

BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Proyek asrama mahasiswa swasta adalah proyek yang bersifat bisnis/komersial yang bertujuan untuk menghasilkan keuntungan bagi investor atau pengelola dengan menyediakan hunian serta fasilitas komersial yang mendukung kebutuhan penghuni maupun pengunjung bangunan. Asrama mahasiswa swasta yang akan dibangun ini tidak hanya ditujukan kepada mahasiswa saja, melainkan terbuka kepada siapa saja yang ingin menyewa unit hunian.

Asrama mahasiswa swasta ini juga menyewakan fasilitas komersial yang akan ditujukan kepada pengelola asrama mahasiswa swasta maupun pihak ketiga. Selain menjadi pusat hunian, asrama mahasiswa swasta ini juga menjadi pusat bisnis, komersial dan olahraga pada daerah bangunan tersebut.

2.2 Fungsi

Asrama mahasiswa swasta mempunyai fungsi utama sebagai bangunan dengan berbagai fungsi (*mixed use*) dengan tujuan komersial/bisnis. Proyek asrama mahasiswa swasta ini menjadi peluang bisnis dengan menyediakan hunian untuk mahasiswa, dosen, maupun masyarakat secara umum. Penyediaan area komersial serta fasilitas-fasilitas yang dapat dinikmati oleh penghuni maupun pengunjung bangunan, asrama mahasiswa swasta ini akan menjadi pusat komersial serta hunian pada daerah tapak bangunan, sehingga proyek ini dapat menjadi investasi yang sangat menguntungkan bagi para investor.

2.3 Lingkup Perancangan

Lingkup perancangan proyek asrama mahasiswa swasta ini meliputi perancangan kamar hunian yang fleksibel dan memenuhi permintaan pasar, perancangan jalur keluar masuk bangunan, penyediaan lahan parkir yang aman dan mampu mencukupi kendaraan penghuni dan pengunjung dari bangunan, perancangan fasilitas komersial yang mampu memenuhi kebutuhan penghuni serta pengunjung bangunan, perancangan jalur keamanan terhadap

kebakaran, privasi antara penghuni asrama mahasiswa swasta, dan perancangan bangunan yang dilakukan secara bertahap.

2.4 Kriteria Keberhasilan Perancangan

Kriteria keberhasilan perencanaan dan perancangan bangunan asrama mahasiswa swasta dapat ditentukan dengan beberapa hal yaitu:

- Penjualan/penyewaan kamar tinggi.
- Penyewaan fasilitas komersial tinggi.
- Menjadi pusat hunian pada daerah tapak bangunan.
- Menjadi pusat komersial pada daerah tapak bangunan.
- Dapat mengundang investor.
- Penghuni asrama merasa nyaman dan aman dalam menggunakan bangunan.
- Fasilitas-fasilitas bangunan dapat memenuhi kebutuhan penghuni dan pengunjung bangunan secara umum.

2.5 Analisis Preseden Proyek Sejenis

2.5.1 Hasil Survei

A. Springwood Residence

Springwood Residence merupakan sebuah apartemen yang terletak di Jl. Kyai Maja, Pinang, Kota Tangerang, Banten, Indonesia. *Springwood Residence* dibangun oleh PT. Intervisual yang dibangun di atas lahan seluas 6700 m². *Springwood Residence* memiliki dua tower dengan ketinggian 27 lantai. Pada apartemen ini antara satu tower dengan yang lainnya memiliki tipe kamar yang berbeda. Pada tower A memiliki tipe kamar studio yang dilengkapi dengan fasilitas meja belajar tambahan, sedangkan pada tower B memiliki tipe kamar studio tanpa meja belajar tambahan. *Springwood Residence* terletak di dekat kampus Bina Nusantara dan kebanyakan dihuni oleh mahasiswa kampus tersebut.



Gambar 2.1 Springwood Residence

Sumber: //springwood-apartemen/

Fasilitas-fasilitas yang terdapat pada *Springwood Residence* adalah lapangan parkir yang luas, *swimming pool*, *sky lounge*, *BBQ pavilions*, *kids playground*, *fitness center*, *exclusive function room*, *lift with private acces*, dan *free shuttle bus*.

