

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perancangan dan perencanaan apartemen mahasiswa di lakukan atas dasar banyaknya permintaan pasar akan kebutuhan tempat tinggal, dan kebutuhan penunjang seperti sarana belanja dan rekreasi. Dengan permintaan pasar tersebut, proyek ini diharapkan dapat menjadi peluang usaha bagi investor atau pemilik modal dan sebagai sebuah investasi dalam bentuk pembangunan dengan konsep kawasan hunian.

Dikutip dari situs resmi ITERA, berdasarkan peraturan Presiden pada tanggal 6 Oktober 2014, Institut Teknologi Sumatera atau yang disingkat ITERA diresmikan di Bandar Lampung sebagai perguruan tinggi negeri. Tujuan diselenggarakannya ITERA adalah untuk memenuhi kebutuhan tenaga kerja dan sar-jana di Indonesia khususnya di Sumatera. Dengan didirikannya ITERA memberikan banyak dampak bagi perkembangan dan lingkungan pada kawasan Bandar Lampung. Salah satu pengaruh yang dirasakan yaitu penambahan jumlah penduduk baik yang menetap maupun tidak.

Atas dasar peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal, kawasan disekitaran kampus ITERA sendiri telah banyak dibangun kos-kosan yang dikelola oleh warga sekitar. Dengan adanya proyek perancangan apartemen mahasiswa diharapkan mampu bersaing dan menjadi pilihan bagi calon pembeli dengan penawaran fasilitas-fasilitas yang diberikan. Proyek perancangan apartemen mahasiswa juga diharapkan mampu menjawab kebutuhan tersebut. Perancangan apartemen mahasiswa merupakan sebuah proyek yang dikelola oleh pihak swasta dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan maksimal dan pemanfaatan yang maksimal dengan jangkuan pasar dari golongan mahasiswa, baik mahasiswa ITERA maupun kampus lainnya seperti UIN Raden Intan, tenaga pendidik, masyarakat umum, wisatawan maupun penyewaan dalam suatu kegiatan.

Pengadaan apartemen mahasiswa merupakan sebuah terobosan baru dalam konsep tempat tinggal pada kawasan Bandar Lampung dan memberi solusi bagi mahasiswa atau masyarakat umum dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang didukung kelengkapan fasilitas dan akses yang strategis dengan mempertimbangkan berbagai isu-isu terkait guna menciptakan konsep kawasan yang nyaman dan aman.

1.2 Program

Proyek perancangan asrama mahasiswa merupakan versi lain atau bisa disebut juga dengan perancangan apartemen. Apartemen mahasiswa ini bersifat komersial yang seutuhnya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Tujuan dari proyek ini sendiri selain mencari keuntungan juga merupakan bentuk dari sebuah investasi dan usaha dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang di tujukan untuk mahasiswa atau masyarakat kampus, serta masyarakat pada umumnya yang melakukan perjalanan atau memiliki kepentingan yang terkait. Konsep perancangan apartemen ini harus memiliki bentuk perancangan desain yang menarik dan inovatif serta memiliki fasilitas pendukung dan fasilitas umum komersial sebagai perwujudan dari konsep *mixed-use building*. Fasilitas utama dari proyek ini berupa hunian yang dibagi kedalam dua jenis yaitu unit hunian dengan tipe studio dan unit hunian dengan tipe dua kamar tidur. Fasilitas pendukung dan fasilitas umum yang dimiliki oleh apartemen diantaranya pusat perbelanjaan, area parkir *indoor* dan *outdoor*, *gym*, kolam renang, taman atau ruang terbuka. Dengan perancangan kawasan, apartemen mahasiswa ini, diharapkan nantinya dapat menjadi sebuah pusat kegiatan yang mencakup berbagai aspek seperti kawasan belanja, kantin, sarana olahraga area hiburan dan sebagainya.

1.3 Asumsi

1.3.1 Lahan dan Pendanaan

Perancangan apartemen mahasiswa ini nantinya akan berlokasi di JL. Rya Cudu, yang merupakan salah satu akses utama ke dan dari kampus ITERA menuju Kota Bandar Lampung, dan juga jalan akses keluar Tol Lintas Sumatera. Untuk masalah kontur, lahan ini relatif datar sehingga dianggap tidak berkontur. Tidak terdapat tumbuhan atau objek eksisting pada lahan yang harus dipertahankan. Proyek apartemen mahasiswa merupakan proyek yang sepenuhnya di kelola dan di pegang oleh pihak swasta. Fungsi utama dari perancangan ini adalah bagaimana perancang mampu mendesain sebuah kawasan hunian yang dilengkapi berbagai fasilitas seperti tempat tinggal, tempat perbelanjaan, kafe, taman, *co-working space* yang dilengkapi kantin, *gym* dan area parkir yang mampu menampung kendaraan pengunjung maupun penghuni. Rumusan permasalahan yang dapat diambil dari proyek perancangan apartemen mahasiswa adalah merancang sebuah kawasan hunian yang dapat menunjang segala aktifitas penghuninya diluar dari konteks fungsi utamanya sebagai tempat tinggal dan mampu menjawab segala kebutuhan pengguna.

