

## **BAB II**

### **DESKRIPSI UMUM PROYEK**

#### **2.1 Pengertian Proyek**

*Student housing* atau yang bisa disebut apartemen mahasiswa memiliki beberapa pengertian secara umum sebagai suatu bangunan hunian bertingkat yang biasa digunakan oleh mahasiswa dan civitas akademik kampus, dengan memiliki fasilitas dan kebutuhan ruang yang berbeda dibandingkan dengan hunian pada umumnya. *Student Housing* difokuskan untuk menyediakan hunian eksklusif bagi mahasiswa maupun civitas akademika dari universitas terdekat, dengan memberikan hunian yang strategis yang berdekatan dengan area kampus yang dapat mendorong daya investasi dari proyek.

*Mix – use building* adalah bangunan yang memiliki beragam fungsi yang beragam dengan menghubungkan aktivitas pada satu area lahan terbatas, konsep ini muncul dari perilaku masyarakat perkotaan yang cenderung membutuhkan kebutuhan dalam setiap aktifitas. Keefektifitas dan efisiensi ini terlihat dari adanya penyatuan berapa aktifitas dalam satu wadah area lahan.

#### **2.2 Fungsi**

*Student housing* memiliki beberapa poin untuk fungsi yakni sebagai fungsi hunian, fungsi sosial, fungsi sekunder, dan fungsi pelengkap. Berikut ini akan dijelaskan poin – poin tersebut :

##### *1. Fungsi Hunian*

Fungsi hunian dari apartemen merupakan bagian fungsi utama dari apartemen mahasiswa yang dimana disediakan area untuk beristirahat, dan area untuk berkumpul, selain itu kegiatan penghuni apartemen mahasiswa relatif mengikuti kesibukan pada umumnya. Dimana intensitas aktivitas pada apartemen penghuni umumnya hanya ramai disaat selesainya kegiatan di kampus/kantor yakni saat sore hingga malam.

##### *2. Fungsi Pendukung*

Fungsi Sekunder adalah faktor pendukung yang dapat meningkatkan kenyamanan dan keamanan dan dapat mendukung fungsi utama dari apartemen mahasiswa dengan penambahan fasilitas seperti :

- fasilitas layanan komersial : retail komersial, minimarket, *coffe shop*, *cafeteria*, dan *coworking space*
- fasilitas layanan keamanan : *sercurity service*, dan sistem penjagaan gerbang keamanan
- fasilitas layanan kesehatan : apotik dan klinik kesehatan
- fasilitas layanan olahraga : *fitness center*, *jogging track*

### 3. *Fungsi Sosial*

Penghuni dari apartemen mahasiswa ini akan menimbulkan interaksi sosial antar sesama penghuninya dengan membuat perancangan yang memiliki sistem yang ramah sosial dengan menambahkan *public space* pada rencana apartemen mahasiswa ini.

### 4. *Fungsi pelengkap*

Fungsi pelengkap pada apartemen mahasiswa yang berguna melengkapi fungsi dan beberapa bersifat penting (wajib) maupun tidak wajib, seperti lahan parkir yang digunakan bagi para penghuni untuk menaruh kendaranya berupa motor maupun mobil, dengan membangun area parkir yang tertutup dapat menambah keamanan yang lebih terjaga.

### 5. *Fungsi Komersial*

Fungsi komersial dari *student housing* ini adalah dapat memberikan keuntungan bagi investor, dengan mengembangkan area komersil dengan tipe *lifestyle center* dengan konsep pada *student housing* ini dapat menjadi area berkumpulnya pengunjung dan penghuni yang dapat meningkatkan pendapatan dan nilai jual bagi investor *student housing*.

## 2.3 Lingkup Perancangan

Rencana awal perancangan gedung *student housing* akan dibangunnya secara bertahap dimana akan dibangunnya kurang lebih dua buah tower apartemen mahasiswa, dalam perencanaan lantai pada lantai satu dan dua akan disediakan area komersil dan *public space*, sedangkan lantai dua terdapat juga area terbuka untuk penghuni maupun pengunjung, untuk lantai ketiga sampai dengan lantai keenam digunakan penuh untuk kamar hunian. Pada area parkir akan dibangunnya area parkir basement dan area parkir luar yang berguna untuk memberikan keamanan pada kendaraan penghuni.