B. Barsa City

Barsa City merupakan apartemen yang berada di Kota Yogyakarta. Apartemen ini dibangun di atas lahan seluas 17.000 m². Apartemen ini merupakan perpaduan dan sinergis maksimal antara *Shopping Gallery*, *Apartment*, *Hotel* dan *ShopHouses* sehingga menjadikan *Barsa City* menjadi pusat *Lifestyle* termmodern di Yogyakarta. Apartemen ini juga dikelilingi beberapa kampus ternama seperti STTNAS, UIN Yogyakarta, STIE YKPN, dll. Apartemen ini juga menyediakan berbagai macam fasilitas-fasilitas yang mendukung gaya hidup modern bagi para mahasiswa.



Gambar 2.2 Barsa City

Sumber: <https://barsacityyogyakarta.com>

Apartemen *Barsa City* ini menyediakan beberapa unit tipe hunian yaitu tipe studio, tipe *deluxe*, tipe *1 bedroom*, dan tipe *2 bedroom*. Apartemen ini juga menyediakan berbagai fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang kebutuhan penghuni apartemen seperti, *swimming pool*, *gym*, *jogging track*, *sky garden*, *lounge & cafe*, *study area*, dan *meeting room*.

C. Lavanya Garden Residences

Lavanya Garden Residences merupakan apartemen yang berlokasi di Jakarta Selatan. Apartemen ini dibangun di atas lahan seluas 12.000 m². Apartemen ini dibangun oleh developer *AJP Group* dengan menonjolkan konsep hunian yang mempunyai lingkungan indah, hijau, dan asri. Apartemen ini juga terinspirasi dari mimpi pemilik yang ingin mewujudkan hunian yang indah dari paduan segi arsitektur dan landscape sehingga penghuni memperoleh kenyamanan yang maksimal.



Gambar 2.3 Lavanya Garden Residences

Sumber: www.lavanyagardenresidences.com

Apartemen *Lavanya Garden Residences* menyediakan tipe unit hunian studio, dan tipe *2 bedroom*. *Lavanya Garden Residences* juga menyediakan berbagai fasilitas yang dapat menunjang kebutuhan penghuni apartemen, seperti *swimming pool, food court, fitness, jogging track, dan club house*.

D. Pasific Garden Campus Town

Pasific Garden Campus Town merupakan apartemen yang berada di Kota Tangerang. Apartemen ini dibangun di atas lahan seluas 14.000 m² dengan total 3 tower utama, yaitu tower A, B, dan C. Setiap tower memiliki tinggi 39 lantai dan 30 unit disetiap lantainya. Apartemen ini mengusung desain dan fitur yang modern dan *stylish* yang sangat cocok untuk generasi milenial seperti mahasiswa dan anak muda yang dinamis.



Gambar 2.4 Pasific Garden Campus Town

Sumber: <https://pacificgarden.co.id>

Apartemen *Pasific Garden Campus Town* menyediakan beberapa tipe unit hunian yaitu tipe studio, dan tipe 2 *Bedroom*. Apartemen ini juga menyediakan berbagai fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang kebutuhan penghuni apartemen, seperti *co-working space*, *food center*, *cafe*, *fitness center*, *jogging track*, kolam renang, dan Area *BBQ*.

2.5.2 Kajian Banding

A. Kajian Banding Terhadap Konsep Preseden

Tabel 2.1 Kajian Banding Terhadap Konsep Preseden

No	Analisis Kajian Banding	Preseden Proyek Sejenis			
		<i>Springwood Residence</i>	<i>Barsa City</i>	<i>Lavanya Garden Residences</i>	<i>Pasific Garden Campus Town</i>
1	Lokasi	Jl. MH. Thamrin, RT.002/RW.001,	Jl. Laksda Adi Sutjipto Km. 7,	Jl. Bukit Cinere Raya No.171, Gandul, Kec.	Alam sutera, Jl. Jalur Sutera Bar. No.kav 19B,

