

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Institut Teknologi Sumatera (ITERA) merupakan salah satu perguruan tinggi negeri baru (PTN-B) yang berdiri pada tahun 2012 dan diresmikan oleh pemerintah pada tahun 2014. Sampai saat ini, Institut Teknologi Sumatera sudah memiliki 7 angkatan mahasiswa dan telah melaksanakan 4 kali wisuda. Setiap tahunnya jumlah mahasiswa yang diterima oleh ITERA terus meningkat. Peningkatan jumlah mahasiswa baru ITERA setiap tahunnya dapat mencapai dua kali lipat dari tahun sebelumnya sedangkan jumlah mahasiswa baru yang diterima dibandingkan jumlah lulusan yang wisuda tidak seimbang. Kondisi yang timpang ini akan terus berlanjut seiring dengan penambahan program studi dalam rangka pengembangan kampus PTN-B di Sumatera ini.

Mahasiswa yang menempuh pendidikan di ITERA datang dari daerah asal yang berbeda-beda. Setengah dari mahasiswa baru ITERA tahun 2019 berasal dari luar Provinsi Lampung. Selain peningkatan jumlah mahasiswa, ITERA juga terus menambah jumlah pengajar yang sebagian besar berasal dari luar Provinsi Lampung. Dosen yang bekerja di ITERA juga memiliki latar belakang kebutuhan tempat tinggal yang berbeda karena beberapa dosen yang ada telah berkeluarga atau pun berencana untuk berkeluarga. Peningkatan jumlah mahasiswa dan dosen ITERA dari luar daerah menyebabkan meningkatnya permintaan pasar untuk hunian sementara bagi *civitas academica* ITERA.

Seiring meningkatnya mahasiswa dan dosen yang berasal dari luar provinsi lampung membuat kebutuhan pasar pada hunian komersil juga meningkat. Namun, hunian komersil yang ada disekitar ITERA didominasi dengan hunian komersil dengan pasar

ekonomi menengah kebawah yang menggunakan konsep desain bangunan 1 sampai 2 lantai serta tanpa adanya fasilitas komersil penunjang hunian.

Perencanaan dan perancangan pembangunan hunian komersil swasta ini yang merespon sesuai minat pasar dan dilengkapi dengan adanya fasilitas komersil penunjang hunian, diharapkan dapat menjawab akan hunian yang diinginkan dan diharapkan oleh mahasiswa atau *civitas academica* ITERA.

Dengan dibuatnya proposal tugas akhir ini selain sebagai syarat untuk melanjutkan ke tahap tugas akhir selanjutnya juga sebagai kajian yang akan menjadi acuan atau dasar dalam pembuatan desain tugas akhir selanjutnya. Dan pada bab selanjutnya akan menjelaskan tentang konsep yang mendasari perancangan proyek tugas akhir ini.

1.2. Program

Proyek *student housing* ini bersifat komersil yang menjadi investasi bagi investor dengan keuntungan sebanyak – banyaknya namun tetap dengan kualitas yang sesuai, efisiensi bangunan, serta kenyamanan dan keamanan. Selain hunian komersil, untuk menambah keuntungan dan memenuhi minat pengguna maka ditambahkan aspek komersil penunjang seperti pertokoan, kolam renang umum, *gym*, *coffe shop*, dll. Sasaran utama dari proyek ini adalah mahasiswa dan *civitas academia* ITERA, yang mana semakin meningkatnya jumlah mahasiswa dan tenaga didik yang ada membuat peluang pasar pada saat ini juga sangat meningkat, itulah yang menjadi alasan utama adanya proyek *student housing* ini.

Ada pula alasan lain, sehingga diadakannya perancangan proyek *student housing* ini karena disekitar kampus ITERA sudah semakin bertambah banyak tersedia hunian-hunian sementara dengan jenis hunian indekos atau rumah sewa yang didirikan oleh warga sekitar atau investor swasta. Namun ketersediaan hunian-hunian sementara

tersebut merupakan hunian dengan kualitas bangunan yang rendah, dilengkapi dengan fasilitas yang sederhana, fasilitas-fasilitas pendukung yang kurang lengkap, dan dengan kisaran harga yang terjangkau. Maka adanya perancangan proyek *student housing* ini dengan sasaran kalangan mahasiswa atau tenaga didik ITERA menengah keatas dengan menyediakan hunian dengan kualitas yang baik, dengan fasilitas yang baik pula, serta fasilitas penunjang yang memenuhi minat pasar.

1.3. Asumsi-Asumsi

Proyek *student housing* ini akan di bangun di lahan yang bersebrangan dengan kampus ITERA dengan luas lahan 12.322 yang mana menggunakan KLB 60% sesuai peraturan undang-undang tentang rumah susun yang ada sehingga didapatkan luas bangunan sekitar $\pm 17.700\text{m}^2$ dan ketinggian 8 lantai dan penggunaan KDB 60%. Bangunan hunian ini merupakan proyek investasi yang mana target utamanya adalah mahasiswa ITERA atau *civitas academia*. Proyek hunian ini akan menyediakan fasilitas hunian yang dapat menunjang aktifitas calon penghuni agar lebih nyaman dan aman. *Student housing* ini akan dilengkapi dengan beberapa fasilitas komersil penunjang serta fasilitas komersil umum yang akan disewakan ke pihak ketiga. Fasilitas komersil penunjang dan fasilitas komersil umum yang akan disediakan seperti, kolam renang umum, pertokoan, *gym*, *restaurant*, *coffe shop*, dll. Dengan pengadaan area komersil penunjang dan area komersil umum selain untuk memenuhi kebutuhan penghuni, pengadaan fasilitas tersebut juga sebagai sebagai daya tarik masyarakat umum terutama mahasiswa/*civitas academia* yang menguntungkan bagi investor dan pihak ketiga yang menyewa. Ukuran ruang dan jenis ruang hunian maupun ruang sewa menjadi persoalan dalam proyek hunian ini agar menciptakan desain ruang yang fleksibel terutama pada ruang sewa yang akan digunakan oleh calon pengguna dengan fungsi yang berbeda-beda serta dapat memberi kenyamanan bagi pengguna bangunan dan juga mendatangkan keuntungan yang besar bagi investor dan pihak ketiga yang menyewa .