

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek perancangan Tugas Akhir ini berupa perancangan sebuah bangunan *student housing* dengan konsep *mix used building* yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan. Proyek beserta pemilik dan tujuan proyek ini bersifat fiktif dengan lokasi nyata. Proyek diasumsikan milik pihak swasta yang membangun *student housing* berkonsep *mix used* berdasarkan beberapa pertimbangan, yaitu: kebutuhan pasar dan adanya peluang. Pertimbangan tersebut berdasarkan pada perkembangan infrastruktur yang terus dilakukan oleh pemerintah daerah Lampung. Kemudahan akses dan hadirnya suatu kampus negeri pada suatu kawasan Kabupaten Lampung Selatan dengan jumlah mahasiswa yang setiap tahun penerimaannya semakin meningkat, terlebih mahasiswa yang berasal dari luar wilayah Bandar Lampung dan Kabupaten Lampung Selatan.

Hal tersebut menyebabkan hadirnya kebutuhan akan tempat tinggal sementara semakin meningkat. Proyek ini berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi mahasiswa, karyawan, dosen maupun masyarakat yang mampu menyewa. Proyek ini memiliki keunggulan yaitu memiliki bagian komersial yang akan memenuhi kebutuhan sehari-hari dan tempat untuk rekreasi/*refreshing*, baik bagi penyewa maupun masyarakat setempat. TOR perancangan berupa hasil rekaan perancang dengan arahan pembimbing berdasarkan asumsi dan studi pada bangunan yang memiliki tipologi dan keadaan yang sama (*apple to apple*).

Laporan Tugas Akhir ini berisi kajian pemrograman arsitektur yang digunakan dalam pelaksanaan Tugas Akhir serta pendekatan, konsep, serta penjelasan hasil rancangan. Di dalamnya telah diuraikan deskripsi proyek berupa pemrakarsa, tapak perancangan, fungsi, isu perancangan, program ruang, pendekatan, konsep, dan hasil rancangan.

1.2 Maksud dan Tujuan

Proyek yang akan dibangun merupakan tempat tinggal sementara (*student housing*) dengan tujuan dibangunnya proyek yaitu untuk memenuhi kebutuhan pasar dan mendapat keuntungan *opportunity cost* yang maksimal.

1.3 Persoalan

Student housing berada di atas lahan yang memiliki 2 (dua) sisinya tepat menghadap jalan besar (utama) yang letaknya berada di Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya. Lokasi tersebut berada di sekitar kawasan kampus Institut Teknologi Sumatera dan UIN Raden Intan Bandar Lampung. Proyek *student housing* memiliki fungsi utama yaitu unit hunian berupa ruang yang dapat menampung aktivitas atau kegiatan tidur, kegiatan domestik (mandi, berganti pakaian dan lain-lain) dan berbagai fasilitas yang ditawarkan dan dapat juga digunakan sebagai fasilitas komersial. Dengan luas lahan sebesar 10.335 m² dan dengan luas total bangunan sekitar 6.201 m² (didapat dari perhitungan peraturan-peraturan terkait bangunan mengenai ketentuan KDB sebanyak 60 persen) yang memiliki 6 lantai sehingga bangunan memiliki tinggi sekitar 24 meter (dengan asumsi ketinggian per lantai setinggi 4 meter).

Persoalan-persoalan yang menjadi fokus ketika merancang bangunan *student housing* berupa penentuan ukuran unit hunian, jenis atau tipe hunian dan ruang-ruang atau kebutuhan tempat atau fasilitas yang seperti apa saja yang akan laku di kawasan tersebut, yang akan disewakan di bagian komersil. Berikut adalah pembahasan dari persoalan-persoalan yang didapat.

a) Ukuran

Proyek *student housing* menargetkan penghuni atau penyewa dengan ekonomi menengah ke atas dengan begitu ukuran unit hunian harus layak sebagaimana biaya yang dikeluarkan penyewa, juga konsep *student housing* mengusung hunian yang premium sehingga menjadi acuan ukuran untuk unit hunian. Penentuan ukuran unit hunian pada *student housing* pula

diputuskan melalui pengkajian dari beberapa preseden ukuran unit hunian dan juga berdasarkan asumsi pendekatan.

b) Jenis atau tipe unit hunian

Ketika menentukan jenis atau tipe hunian pada *student housing* yang akan dibangun hal yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan pasar pada daerah tersebut. Oleh sebab itu, penulis meninjau beberapa preseden untuk mempertimbangkan tipe-tipe yang akan diterapkan pada proyek. Namun, perlu diantisipasi bila mana di antara jenis-jenis unit hunian tersebut ada yang kurang diminati penyewa, oleh sebab itu modul ruang harus fleksibel sehingga dapat diubah sesuai jenis unit hunian yang paling diminati pasar/calon penyewa nantinya.

