

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek perancangan tugas akhir ini berupa perancangan Gedung *Student Housing* atau asrama mahasiswa, yang pemiliknya fiktif namun memiliki lokasi nyata 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. Dengan konsep *mixed-use building*, maka bangunan ini memiliki isu utama yaitu isu *dual* fungsi, yang berarti proyek ini memiliki dua fungsi utama yang sama pentingnya, yaitu fungsi sebagai bangunan hunian, dan bangunan komersial. Kedua fungsi utama tersebut harus diakomodir dengan seimbang. Isu lain yang akan muncul pada proyek ini sebagai akibat dari konsep *mixed-use building* adalah; isu zonasi, isu keamanan, isu suasana, isu sirkulasi dan aksesibilitas. Tujuan diadakannya proyek ini sebagai tempat tinggal bagi mahasiswa di sekitar lokasi, sekaligus daya tarik bagi wisatawan karena terdapat fungsi komersial.

1.2 Program

Permintaan klien pada proyek ini meliputi fungsi komersial yang harus seimbang dengan fungsi hunian. Sebagai salah satu solusi dari permintaan tersebut, maka disediakan *basement* sebagai area parkir penghuni maupun pengunjung komersial, pemanfaatan area komersial se maksimal mungkin, dan persentase antara komersial maupun hunian yang tidak timpang. Sebagai area bisnis, proyek ini diharapkan dapat memanfaatkan dengan maksimal baik Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) ataupun Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Untuk mengakomodir itu, maka dibentuklah ruang publik pada *site plan* yang dapat menjadi ruang bersama sekaligus daya tarik tambahan, sistem penempatan hunian yang berkonsep *single loaded corridor* guna

menghindari ruang-ruang negatif dalam bangunan, bentuk bangunan yang dapat menjadi ruang positif pada tapak, sekaligus *communal area* dan kemudahan sirkulasi baik pada tapak maupun dalam bangunan.

1.3 Asumsi- Asumsi

1.3.1 Lahan

Asumsi-asumsi terkait lahan yaitu :

- a. Lahan berada di lokasi yang menghadap dua sisi jalan, yaitu Jl. Pangeran Suhaimi, dan Jl. Airan Raya. Pada lokasi sisi Jl. Airan Raya, lahan masuk ke dalam Kabupaten Lampung Selatan. Namun pada sisi Jl. Pangeran Suhaimi, lahan masuk ke dalam Kota Bandar Lampung. Dengan adanya dua daerah dalam satu lokasi, perancang memutuskan menggunakan Kota Bandar Lampung di karenakan sebagian besar lahan masuk ke dalam daerah Kota Bandar Lampung.
- b. Kontur pada lahan cenderung datar karena kemiringan nya hanya sekitar 3 – 4%, sehingga tidak menggunakan *cut and fill*.

1.3.2 Pendanaan

Dalam proyek perancangan ini pendanaan ditanggung penuh oleh investor sebagai pemilik proyek, sehingga tidak ada batasan anggaran dalam perancangan selama desain masih masuk akal.

1.3.3 Peraturan Terkait

Pada perancangan proyek ini, perancang beracuan kepada Peraturan Daerah Provinsi Lampung, Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung dan peraturan lain terkait pembangunan *mixed-use building*.

- a. Peraturan Daerah Provinsi Lampung
 - Peraturan Daerah Provinsi Lampung No 21 Tahun 2014 Bab IV pasal 8 yang mengatakan bahwa ada 5 golongan fungsi pada bangunan, yaitu: fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, dan fungsi khusus. Setiap bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
 - Peraturan Daerah Provinsi Lampung No 21 Tahun 2014 Bab

VI pasal 26 yang mengatakan bahwa bangunan gedung komersial memiliki KDB maksimal 60%.

- Peraturan Daerah Provinsi Lampung No. 21 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Bab VI Bagian 3 Pasal 26 Ayat 2 mengenai KLB bangunan gedung maksimal 2,4

b. Peraturan Kota Bandar Lampung

- Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung nomor 10 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah tahun 2011-2030 Bab IV Bagian kedua Paragraf 4 Pasal 48 mengatakan bahwa pengembangan perumahan, perkantoran, dan sarana publik maupun komersialnya harus menyediakan RTH minimum KDH 30 (tiga puluh) persen.
- Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 07 Tahun 2014 Bab III bagian ketiga paragraf ketiga pasal 24 ayat 6 dan 7 yang mengatakan bahwa GSB pada jalan arteri primer dan sekunder paling sedikit berjarak 15 meter dari tepi badan jalan.
- Peraturan RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2033 Bab IV Paragraf IV Pasal 48 menyebutkan bahwa pada pengembangan perumahan, perkantoran, dan sarana publik maupun komersialnya harus menyediakan RTH minimum KDH 30 (tiga puluh) persen.

c. Peraturan Kabupaten Lampung Selatan

- Peraturan Daerah Lampung Selatan No. 6 Tahun 2014 pasal 26 ayat 5 mengatakan bahwa GSB pada jalan kolektor adalah 15 m.

d. Undang Undang Republik Indonesia

- Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 Bab 5 pasal 16 ayat 2, mengenai persentase yang digunakan untuk komersial pada gedung rumah susun adalah minimal 20%.

e. Peraturan Menteri

- Peraturan Menteri No. 30 Tahun 2006 Bab II tentang persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05 Tahun 2007 Bab I Sub bab I.4 tentang pedoman teknis pembangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no : 03/prt/m/2007 mengenai persentase *non-saleable* sebesar 30%
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no: 05/prt/m/2007 mengenai pedoman teknis pembangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi Bab I Sub bab I.4 berisi : Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no: 05/prt/m/2007 mengatakan Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.