

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Institut Teknologi Sumatera (ITERA) merupakan salah satu perguruan tinggi negeri baru (PTN-B) yang berdiri sejak tahun 2012 dan diresmikan oleh pemerintah pada tahun 2014. Sampai saat ini, Institut Teknologi Sumatera sudah memiliki 7 angkatan mahasiswa dan telah melaksanakan 4 kali wisuda. Setiap tahunnya jumlah mahasiswa yang diterima oleh ITERA terus meningkat sesuai data pada Tabel 1.1. Peningkatan jumlah mahasiswa baru ITERA setiap tahunnya dapat mencapai dua kali lipat dari tahun sebelumnya sedangkan jumlah mahasiswa baru yang diterima dibandingkan jumlah lulusan yang wisuda tidak seimbang. Kondisi yang timpang ini akan terus berlanjut seiring dengan penambahan program studi dalam rangka pengembangan kampus PTN-B di Sumatera ini.

Tabel 1. 1 Data jumlah mahasiswa yang diterima dan mahasiswa wisuda di Insitut Teknologi Sumatera

Tahun	Mahasiswa Diterima	Mahasiswa Wisuda
2015	500	0
2016	1298	19
2017	1598	20
2018	2676	43
2019	3660	136

(Sumber: Elin, 2015; Saputra, 2016; Elin, 2016; Saktiyanto, 2017; Elin, 2017; Elin, 2018; Rudi, 2019)

Mahasiswa yang menempuh pendidikan di ITERA berangkat dari daerah asal yang berbeda-beda seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1.2. Setengah dari mahasiswa baru ITERA tahun 2019 berasal dari luar Provinsi Lampung. Selain peningkatan jumlah mahasiswa, ITERA juga terus menambah jumlah pengajar yang tidak hanya berasal dari Provinsi Lampung tetapi juga dari luar Provinsi Lampung. Dosen yang bekerja di ITERA juga memiliki latar belakang kebutuhan tempat tinggal yang berbeda karena beberapa dosen yang ada telah berkeluarga atau pun berencana untuk berkeluarga. Peningkatan jumlah mahasiswa dan dosen ITERA dari luar daerah menyebabkan meningkatnya permintaan pasar untuk hunian sementara bagi *civitas academica* ITERA.

Tabel 1. 2 Persentase jumlah mahasiswa baru ITERA tahun 2019 berdasarkan daerah asal

No	Daerah Asal	Presentase
1	Provinsi Lampung	44,59 %
2	Provinsi Sumatera Utara	13,88 %
3	Provinsi Sumatera Selatan	6,72 %
4	Provinsi Jawa Barat	12,13 %
5	Provinsi DKI Jakarta	8,39 %
6	Provinsi Lainnya	14,29 %

Sumber: Rudi, 2019

Peningkatan kebutuhan hunian *civitas academica* ITERA sudah direspon oleh pihak kampus ITERA dengan keberadaan 1 gedung Wisma ITERA dan 4 tower Asrama Mahasiswa ITERA yang dikelola oleh kampus ITERA. Kedua fasilitas tersebut ditawarkan oleh kampus dengan harga yang terjangkau dan fasilitas sederhana. Wisma ITERA dibangun untuk mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal tenaga pengajar sedangkan Asrama Mahasiswa ITERA dibangun untuk mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal mahasiswa tingkat pertama beserta program persiapan tahun pertama dan program pembentukan karakter sesuai visi misi ITERA. Pembangunan kedua fasilitas ini dilakukan oleh kampus ITERA dengan bantuan dana pemerintah sehingga bentuk dan kualitas bangunan mengikuti peraturan dan keterjangkauan biaya yang diberikan pemerintah. Harga yang terjangkau dan fasilitas yang sederhana pada kedua tempat tinggal ini masih memiliki beberapa kekurangan seperti kualitas bangunan yang rendah dan fasilitas pendukung yang kurang lengkap.