1.3.2 Peraturan Terkait Apartemen Mahasiswa

Berdasarkan data Peraturan Menteri, diperoleh beberapa aturan-aturan terkait pembangunan gedung, dan kawasan hunian.

- Klasifikasi kawasan.

Untuk kawasannya sendiri merupakan kawasan dengan zonasi gempa 4 dan 5, dan zonasi banjir 4 yaitu kawasan sepanjang pesisir. Peraturan terkait RTH yaitu kawasan harus menyediakan resapan air, sirkulasi dan amenitas.

- Klasifikasi bangunan

A. KDB pada kawasan adalah 60%, dan 40% KDH. Memiliki aturan jarak renggang bangunan untuk kawasan lengang yaitu 4 meter pada lantai dasar, dan penambahan 0,5 untuk setiap penambahan lantai. Jika bangunan memiliki basement maka ketinggian atap kedua harus sedalam-dalamnya 2 meter dari permukaan tanah.

B. Klasifikasi ruang dalam

Kebutuhan minimal aktifitas manusia diantaranya : kerja, mencuci, makan, mandi, memasak, duduk, berjalan, tidur dan sebagainya. Berdasarkan daftar aktifitas tersebut, kebutuhan besaran ruang per individunya adalah minimal 9 m².

C. Untuk ketinggian lantai dasar gedung maksimal 1,2 meter dari ketinggian tanah rata-rata atau ketinggian jalan rata-rata. Batas minimum ketinggian yaitu 15 cm dari ketinggian tanah atau jalan rata-rata.

D. Kesehatan dan kenyamanan.

Terdapat tiga aspek yang harus diperhatikan :

1. Pencahayaan

Lubang cahaya minimal sepersepuluh dari luas lantai ruangan. Sinar matahari langsung masuk keruangan minimal satu jam perhari, dan untuk bidang bukaan jendela tinggi ambang bawah minimal 70-80 cm dari permukaan lantai.

2. penghawaan

Lubang penghawaan minimal 5% dari luas lantai. Udara yang masuk tidak bersal dari kamar mandi.

3. Suhu serta kelembaban

Berdasarkan lahan yang didapat, permasalahan yang timbul yaitu, hanya terdapat satu fasad saja pada lahan, yaitu sisi depan yang menghadap ke jalan

utama. Sedangkan fasad pada sisi kiri, kanan, maupun belakang berbatasan dengan kawasan pemukiman masyarakat dan kos-kosan umum lainnya, sehingga dalam perancangan konsep apartemen mahasiswa tersebut harus sedapat mungkin memanfaatkan fasad yang menghadap ke jalan utama dengan pengaturan pada peletakan masa bangunan serta penempatan fasilitas komersial agar mampu menarik minat calon penghuni maupun pengunjung. Fasilitas yang ditawarkan juga harus dapat menarik pengunjung luar selain dari penghuni apartemen mahasiswa tersebut, seperti penyediaan fasilitas umum untuk kebutuhan sehari-hari, penyediaan ruang terbuka untuk berkumpul dan belajar seperti kafe atau *co-working space* dan sarana olahraga, maupun taman sebagai tempat rekreasi dengan tetap memperhatikan tujuan utama proyek perancangan apartemen mahasiswa tersebut.

1.3.3 Asumsi

Pada proyek perancangan apartemen mahasiswa diasumsikan bahwa,

1. Tidak ada batasan anggaran dalam pembangunan proyek .
2. Rancangan akan dibangun dalam dua tahap .
3. Lahan pada pembangunan dianggap datar.
4. Apartemen mahasiswa dapat menjadi investasi jangka panjang bagi investor atau pemilik modal.
5. Pada lahan tidak terdapat bangunan yang harus dipertahankan.
6. Kawasan sekelilingnya diperkirakan akan berkembang pesat dengan adanya proyek apartemen mahasiswa, dan meningkatkan kesejahteraan warga sekitar.
7. Pengembangan proyek tidak mengubah tatanan lingkungan sekitar.