

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Provinsi Lampung merupakan provinsi yang berkembang pesat dalam 4 tahun terakhir. Hal ini terpengaruh juga dari pembangunan dari pemerintah pusat yang bersifat Indonesia sentris, sehingga wilayah di luar Pulau Jawa merasakan pembangunan yang signifikan termasuk Lampung yang berada di Pulau Sumatera.

Berdirinya Institut Teknologi Sumatera dapat memberikan pengaruh terhadap laju pendatang yang berasal dari kalangan mahasiswa dan juga pengajar dari luar daerah Bandar Lampung. Pendatang tersebut pastinya akan membutuhkan tempat tinggal sementara yang berdekatan dengan tempat nya beraktivitas. Terlebih lagi setiap tahunnya program studi di Institut Teknologi Sumatera terus bertambah, sehingga jumlah mahasiswa setiap tahunnya pun terus bertambah.

Selain itu, jalan TOL Trans Sumatera akan segera tersambung mulai dari Lampung hingga Aceh. Hal ini menyebabkan Kota Bandar Lampung akan menjadi kota besar pertama yang menjadi tempat transit setelah keluar dari Pelabuhan Bakauheni. Sehingga dibutuhkan juga tempat penginapan sementara untuk pengendara yang hendak transit untuk beristirahat sebelum melanjutkan perjalanan ke destinasi yang lebih jauh lagi.

Oleh karena itu, dibangunnya Apartemen Mahasiswa yang bersifat sewa atau *Student Housing* di Kawasan yang berdekatan dengan Institut Teknologi Sumatera dan juga gerbang TOL Itera Kotabaru akan sangat membantu civitas akademika di Institut Teknologi Sumatera, pendatang dari luar daerah, dan juga warga sekitar yang akan terangkat perekonomiannya.

Proyek ini dimiliki oleh investor swasta yang nantinya akan bekerjasama dengan pihak pengelola bangunan dalam menjalankan bisnisnya. Tujuan Investor membangun bisnis penyewaan properti ini untuk meraih keuntungan dengan memanfaatkan potensi dari lokasi proyek yang strategis.

1.2 Program

Proyek *student housing* atau apartemen mahasiswa yang akan dibangun ini merupakan proyek hunian yang bersifat komersial. Alasan utama dibangunnya proyek ini adalah untuk mendapatkan keuntungan dari pemanfaatan lahan yang strategis. Keuntungan yang dimaksud bukan hanya untuk investor semata, tetapi juga untuk civitas akademika dari Institut Teknologi Sumatera yang mencari tempat tinggal dengan fasilitas yang baik, dan juga untuk warga sekitar yang perekonomiannya akan

terangkat karena dapat melakukan aktivitas jual beli dengan penghuni apartemen mahasiswa baik dalam lingkungan apartemen maupun di sekitar apartemen mahasiswa.

Target pemasaran dari sewa hunian tahunan dan bulanan apartemen ini adalah mahasiswa dan pengajar pendatang terutama yang menjalankan kuliah di Institut Teknologi Sumatera. Kemudian target pemasaran untuk sewa harian adalah untuk pengunjung yang hendak berlibur di Bandar Lampung ataupun yang transit sementara untuk perjalanan yang lebih jauh.

Pengelola merupakan pihak ketiga yang akan menjalankan bisnis dari investor. Nantinya pihak investor akan terus memonitor perkembangan dari apartemen yang dijalankan oleh pihak pengelola. Investor berhak memilih dan memberhentikan pengelola dengan kontrak yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

1.3 Asumsi Asumsi

Pada lahan seluas 1,22 hektar, dan hanya dibangun dengan 6 lantai. Apartemen mahasiswa ini akan memiliki susunan unit yang berderet secara horizontal. Pengisian dari lahan akan diprioritaskan untuk membangun unit hunian, karena proyek ini berupa proyek investasi yang bertujuan untuk menguntungkan investor.

Target dari pembangunan apartemen ini menasar konsumen dari mahasiswa kalangan menengah ke atas. Harga sewa akan mengikuti harga indeks di daerah sekitar dengan kisaran harga 8 juta sampai 12 juta rupiah pertahun, atau 750 ribu sampai 1 juta rupiah perbulan. Unit dari hunian akan dibuat menjadi 2 pilihan, yaitu unit studio, dan unit 2 *bedroom*.

Selain hunian, beberapa fasilitas dan unit komersial akan menunjang aktivitas dari penghuni apartemen. Unit hunian akan dibuat mudah diakses oleh penghuni dan juga oleh warga sekitar. Sehingga akan terjadi proses timbal balik yang baik antara penghuni, penyewa unit komersial, dan juga warga sekitar.