Indekos dan rumah kontrak yang dibangun oleh warga ataupun investor swasta lainnya juga semakin bertambah banyak di kawasan sekitar kampus ITERA. Pembangunan hunian komersil, indekos dan rumah kontrak, tersebut terus bertambah karena kebutuhan pasar yang terus meningkat seiring dengan perkembangan kampus ITERA. Hunian komersil di sekitar kampus ITERA didominasi untuk pasar dengan ekonomi menengah kebawah sesuai dengan keadaan ekonomi masyarakat sekitar sebagai pemilik usaha yang berorientasi pada pengembalian modal dan pendapatan keuntungan semata. Oleh sebab itu, pembangunan hunian komersil yang sudah ada ini dikerjakan secara konvensional oleh pemilik usaha yaitu dengan desain yang sangat sederhana dan tanpa pertimbangan secara arsitektural. Indekos dan rumah kontrak yang ada didominasi dengan desain bangunan 1-2 lantai tanpa ada fasilitas komersial penunjang hunian.

Keadaan diatas menyebabkan daerah ITERA, dengan luas wilayah yang tidak bertambah dan akan terus mengalami peningkatan kepadatan oleh pendatang dari luar Provinsi Lampung, memerlukan respon untuk menjawab kondisi tersebut dan tantangan yang akan dihadapi kedepannya.

Pembangunan hunian komersil yang direncanakan dan dirancang menurut disiplin ilmu arsitektural dapat menjadi jawaban atas masalah tersebut dan menjadi solusi preventif untuk mendukung pembangunan wilayah.

Masalah-masalah itulah yang membuat para investor melihat keadaan pasar yang sangat mendukung bagi mereka untuk menyediakan solusi untuk mendapatkan keuntungan. Dengan membangun sebuah hunian vertikal dengan fasilitas lengkap dan keberadaannya yang strategis, maka keuntungan yang akan didapatkan sang investor pun akan tinggi.

Dibuatnya proposal tugas akhir ini guna sebagai kajian awal sebelum pelaksanaan tugas akhir. Dimana pada pelaksanaan tugas akhir nantinya dibutuhkan landasan-landasan yang menjadi aspek pertimbangan dalam tahap proses perancangan. Aspek-aspek tersebut akan menjadi acuan penting dalam proses mendesain untuk menjawab permasalahan dan kebutuhan yang ada.

Pada bagian berikutnya akan menjelaskan konteks dengan mejabarkan latar belakang beserta persoalan tentang desain yang akan dirancang. Persoalan yang harus diselesaikan dengan kesesuaian konteks yang ada pada proyek *student housing*.

## 1.2 Konteks

Konteks proyek *student housing* ini adalah tugas akhir yang dimana jenis dari proyek yang diadakan mengangkat dari kebutuhan di lingkungan Insitut Teknologi Sumatera. Kebutuhan tersebut berasal dari pertimbangan keadaan jumlah mahasiswa ITERA dari tahun ke tahun yang selalu meningkat, maka kebutuhan akan hunian sementara bagi para pendatang atau mahasiswa baru pun selalu bertambah.

Proyek *student housing* ini bersifat komersial yang berorientasi terhadap *mixed-use building* karena didasari adanya pihak swasta ataupun investor yang melihat peluang pasar atas kebutuhan nyata di lingkungan kampus Institut Teknologi Sumatera.