## 2.4 Kriteria Keberhasilan Perancangan

Kerhasilan pada proyek perancangan *student housing* dengan memenuhi berbagai macam poin berikut :

1. Memenuhi kebutuhan dari penyewa dengan memberikan fasilitas yang tersedia dari apartemen untuk penghuni maupun pengunjung *student housing*.
2. Memberikan kenyamanan dan keamanan pada penggunaan fasilitas bagi penghuni *student housing*.
3. Dapat digunakan untuk area *working space* maupun *public space* bagi penghuni maupun pengunjung area komersil di *student housing*.
4. Kesesuaian pada target utama penyewa adalah bagi mahasiswa maupun civitas akademik.
5. Pengembangan Kawasan komersil bertipe *lifestyle center* yang dapat dinikmati oleh pengunjung dan penghuni dari *student housing*.

## 2.5 Analisis Preseden Proyek Sejenis

### 2.5.1 Deskripsi Preseden Student Housing

- Padina Soho and Residences



Gambar 1 Apartemen Padina Soho and Residences

Sumber : <https://www.rumah.com/>

Padina Soho and Residences merupakan apartemen yang menggunakan konsep SOHO (Small Office Home Office) dengan disediakan ruang usaha berupa minimarket, area laundry dan food court, memadukan konsep apartemen dengan SOHO. Apartemen ini terletak di Jl. Raya Daan Mogot No. KM. 19,6, Kota Tangerang, Banten. Padina Soho and

Residences memiliki akses yang mudah dijangkau untuk area kota Tangerang maupun area Ibukota Jakarta, dengan jarak 9,5 km dari Bandar Udara Internasional Soekarno – Hatta dan berjarak 9,5 km dari Universitas Islam Syekh-Yusuf.

- Royal Garden Apartement Depok



Gambar 2 Apartemen Padina Soho and Residences

Sumber : <https://www.rumah.com/>

Apartemen Royal Garden Depok ini memiliki target pasar yakni mahasiswa dan pekerja yang beraktifitas sekitar Depok dan Jakarta, dengan menerapkan sistem harga yang cukup terjangkau bagi para investor maupun penyewa kamar. Unit kamar yang disediakan berupa tipe unit studio dan suite room dengan berbagai macam ukuran yang beragam. Meski Royal Garden Apartment Depok ini dapat dibandrol dengan harga yang relatif terjangkau namun apartemen ini memiliki berbagai fasilitas yang dapat mendukung kenyamanan dan keamanan untuk pihak penyewa. Lokasi yang cukup dekat dengan area perkantoran dan universitas sekitar Depok dan Jakarta.

- Pacific Garden Style



Gambar 3 Apartemen Pacific Garden

Sumber : <https://www.rumah.com/>

Apartemen Pacific Garden style adalah apartemen yang terletak di daerah alam sutera kota Tangerang dengan menggunakan konsep urban lifestyle living yang menargetkan para mahasiswa sebagai penyewa apartemen ini. Kedekatnya hunian ini dengan beberapa titik universitas seperti universitas Bunda Mulia dan Universitas Binus, menjadikannya area yang menjadi sumber penjualan dengan target para mahasiswa menengah keatas. Fasilitas yang disediakan oleh apartemen ini berupa fasilitas komersial yang berupa area komersil dengan konsep atrium yang mengisi area lantai 1 – 2 dari lantai apartemen ini.

- Suwardana Park



Gambar 4 Apartemen Suwardana Park

Sumber : <https://www.rumah.com/>

Suwardana Park merupakan apartemen yang memiliki jumlah lantai yang terbilang rendah yakni hanya terdiri dari 6 lantai, konsep yang digunakan pada apartemen ini adalah hunian eksklusif dengan tetap memberikan sentuhan layak rumah pada umumnya. Apartemen yang berlokasi di daerah kota Bogor merupakan lokasi strategis yang berada di area pinggir kota bogor yang berdekatan akses menuju daerah Jakarta.

