

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap Tahun ajaran baru siswa/i SMA yang melanjutkan ke perguruan tinggi semakin meningkat. Salah satunya adalah Kampus ITERA yang hampir setiap tahunnya menambah kapasitas mahasiswa yang hendak masuk ke kampus ini. Pada tahun 2019 ini saja banyak siswa yang dari dalam maupun dari luar Lampung yang ingin berkuliah di ITERA dan akan semakin meningkat setiap tahunnya.

Jumlah siswa yang ingin melanjutkan pendidikannya di ITERA yang bertambah setiap tahunnya membuat dibutuhkan akomodasi hunian, bagi mahasiswa yang ingin tinggal di dekat kampus supaya mempermudah mobilisasi mereka menuju kampus. Oleh karena fenomena tersebut investor-investor atau masyarakat sekitar banyak mengambil kesempatan ini untuk tujuan bisnis properti.

Mereka membangun tempat tinggal yang disewakan bagi mahasiswa, dosen, maupun pegawai yang belajar dan bekerja di ITERA. Namun akomodasi itu tidak menyediakan beberapa fasilitas untuk mempermudah dan menunjang kegiatan mahasiswa. Oleh karena itu dibutuhkan adanya *Student housing* yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang baik dan juga dibutuhkan oleh mahasiswa.

Student housing ini ditujukan bagi masyarakat kampus, baik itu mahasiswa, dosen, pegawai, maupun pengunjung yang ingin menginap atau bertempat tinggal di kawasan sekitaran ITERA. Tidak hanya untuk menginap dan bertempat tinggal bangunan ini juga difungsikan untuk komersial yang dimana bangunan ini bisa dijadikan tempat investasi seperti *supermarket, cafe, food court, gym, dan laundry*.

Letak proyek ini akan dibangun berada di jalan Ryacudu, Korpri Raya, Sukarame, Bandar Lampung. Lokasi tempat membangun Student Housing ini sangat dekat dengan beberapa kampus dan lokasi proyek ini juga berada di daerah yang dilalui oleh kendaraan yang keluar dari jalan tol.

1.2 Program

Secara garis besar proyek ini akan memiliki 2 fungsi besar yaitu hunian dan komersial. Setiap fungsinya memiliki fasilitas utamanya, untuk hunian fasilitas utamanya adalah kamar unit yang akan dibagi ke beberapa tipe unit kamar. Fasilitas pendukung hunian adalah *co-working space*, *gym*, *laundry*, *jogging Track*, *coffee lounge*, *meeting hall*. Fasilitas utama komersial adalah adanya *supermarket*. Fasilitas pendukung komersial adalah *food court* dan *cafeteria*. Selain kedua fungsi tersebut proyek ini akan ada kantor pengelola *student housing* ini.

1.3 Asumsi-asumsi

Perancangan bangunan ini diasumsikan bahwa :

1.3.1 Lahan

Lahan pada proyek memiliki kontur lahan yang landai sehingga lahan proyek dianggap datar. Proyek ini dalam segi pendanaan dianggap didanai oleh investor swasta.

1.3.2 Pendanaan

Proyek ini dalam segi pendanaan dianggap didanai oleh investor swasta, yang dimana terdapat batasan desain yang dianggap masuk akal dan mendapatkan keuntungan.

1.3.3 Peraturan Terkait

- Peraturan Daerah Provinsi Lampung No. 21 Tahun 2014

Peraturan Daerah Provinsi Lampung No 21 Tentang Bangunan Gedung mengatur beberapa hal seperti intensitas bangunan terkait Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dalam pasal 26. Peraturan ini menetapkan intensitas KDB untuk zona III yang adalah gedung, termasuk gedung *student housing* ini maksimum sebesar 60% dan maksimum KLB sebesar 2,4.

- Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Wilayah Tahun 2011-2030 mengatur beberapa hal diantaranya adalah Koefisien Daerah Hijau (KDH) dalam pasal 12. Peraturan ini menetapkan KDH untuk bangunan publik termasuk gedung *student housing* ini adalah sebesar 20%.

- Peraturan Menteri PUPR RI No. 14/PRT/M

Tentang persyaratan kemudahan Bangunan Gedung mengatur beberapa hal diantaranya adalah tempat parkir. Persentase rata-rata kebutuhan luasan tempat parkir adalah 20% 30% dari luas lantai Bangunan Gedung. Kelengkapan yang perlu disediakan pada tempat parkir diantaranya: marka parker, stopper, dan APAR. Harus menyediakan parkir untuk penyandang disabilitas. Tempat parkir penyandang disabilitas harus diletakkan pada jalur terdekat dengan Bangunan Gedung/fasilitas yang dituju dengan jarak paling jauh 60 m dari pintu masuk.

- Peraturan Menteri PUPR No. 05/PRT/M/2007

Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.