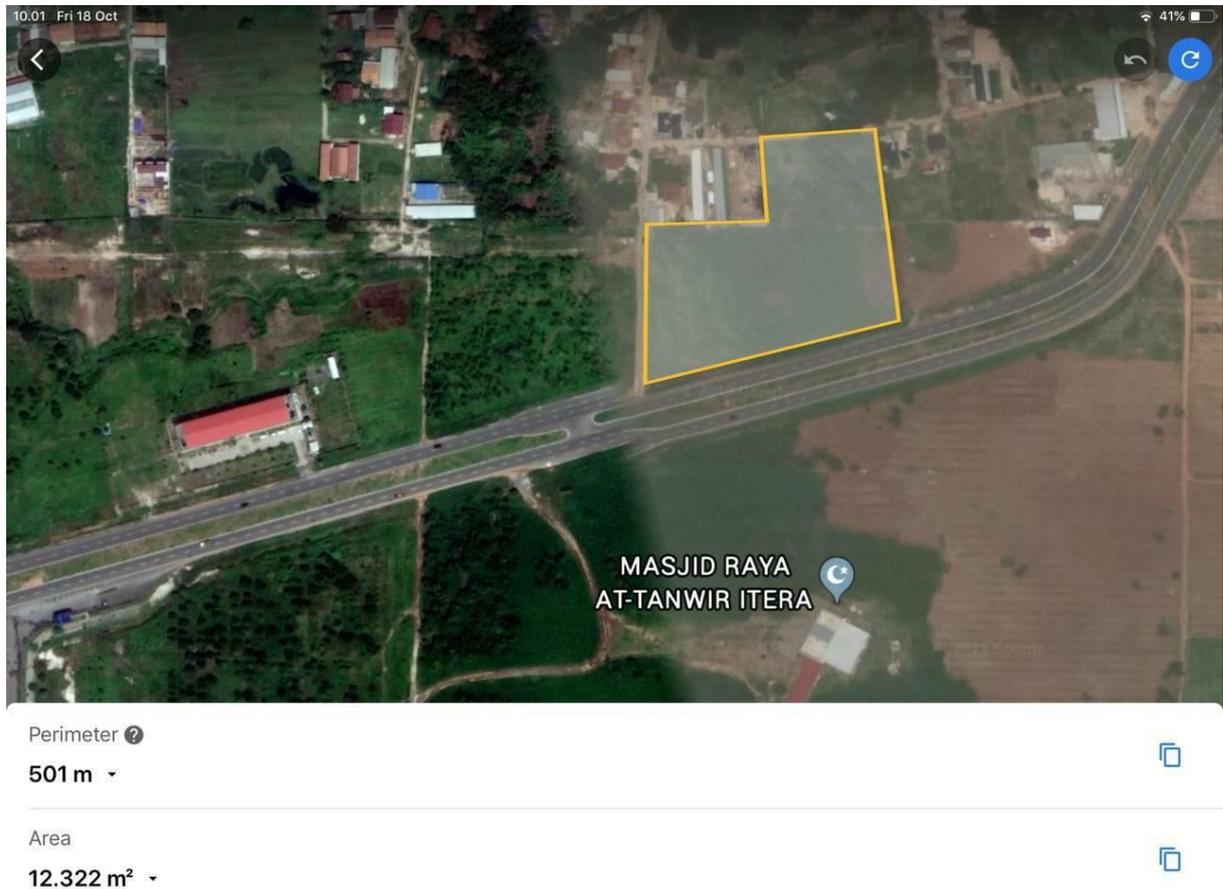
## 1.3 Persoalan

Pada sub bab ini menjelaskan persoalan yang harus dikerjakan yaitu merancang sebuah bangunan *student housing* di atas lahan yang terletak di tepi Jalan Terusan Ryacudu. Lokasi lahan tepat bersebrangan dengan Masjid Raya At-Tanwir ITERA. Sedangkan fungsi utamanya yaitu sebagai hunian sementara yang memiliki luas lahan 12.300 m<sup>2</sup>. Luas lahan tersebut digunakan kurang lebih 60% sebagai total luas bangunan dengan tinggi bangunan 25 meter sampai 30 meter yang berjumlah enam lantai.

Dalam proyek *student housing* ini memiliki persoalan yaitu harus mampu merancang sebuah proyek investasi yang merupakan hunian berkonsep *mixed-use building* dengan target utamanya adalah mahasiswa ITERA dengan kondisi sosial menengah keatas. Dengan target utama yang memiliki

kondisi sosial menengah keatas maka salah satu persoalannya adalah harus mampu menyediakan fasilitas yang lengkap. Fasilitas tersebut juga tidak lepas dengan sifat proyek yang berupa komersial. Hal ini dapat diaplikasikan pada beberapa fasilitas komersial yang akan disewakan ke pihak ketiga yang akan melayani penghuni *student housing* maupun warga sekitar kampus.

Persoalan lainnya meliputi penentuan ukuran dan jenis ruang yang harus di desain tidak kaku. Karena sifat proyek yang menekankan pada sifat komersialnya, maka diusahakan ruang-ruang yang disewa harus laku sehingga tidak ada satupun ruang yang menimbulkan kerugian pada investor. Ruang-ruang yang tidak kaku itupun berpengaruh ketika ada perubahan fungsi penggunaan ruang yang tak terduga.



Gambar 1. 1 Peta Lokasi Proyek

Sumber : Google Earth, diakses November 2019