

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan suatu hal yang sangat penting bagi setiap orang di era perkembangan dunia modern dan globalisasi ini. Kebutuhan tersebut berdampak pada meningkatnya pembangunan properti di Kota Bandar Lampung, dikarenakan Kota Bandar Lampung sebagai kota pariwisata dengan kekayaan alamnya menjadi magnet masyarakat lokal maupun luar daerah untuk berpariwisata di kota ini. Namun perkembangan kota Bandar Lampung khususnya Lampung Selatan sangat pesat dengan laju pertumbuhan penduduk yang kian bertambah mencapai 9,84% dan total penduduknya sebanyak 1.002.2885 jiwa (BPS, Lampung Selatan 2018). Oleh karena itu, ketersediaan lahan sebagai tempat tinggal di Bandar Lampung menjadi semakin minim khususnya pada daerah Lampung Selatan yang kini sudah menjadi daerah yang dekat dengan kawasan pendidikan seperti kampus.

Dalam keterbatasan lahan, permintaan yang didasari kebutuhan untuk hunian khususnya pembangunan properti *vertical living* atau gaya hidup vertikal kini semakin tinggi salah satunya hunian vertikal yang kini telah banyak terbangun khususnya di kota-kota besar yaitu apartemen, dimana jenis hunian tersebut sangat cocok dengan calon penghuni dengan kategori ekonomi menengah ke atas yang mengutamakan segi kepraktisan dan *life style* pada hunian yang akan mereka tinggali. Dikarenakan timbulnya isu-isu diatas bukannya tidak memungkinkan para pengembang bisnis properti akan merealisasikan pembangunan hunian vertikal tersebut sebagai ladang bisnis yang menjanjikan dan akan menjadi pesat dalam beberapa tahun kedepan ditambah area tapak yang dilalui langsung oleh Tol Jakarta-Lampung dimana diasumsikan area tersebut akan ramai untuk 5-10 tahun kedepan terlebih saat Tol Lampung-Aceh telah selesai dibangun.

Apartemen atau sebutan lainnya ialah *Student Housing* ini merupakan proyek yang berlokasi di Jl. Hj Suhaimi, Jati Agung, Lampung Selatan dan akan dibangun dekat dengan kawasan pendidikan serta target utamanya ialah mahasiswa yang mengutamakan unsur praktis karena jarak yang dekat dengan pusat kota juga beberapa kampus besar di Lampung seperti Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Lampung.

Proyek dengan konsep *mixed-use building* yang menggabungkan area hunian dan juga area komersil atau pusat perbelanjaan dengan kategori sedang tersebut ditunjang dengan berbagai macam fasilitas sosial di sekitar lokasi tapak maupun di area bangunan tersebut yang nantinya dapat mendukung kemudahan penghuni dalam melakukan aktivitasnya. Selain itu, faktor keamanan dan kenyamanan juga sangat diutamakan pada apartemen ini agar privasi penghuni tetap terjaga. Selain banyak keuntungan bagi calon penghuni pembangunan *student housing* ini juga dapat menjadi bisnis yang menguntungkan para pengembang juga pihak ketiga yang menyewakan area komersilnya pada proyek *student housing* yang akan dirancang tersebut.

Perancangan pembangunan apartemen pada kawasan pendidikan dengan konsep *mixed-use building* ini sendiri juga dirancang sebagai tugas akhir yang akan dijadikan acuan dan produk keluaran untuk melaksanakan tugas akhir pada program studi arsitektur selain gambar dan maket.

1.2 Program

Student housing ini dirancang dengan memperhatikan gaya hidup dan karakteristik kaum muda dari beberapa segi yaitu selain praktis namun juga produktif seperti yang diasumsikan akan tersedianya fasilitas seperti area berbelanja hingga sarana olahraga yang akan mendukung kegiatan yang dilakukan didalam *student housing* tersebut. Selain itu, segi ekonomis dengan menciptakan apartemen yang memiliki harga unit terjangkau dari apartemen di kota-kota besar lainnya dengan fasilitas yang bisa dibilang cukup lengkap. Kebanyakan kaum muda juga sangat suka berinteraksi, selain menjadi salah satu kebutuhan, berinteraksi atau berbincang dengan suasana yang menyenangkan juga menjadi salah satu *trend* pada kaum muda masa kini, hal ini dibuktikan berdasarkan survey dengan banyaknya dibangun *café* atau *co-working space* di daerah lampung dan peminatnya baik pembeli seperti kaum muda hingga investor setiap tahunnya semakin menjamur. Oleh karena itu, diasumsikan akan di sediakan ruang-ruang sosial seperti *café* hingga yang lainnya.

Fasilitas lain yang akan memenuhi kebutuhan para penghuninya seperti kolam renang dan beberapa area komersil yang diasumsikan menjadi tempat *gym area*, *laundry* dan *mini mart* yang berisi kebutuhan sehari-hari para pengguna. Juga akan dipasang beberapa CCTV dan patroli *security* untuk lebih menciptakan kemandirian dan kenyamanan *extra* bagi penghuni, penghuni juga nantinya akan memiliki *passcard* yang hanya dimiliki penghuni untuk

masuk ke area hunian guna menghindari kriminalitas pada *student housing* tersebut. Sirkulasi pejalan kaki dan jalur difabel juga akan disediakan pada pembangunan proyek ini guna memenuhi kebutuhan serta menciptakan kenyamanan di dalam kawasan khususnya untuk para penghuni dan juga pengunjung *student housing* tersebut.

Proyek dengan konsep *mix-used* dengan penggabungan antara hunian dan komersil atau pusat perbelanjaan tipe sedang yang dimana selain akan membuka peluang keuntungan para investor dalam berinvestasi pada proyek ini juga akan menjadi katalis bagi pembangunan di daerah tersebut karena mengingat lokasi yang berada di Lampung Selatan.

Tak hanya investor, beberapa warga sekitar juga dapat membuka usaha pada proyek *student housing* ini sendiri karena nantinya di dalam *student housing* ini akan dibangun area komersil yang dapat di sewakan oleh pihak ketiga ataupun warga sekitar guna menunjang ekonomi masyarakat sekitar kawasan.

1.3 Asumsi

Untuk proyek perancangan ini diasumsikan bahwa:

- Tidak ada batasan anggaran
- Rancangan akan dibangun dalam dua tahap
- Area eksisting dianggap akan dibongkar (TPU)
- Seluruh proses perizinan sudah selesai
- Kawasan sekelilingnya akan dipertahankan kondisinya seperti keadaan sekarang

Lokasi proyek ini berada pada tempat strategis yang tidak jauh dengan beberapa kampus besar di Lampung dan dekat dengan fasilitas sosial sekitar lahan juga dekat dengan kota. Proyek *student housing* ini akan dibangun diatas lahan seluas 10.335m² dengan luas total yang akan dibangun 19.843m² dengan 80% dari hitungan KLB Lampung selatan sebesar 2,4 dan dengan tinggi ±30m yang akan terdiri dari 5-6 lantai berdasarkan jumlah lantai yang dihitung dari KLB dibagi Luas lahan.

Proyek *student housing* yang dibangun berada di Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan maka akan menggunakan peraturan terkait yaitu Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Selatan No. 06 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Pemerintah Kabupaten Selatan No. 15 Tahun 2012 Tentang Rancangan

Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031, selain itu menggunakan peraturan pemerintah pusat dan standar nasional.

Tabel 1. 1 Peraturan lahan

Perhitungan	Presentase
KDB	40 %
KDH	60%
KLB (1,2)	50%
GSB	15 m dari as jalan