		Panungganan Utara, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	Flyover, Janti, Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Yogyakarta.	Cinere, Kota Depok, Jawa Barat.	Panungganan Tim., Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.
2	Konsep Bangunan	<i>Living, Relax, Shopping</i>	Revolusioner	<i>Green Smart Living</i>	<i>Campus Town</i>
3	Luas Lahan	6.700 m ²	17.000 m ²	12.000 m ²	14.000 m ²
4	Luas Bangunan	±36.000 m ² /Tower	±19.500 m ² /Tower	±22.800 m ² /Tower	±39.000 m ² /Tower
5	Total Tower	2 Tower	2 Tower	2 Tower	3 Tower
6	Total Lantai/Tower	30 Lantai/Tower	15 Lantai/Tower	22 Lantai/Tower	39 Lantai/Tower
7	Presentase Penggunaan Lahan	-Bangunan ±2.300 m ² (35 %)	-Bangunan ±5.500 m ² (35 %)	-Bangunan ±5.500 m ² (50 %)	-Bangunan ±4.500 m ² (30%)
		-Parkir: ±900 m ² (15 %)	-Parkir: ±2.500 m ² (15 %)	-Parkir: ±2.700 m ² (22,5 %)	-Parkir: ±1,500 m ² (15 %)
		-KDH & Sirkulasi: ±3.500 m ² (50 %)	-Kolam Renang: ±500 m ² (5 %)	-KDH & Sirkulasi: ±3.800 m ² (27,5 %)	-Kolam Renang: ±3.000 m ² (20 %) -KDH & Sirkulasi: ±5.000 m ² (35 %)
8	Presentase Penggunaan Bangunan	-Hunian: ±29.000 m ² (80 %)	-Hunian: ±14.700 m ² (80 %)	-Hunian: ±17.850 m ² (65 %)	-Hunian: ±33.300 m ² (85 %)
		-Sirkulasi: ±4.500 m ² (15 %)	-Sirkulasi: ±3.750 m ² (20 %)	-Sirkulasi: ±7.700 m ² (30 %)	-Sirkulasi: ±3.900 m ² (10 %)
					-Fasilitas: ±1.800 m ² (5 %)

-Fasilitas: ±1.000 m ² (5 %)	-Fasilitas: ±1.050 m ² (5 %)	-Fasilitas: ±850 m ² (5 %)
--	--	--

Dari kajian banding terhadap konsep preseden di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- Konsep yang diterapkan pada bangunan apartemen berbeda-beda, dikarenakan penyesuaian serta karakteristik dari lingkungan sekitar bangunan.
- Presentase dari penggunaan lahan terhadap bangunan memiliki rata-rata ±38 % dari keseluruhan lahan.
- Presentase dari penggunaan lahan terhadap parkir memiliki rata-rata ±17 % dari keseluruhan lahan.
- Presentase dari penggunaan lahan terhadap KDH dan sirkulasi memiliki rata-rata ±40 % dari keseluruhan lahan.
- Presentase dari penggunaan bangunan terhadap hunian memiliki rata-rata ±77,5 % dari keseluruhan lahan.
- Presentase dari penggunaan bangunan terhadap sirkulasi memiliki rata-rata ±19 % dari keseluruhan lahan.
- Presentase dari penggunaan bangunan terhadap fasilitas memiliki rata-rata ±5 % dari keseluruhan lahan.

B. Kajian Banding Terhadap Tipe Unit Hunian Preseden

Tabel 2.2 Kajian Banding Terhadap Tipe Unit Hunian Preseden

No	Analisis Kajian Banding	Preseden Proyek Sejenis			
		<i>Springwood Residence</i>	<i>Barsa City</i>	<i>Lavanya Garden Residences</i>	<i>Pasific Garden Campus Town</i>
1	Tipe Unit	-Studio A	-Studio	-Studio A	-Studio <i>Standart</i>
	Kamar	-Studio B	- <i>Deluxe</i>	-Studio B	-Studio <i>Corner</i>