Tabel 1 Perbandingan Preseden

Tabel Perbandingan Apartemen Mahasiswa				
	Padina Soho and Residences	royal Garden Apartment Depok	Pacific Garden Style	Suwardana Park
Lokasi Apartemen	Jl. Daan Mogot No.KM.19.6, Kb. Besar, Kec. Batuceper, Kota Tangerang, banten	Jl. Raya Keadilan No 58-59, Rangkapan Jaya Baru, Kec. Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat	Jl. Alam Sutera Bar. No.kav 19B, Panangangan Tim. Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten	Jl. Raya Semplak Kiara Residence, Bogor, Jawa Barat
Luas Lahan	0,5 Ha	1,4 Ha	1,4 Ha	1,3 Ha
Luas Bangunan	±21636,5 m <sup>2</sup>	±26901 m <sup>2</sup>	±148088,2 m <sup>2</sup>	±23501 m <sup>2</sup>
Jenis Komersial	Retail Komersial	Retail Komersial	Mall	Retail Komersial
Luas Komersial	±956,1 m <sup>2</sup> = 4,4 %	±3577 m <sup>2</sup> = 13,2 %	±14776,6 m <sup>2</sup> = 9,9 %	±815,4 m <sup>2</sup> = 3,4 %
Luas Area Hunian	14520,5 m <sup>2</sup> = 67,1 %	17185 m <sup>2</sup> = 63,8 %	78516,5 m <sup>2</sup> = 53%	15384 m <sup>2</sup> = 65,4%
Luas Sirkulasi Dalam Bangunan	±3950,5 m <sup>2</sup> = 18,2 %	±6484,3 m <sup>2</sup> = 45 %	±17335,9 m <sup>2</sup> = 27,4 %	±6207 m <sup>2</sup> = 25,6 %

### 2.5.2 Perbandingan Jumlah Unit dan Luasan Unit Preseden

Tabel 2 Perbandingan Luas dan Jumlah Unit

Jumlah Unit dan Luasan Hunian Preseden				
	Padina SOHO and Residences	Royal Garden Apartment Depok	Pacific Garden Style	Suwardana Park
Studio	234 Unit	672 Unit	1768 Unit	583 Unit
	24,5 m <sup>2</sup> - 26,75 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> - 25,3 m <sup>2</sup>	25,5 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup>	22,5 m <sup>2</sup>
Suite Room	-	49 Unit	-	-
	-	21 m <sup>2</sup> - 42 m <sup>2</sup>	-	-
Double bedroom	182 Unit	-	472 Unit	77 Unit
	47 m <sup>2</sup> - 55,75 m <sup>2</sup>	-	48 m <sup>2</sup> - 54 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
SOHO	66 Unit	-	-	-
	74.25 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	-	-	-

Berdasarkan dari data preseden mengenai jumlah dan perbandingan luas unit ini, luas dari unit hunian bertipe studio memiliki luasan yang memiliki efisiensi ukuran sekitar 22,5 m<sup>2</sup> - 28 m<sup>2</sup>, mengingat perancangan apartemen mahasiswa ini memiliki target pemasaran yakni mahasiswa dengan tingkatan menengah keatas. Dimana unit ini sangat cocok digunakan untuk mahasiswa yang ingin menikmati hunian yang lebih privat.

Sedangkan untuk tipe double bedroom memiliki luasan yang lebih besar ketimbang dari luas unit studio, dengan isi unit hunian terdapat 1 suite bedroom dan bedroom normal yang cocok digunakan untuk penyewa yang sudah berkeluarga/mahasiswa yang menginginkan biaya sewa menjadi lebih murah ketimbang menyewa sendiri. Luasan yang terlihat pada preseden apartemen diatas memiliki luasan yang cocok antara 40 m<sup>2</sup> - 54 m<sup>2</sup>. untuk unit double bedroom ini sendiri membutuhkan area yang lebih lebar ketimbang studio dikarenakan kebutuhan ruang dibutuhkan lebih banyak ketimbang unit studio.