Permasalahan yang paling mendasar ketika perencanaan bangunan *student housing* yaitu pada modul ruang. Suatu bangunan seperti *student housing* harus menyediakan slot parkir sesuai atau sebanding dengan jumlah kamar yang disewakan pada bangunan. Oleh sebab itu, yang diutamakan dalam perencanaan ini yaitu konsep parkir (modul parkir) yang akan berada dilantai 1 (satu), maka modul parkir sangat mempengaruhi modul pada unit-unit hunian pada lantai berikutnya. Hal ini pula yang membuat unit-unit pada hunian maupun komersial dapat menjadi ruang yang fleksibel yang mana jika ruang-ruang komersial kurang diminati, ruang-ruang tersebut dapat disekat sebagaimana yang diinginkan. Begitu pun ketika bagian komersial ketika pihak investor ingin mengajukan luas toko/gerainya namun pada komersial dari *student housing* ini memberi luasan minimum, sehingga menyesuaikan saja luasannya dan dapat disekat.

c) Fasilitas yang menjual di kawasan tersebut

Penentuan tenant/ruko apa saja yang ada disuatu bangunan apartemen/*student housing* diputuskan/dikaji berdasarkan preseden-preseden bangunan sejenis. Sedangkan menentukan kebutuhan ruko yang harus tersedia sehingga dapat sangat menjual/laku di kawasan tersebut

didapatkan dari kebutuhan penyewa yang mana bangunan *student housing* ini target utamanya yaitu mahasiswa sehingga penentuan ruko/retail berdasarkan kebutuhan pokok mahasiswa.

Proyek *student housing* ini menargetkan mahasiswa ITERA ataupun sekitarnya (baik dari kampus UIN Raden Intan maupun masyarakat setempat) yang memiliki ekonomi menengah ke atas yang mampu menyewa. Pemutusan dalam pengambilan fasilitas-fasilitas yang sudah dipaparkan pada tabel di atas, penulis mengambil fasilitas yang selalu ada disetiap apartemen yang dijadikan preseden yang juga menargetkan mahasiswa dan berdasarkan asumsi pendekatan penulis bahwa peluang fasilitas/retail tersebut sangat diyakini akan memiliki banyak peminatnya.

1.4 Lingkup Perancangan

Lingkup perancangan ini memuat prarancangan *siteplan* dan prarancangan seluruh bangunan.

1.5 Kriteria Umum Keberhasilan Proyek

Proyek *student housing* dikatakan berhasil apabila komersial maupun unit yang ditawarkan penjualannya mencapai *occupancy* maksimal yaitu memiliki peminat yang banyak atau setidaknya 80% dari unit hunian dan komersial yang tersedia. Dan dikatakan berhasil apabila konsep perancangan proyek *student housing* ini dapat mendatangkan atau membuat investor tertarik dan mendanai pembangunan proyek juga membuka retail pada kawasan komersial maupun bangunan *student housing* ini.

1.6 Asumsi

Proyek perancangan *student housing* ini diasumsikan bahwa:

- a. Rancangan akan dibangun 2 (dua) tahap

Hal tersebut dilakukan guna membaca pasar minat penyewa dan juga dana yang tersedia hanya dapat membangun setengah dari apa yang direncanakan. Namun apabila investor ingin mendanai dikarenakan

tertarik dengan konsep *Student Housing* dan dapat melihat pasar bangunan dapat dibangun sekaligus.

- b. Tanah pada lahan proyek *student housing* diasumsikan datar

Hal ini dikarenakan kontur tanah dalam membangun *student housing* tidak terlalu dipertahankan, terlebih dengan luasan sekitar 10.335 m² dan pada lahan tidak memiliki kontur yang dapat mempengaruhi bangunan.

- c. Harga menjadi pertimbangan dalam merancang bangunan *student housing*.

Konsep bangunan dan fasilitas yang disediakan akan mempengaruhi harga pada bangunan *student housing*.

1.7 Peraturan Terkait

Perancangan *student housing* ini mengacu pada peraturan daerah Kabupaten Lampung Selatan No. 6 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Jalan yang dilalui pada lokasi proyek yaitu Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya yang mana kedua jalan tersebut merupakan jalan arteri sekunder. Berdasarkan RDTR Kabupaten Lampung Selatan, tapak rancangan ini memiliki ketentuan:

KDB maksimal	: 60%
KLB maksimal	:80%(berdasarkan kesepakatan dengan pembimbing)
KDH minimum	: 40%
Tinggi lantai	: 6 lantai
Koefisien lantai	: 2,4

Garis sempadan bangunan minimum 15 meter dari as jalan dan antar bangunan tetangga 8 meter.

Table 1 peraturan terkait

Keterangan	Persentase	Total luasan (m²)	Pertimbangan dan kegunaan
Luas lahan		10.335	
KDB	60%	6.201	Luas Lantai Dasar Yang Terbangun.
Komersial	20%	2.067	Berdasarkan Kesepakatan Bersama Pembimbing.
KDH	40%	4.134	Area Hijau Sekitar Bangunan <i>Student Housing</i> .