		-1 BR	-1 BR	-Studio C	-2 BR Standart
		-2 BR	-2 BR	-2 BR	-2 BR Corner
		-2 BR Corner		-2 BR Type C	
		A			
		-2 BR Corner			
		B			
2	Luas Tipe Unit Kamar (m ²)	-Studio A (22,5 m ²)	-Studio (18 m ²)	-Studio A, B, C (24 m ²)	-Studio Standart (21,9 m ²)
		-Studio B (26,25 m ²)	-Deluxe (24 m ²)	-2 BR (50 m ²)	-Studio Corner (37,2 m ²)
		-1 BR (38,5 m ²)	-1 BR (30 m ²)	(53 m ²)	-2 BR Standart (48,8 m ²)
		-2 BR (40,25 m ²)	-2 BR (36 m ²)		-2 BR Corner (51,1 m ²)
		-2 BR Corner A (45 m ²)			
		-2 BR Corner B (52,5 m ²)			
3	Total Tipe Unit Kamar/Tower	-Studio A: 405 Unit	-Studio: 495 Unit	-Studio: 418 Unit	-Studio Standart & Corner: 756 Unit
		-Studio B: 229 Unit	-Deluxe: 105 Unit	-2 BR: 76 Unit	-2 BR Standart & Corner: 414 Unit
		-1 BR: 81 Unit	-1 BR: 30 Unit	114 Unit	
		-2 BR: 81 Unit	-2 BR: 30 Unit		
		-2 BR Corner A: 27 Unit			
		-2 BR Corner B: 81 Unit			
4	Presentase Penggunaan	-Studio (70 %)	-Studio (90 %)	-Studio (70 %)	-Studio (65 %)
		-1 BR (13 %)	-1 BR (5 %)	-2 BR (30 %)	-2 BR (35 %)

Tipe Unit		-2 BR (17 %)	-2 BR (5 %)		
Kamar/Tower					
5	Fasilitas Unit Kamar	-Studio: R.Tidur, KM/WC, Balkon, R.Belajar, dan Pantry -1 BR: K.Tidur, KM/WC, Balkon, R.Belajar, dan Pantry -2 BR: K.Tidur (2), KM/WC (1), Balkon, R.Belajar, dan Pantry	-Studio, <i>Deluxe</i> : R.Tidur, KM/WC, Balkon, R.Belajar, dan Pantry -1 BR: K.Tidur, KM/WC, Balkon, R.makan, R.Belajar, dan Pantry -2 BR: K.Tidur (2), KM/WC (1), Balkon, R.Makan, R.Belajar, dan Pantry	-Studio: R.Tidur, KM/WC, Balkon, R.Belajar, dan Pantry -2 BR: K.Tidur (2), KM/WC (1), Balkon, R.Makan, R.Belajar, dan Pantry	-Studio: R.Tidur, KM/WC, Balkon, R.Belajar, dan Pantry -2 BR: K.Tidur (2), KM/WC (2), Balkon, R.Makan, R.Belajar, dan Pantry

Dari kajian banding terhadap tipe unit hunian di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- Penggunaan tipe kamar hunian pada setiap preseden menggunakan tipe kamar studio, 1 *bedroom*, dan 2 *bedroom*.
- Pada tipe unit studio memiliki ukuran sekitar 18-37,2 m².
- Pada tipe unit 1 *bedroom* memiliki ukuran sekitar 30-38,5 m².
- Pada tipe unit 2 *bedroom* memiliki ukuran sekitar 36-53 m².

- Penggunaan tipe unit hunian tertinggi adalah tipe unit studio dengan rata-rata 75% dari seluruh total hunian.
- Penggunaan tipe unit hunian terendah adalah tipe unit 1 *bedroom* dengan rata-rata 10 % dan 2 *bedroom* dengan rata-rata 22 % dari seluruh total hunian.
- Penggunaan fasilitas unit kamar pada setiap preseden cukup serupa, terdapat sedikit perbedaan pada preseden *Pacific Garden Campus Town* pada tipe unit hunian 2 *bedroom*, yaitu menggunakan 2 ruang sebagai KM/WC.