Tabel 3 Tabel Presentase Hunian Preseden Apartemen Mahasiswa

Analisa Presentase Hunian Preseden Apartemen Mahasiswa										
Tipe Unit	Padina Soho and Residences		Royal Garden Apartement Depok		Pacific Garden Style		Suwardana Park		Rata - Rata	
	Unit	Presentase	Unit	Presentase	Unit	Presentase	Unit	Presentase	Unit	Presentase
Studio	234	56,25%	672	100	1768	78,90%	583	88,30%	814	81,60%
Double Bedrooms	182	43,75%	-	-	472	21,10%	77	11,60%	183	18,40%
Jumlah	416	100%	672	100%	2240	100%	660	100%	997	100%

Berdasarkan tabel Analisa presentase hunian dari preseden apartemen mahasiswa ini dengan perbandingan unit hunian tipe studio dengan unit double bedroom, alasan hanya menggunakan kedua unit tersebut adalah dikarenakan kedua unit tersebut terbilang memiliki biaya sewa yang lebih terjangkau bagi mahasiswa dan penggunaan luasan unit yang lebih efisien. Disimpulkan dari keempat preseden berikut didapatkan dengan rata presentase untuk hunian yaitu 81,6% sedangkan untuk double bedroom adalah 18,4%.

### 2.5.3 Komersial Preseden

#### - Collins Boulevard



Gambar 5 Collins Boulevard, Serpong, Tangerang Selatan

*Superblock Collins Boulevard* terletak di daerah Serpong, Tangerang Selatan. Kawasan ini merupakan sebuah area *mixed use* yang terdiri dari apartemen, area perkantoran, *lifestyle plaza*, dan hotel berbintang. Area *superblock* memiliki area komersil yang bertipe *lifestyle plaza* dengan luas total area komersil sebesar 18.000 m<sup>2</sup>, dengan total luas bangunan sebesar 77.586,2 m<sup>2</sup> maka didapatkan presentase penggunaan area komersil pada *mixed use building* ini sebesar 23,2%.

#### - Prajawangsa City



Gambar 6 Prajawangsa City, Jakarta Timur

Kawasan apartemen prajawangsa city dibangun pada daerah kawasan Cijantung, Jakarta Timur. Apartemen ini terdiri dari delapan tower dan masing masing memiliki jumlah lantai sebanyak 26 lantai, kawasan ini dapat termasuk kedalam area kawasan mixed use karna memiliki fasilitas hunian, komersil, dan perkantoran. Area komersil memiliki tipe berupa

mall dan beberapa ruko diarea lahan dengan luasan area komersil sebesar 30.840 m<sup>2</sup>, dengan total luas bangunan 183.250 m<sup>2</sup> maka didapat presentase area komersil sebesar 16,8%

#### 2.5.4 Fasilitas Preseden

Tabel 4 Fasilitas Preseden Apartemen Mahasiswa

Fasilitas Preseden Apartemen Mahasiswa				
Fasilitas	Padina Soho and Residences	Royal Garden Apartement Depok	Pacific Garden Style	Swardana Park
Eksklusif Penghuni	Sky Garden, Children Playground	-	Sky Garden lantai 3 dan lantai 26, Acces Card,	Rooftop Garden
Publik	Kolam Renang, Ruang Serbaguna, Fitness Center	Fitness Center, Kolam Renang, Playground, Musholla, Outdoor Gym, Ruang Serbaguna	Coworking Space, Activity lounge, Reading Lounge, Fitness Center, Jogging Track	Kolam Renang, Jogging Track, Outdoor Gym
Komersial	Retail, Minimarket, Laundry	Restoran, Café, Minimarket, ATM Center, Laundry	Food Center, 24H Minimarket, Atrium	-
Parkir	Parkiran lantai Basement 1 - Parkiran Lantai 2	Area Parkir Outdoor	Area Parkir Outdoor, Parkir Basement	Area Parkir Outdoor

Fasilitas yang tersedia di tiap apartemen preseden ini memiliki fasilitas rata rata memiliki fasilitas komersial berupa retail komersil, minimarket, dan food court. Namun tidak untuk swardana park yang tidak memiliki fasilitas komersial dikarenakan memiliki jarak yang cukup dekat dengan area mall dan pusat perbelanjaan yang begitu dekat dengan area apartemen.

#### 2.5.5 Kesimpulan

Tabel 5 Kesimpulan Preseden

Kesimpulan Penggunaan Preseden	
	Kesimpulan
Unit Hunian	Studio & Double Bedroom
Presentase Unit Studio	81,60%
Ukuran Unit Studio	15 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup>
Presentase Unit Double Bedroom	18,40%
Ukuran Unit Double Bedroom	36 m <sup>2</sup> - 55 m <sup>2</sup>
Presentase Parkiran	1:5 untuk parkiran hunian dan satu lot parkiran setiap 60 m <sup>2</sup> komersil untuk parkir komersil
Fasilitas	Minimarket, Food Court, Café, Fitness Center, Coworking Space, ATM Center, Area Parkir, Publik Space, Wifi, CCTV
Jenis Komersil	Retail Komersil
Presentase Komersil	20% Luas Bangunan

## 2.6 Asumsi Perancangan

Untuk proyek perancangan ini diasumsikan bahwa dalam proyek perancangan apartemen mahasiswa ini adalah :

- Anggaran pembangunan sepenuhnya dari investor
- Rancangan yang dibangun secara bertahap dengan pertimbangan kebutuhan dan minat pasar
- Sistem penyewaan yang digunakan dengan pilihan paket bulanan / tahunan
- Keamanan penggunaan kamar dengan sistem akses penghuni sehingga tamu tidak dapat masuk dengan bebas
- Kawasan sekiling area lahan dari apartemen mahasiswa ini akan berkembang pesat karna area tersebut merupakan area berkembang sebab adanya kampus Institut Teknologi Sumatera dan mudahnya akses menuju atau keluar dari Provinsi Lampung.

## 2.7 Peraturan Terkait

Peraturan yang digunakan adalah peraturan dari Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan tahun 2011 – 2031, karena lahan yang digunakan memasuki daerah dari Kabupaten Lampung Selatan, selain itu dalam hal ini juga menggunakan Undang – Undang No. 16 Tahun 1985.

Dalam Undang – Undang No.16 Tahun 1985 tentang rumah susun, dibahas tentang peraturan dan fasilitas umum dari rumah susun. Dalam undang – undang ini telah di aturnya apa saja yang harus dicapai oleh pihak terkait pembangunan rumah susun atau apartemen.

Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan tahun 2011 – 2031 dalam pasal 119 menjelaskan mengenai aturan pengadaan RTH (Ruang Terbuka Hijau) yang disediakan, sarana prasana yang ditentukan, dan fasilitas sosial – ekonomi bagian dari pemukiman. Beberapa kegiatan yang diizinkan dalam pasal ini meliputi fasilitas umum skala menengah sebagai pusat pelayan, dan kegiatan yang dilarang seperti memiliki kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan permukiman.

Pada pasal 129 ayat 1 dijelaskan mengenai zona jaringan jalan lokal primer berkaitan dengan lokasi lahan yang dilalui oleh jalan lokal primer dari arah Bandar Lampung menuju Lampung Selatan. Pasal ini berfokus dalam menjelaskan tentang kegiatan dan aturan dalam pemanfaatan ruang KDB, KLB, dan KDH. Serta dalam pemanfaatan penggunaan lahan dan penggunaan jalan.

Peraturan Perda Provinsi Lampung nomor 21 tahun 2014 dijelaskannya mengenai penggunaan koefisien Dasar Bangunan (KDB ) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk bangunan, dengan penggunaan sebesar 60% untuk KDB dan 2,4 untuk KLB untuk bangunan gedung.

Penentuan parkir untuk parkir pengunjung komersil tertera pada Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007, pada pasal 4 ayat 1 poin c, bahwa harus menyediakan area parkir (satu lot) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m<sup>2</sup> luas lantai pusat perbelanjaan/toko modern.