C. Kajian Banding Terhadap Fasilitas Preseden

Tabel 2.3 Kajian Banding Terhadap Fasilitas Preseden

No	Analisis Kajian Banding	Preseden Proyek Sejenis			
		<i>Springwood Residence</i>	<i>Barsa City</i>	<i>Lavanya Garden Residences</i>	<i>Pacific Garden Campus Town</i>
1	Fasilitas	-Swimming Pool -Fitness Center -Sky Lounge -BBQ Pavillions -Kids Playground -Free Shuttle Bus -Exclusive Function Room -Lift Private Acces -24 Hours Security & CCTV	-Swimming Pool -Fitness Center -Lounge & Café -Jogging Track -Sky Garden -Meeting Room -Study Area -Shopping Gallery -24 Hours Security & CCTV	-Swimming Pool -Fitness Center -Acces Card -Kids Playground -Food Court -Club House -Jogging Track -Reading Pavillion -24 Hours Security & CCTV	-Swimming Pool -Fitness Center -Reading Lounge -BBQ Pavillions -Café & Food -CO-Working Space -Jogging Track -Minimarket -24 Hours Security & CCTV

Dari kajian banding terhadap fasilitas preseden di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- Seluruh preseden memiliki fasilitas yang hampir serupa, katagori fasilitas yang digunakan yaitu fasilitas olahraga & kesehatan, keamanan, pendidikan, dan komersial atau perbelanjaan.
- Seluruh preseden memiliki fasilitas *swimming pool, fitness center, dan 24 hours security & CCTV*.
- Fasilitas bangunan juga dapat ditentukan dengan pendekatan lingkungan sekitar, seperti pada preseden *Springwood Residence* yang menyediakan *free shuttle bus* untuk menuju ke kampus terdekat.

2.5.3 Kesimpulan Kajian Banding

Berdasarkan data dari analisis kajian banding terhadap keempat preseden yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keempat preseden tersebut tidak memiliki perbedaan yang signifikan terhadap konsep bangunan, tipe unit hunian, dan fasilitas yang digunakan pada bangunan. Apartemen dari keempat preseden tersebut juga memiliki sasaran yang dapat digunakan kepada semua kalangan, mulai dari mahasiswa, dosen, karyawan, maupun yang sudah berkeluarga.

Penerapan fasilitas apartemen pada preseden juga dibuat semenarik mungkin serta memiliki dampak yang sangat signifikan terhadap kehidupan penghuni pada apartemen dan sangat menarik perhatian pengunjung apartemen. Konsep berhuni yang diterapkan juga menjadi faktor penting dalam mendesain apartemen, dikarenakan proyek apartemen adalah proyek yang menyangkut bisnis/komersial. Penerapan konsep yang baik dapat membuat penjualan meningkat yang menyebabkan keuntungan/profit yang ditargetkan pada bangunan dapat tercapai.

2.6 Peraturan Terkait

A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 21 Ayat (2) menyatakan bahwa, penetapan KDB untuk suatu

kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan, KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah. Menurut Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 21 Ayat (2) menyatakan bahwa, penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan, KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada pasal 21 Ayat (3) menyatakan bahwa, penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Menurut Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada pasal 26 Ayat 2 (c) menyatakan bahwa, pada zona III KDB untuk rumah tinggal 30 % sampai 50 % dan untuk bangunan gedung lainnya maksimum 60 %,

sedangkan KLB untuk rumah tinggal maksimum 1,5 dan untuk bangunan gedung lainnya maksimum 2,4.

C. Garis Sepadan Bangunan (GSB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 24 Ayat (6) menyatakan bahwa, Garis Sepadan Bangunan atau GSB terhadap AS jalan dan atau rencana jalan yang berada pada persil atau pekarangan.

Pada Pasal 24 Ayat (7) menyatakan bahwa, untuk jalan Arteri Primer dan Sekunder, letak garis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) adalah paling sedikit 15 Meter dari tepi badan jalan.

Pada Pasal 24 Ayat (8) menyatakan bahwa, untuk jalan Kolektor Primer dan sekunder, letak garis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) adalah paling sedikit 10 Meter dari tepi badan jalan.

Pada Pasal 24 Ayat (9) menyatakan bahwa, untuk jalan Kolektor Sekunder letak garis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) adalah paling sedikit 5 Meter dari tepi badan jalan.

D. Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 24 ayat (3) menyatakan bahwa, KDH untuk setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, adalah:

- Pada daerah dengan kepadatan rendah, minimum 60% (enam puluh persen);
- Pada daerah dengan kepadatan sedang, minimum 40% (empat puluh persen); dan
- Pada daerah dengan kepadatan tinggi, minimum 30% (tiga puluh persen).

E. Jarak Bebas Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 27 ayat 3 (a) menyatakan bahwa, pada bangunan umum yang renggang, jarak bebas samping, maupun belakang adalah 4 meter. Pada lantai

dasar dan pada tiap penambahan lantai maka jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 meter dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas 6 meter.

Pada Pasal 27 Ayat 3 (f) menyatakan bahwa, jarak bebas antara dua bangunan dalam satu tapak jika keduanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan. Jika salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka maka jarak minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan, dan jika keduanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

F. Ketinggian Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 25 menyatakan bahwa, ketinggian bangunan diatur pada RTBL / RDTR / Dinas PU berdasarkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungan.

G. Standar Fasilitas Parkir

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 38 Ayat 5(g) menyatakan bahwa, jumlah standar ruang parkir untuk bangunan hotel/penginapan adalah 0,2-1 SRP untuk setiap tempat tidur (proyek disamakan dengan jenis/fungsi bangunan yang setara ayat 5(j)).

Menurut keputusan direktur jendral perhubungan darat No. 272/HK.105/DRJD/96 tentang pedoman teknis penyelenggaraan fasilitas parkir ditetapkan standar satuan ruang parkir adalah sebagai berikut:

Tabel 2.4 Peraturan Satuan Ruang Parkir

Jenis Kendaraan	Satuan Ruang Parkir (m²)
Mobil Penumpang Golongan 1	2,30 x 5,00
Mobil Penumpang Golongan 2	2,50 x 5,00
Mobil Penumpang Golongan 3	3,00 x 5,00
Bus/Truk	3,40 x 12,50
Sepeda Motor	0,75 x 2,00

Sumber: Direktur Jendral Perhubungan Darat

Bagian kedua dalam teknis ini membahas tentang pembangunan fasilitas parkir di luar badan jalan diantaranya termasuk taman parkir dan gedung parkir. Pada desain taman parkir lebar jalur gang/sirkulasi untuk parkir kendaraan dengan sudut 90 derajat, lebar minimal sirkulasi parkir mobil satu arah adalah 6,5 meter termasuk dengan fasilitas pejalan kaki, lebar minimal sirkulasi parkir sepeda motor dua arah adalah 1,6 meter termasuk dengan fasilitas pejalan kaki, lebar minimal sirkulasi parkir bus/truk dua arah adalah 9,5 meter. Pada poin kedua, peraturan ini mengatur tentang gedung parkir yang harus memiliki tinggi minimal ruang bebas lantai setinggi 2,5 m.

H. Peraturan Rusun

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) bertingkat tinggi. Pada sub bab 3.2 pada ayat 1 membahas tentang bentuk bangunan, bentuk bangunan T, L, U, atau panjang lebih dari 50 m harus dilakukan pemisahan struktur untuk menghindari kerusakan struktur. Denah yang dianjurkan adalah denah berbentuk sentris (memiliki pusat) daripada denah memanjang untuk mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa. Pada bagian ini dalam ayat 4(e) disebutkan bahwa setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi wajib menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.

Pada Pasal 48 No. 1(a) dan 2(a) menyatakan bahwa, untuk rusun dengan 5 lantai kepadatan maksimum yang diatur adalah sebanyak 1,736 orang.

Pada pasal 48 No. 4 diatur persentase luas tanah untuk bangunan rusun terhadap luas tanah bersama maksimal adalah 50%, luas tanah untuk prasarana lingkungan (jalan dan parkir, utilitas) terhadap luas tanah bersama minimal 20%, luas tanah untuk fasilitas lingkungan (perniagaan, perbelanjaan, lapangan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintah dan pelayanan umum, makan, taman) terhadap tanah bersama minimal 30%.