

BAB 2

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Student Housing merupakan hunian sewa yang memiliki target pasar konsumen dari kalangan mahasiswa, dan berlokasi dekat dengan kampus. *Student Housing* memiliki fungsi seperti apartemen, karena memiliki interior yang sama (seperti dapur, kamar tidur, dan kamar mandi). Namun *Student Housing* hanya dapat disewakan dalam jangka waktu tertentu, dan tidak dapat dijual beli.

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia (KBBI) 1994, apartemen adalah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal.

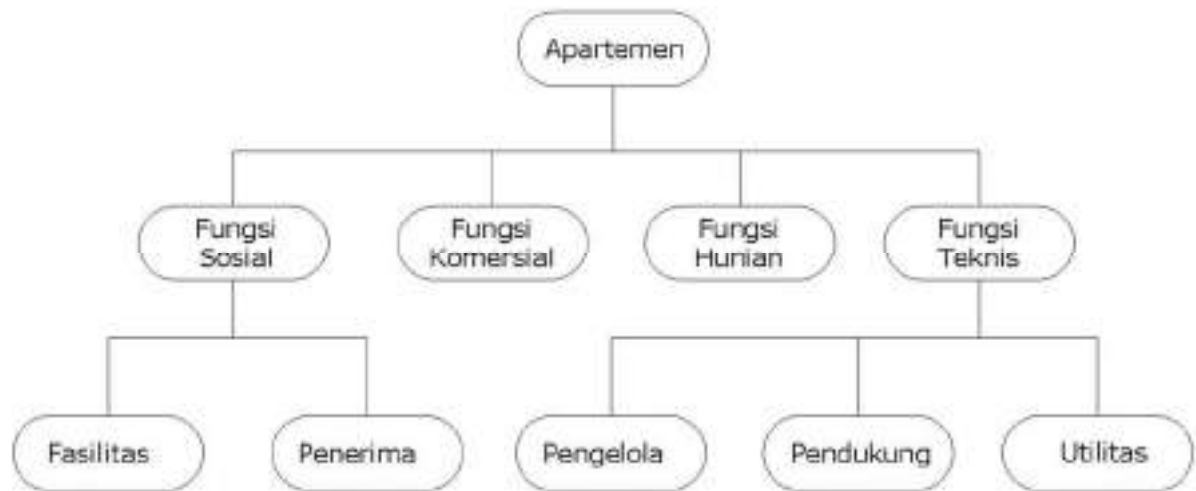
Sedangkan menurut Ernst Neufert, 1980. Apartemen adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan.

Jadi apartemen merupakan tempat tinggal yang memiliki fungsi seperti rumah tinggal pada umumnya. Namun bangunan apartemen, unitnya dibangun secara bertingkat baik vertikal atau horizontal, dan memiliki beberapa fasilitas yang dapat dinikmati bersama oleh sesama penghuni apartemen.

Mixed Use adalah suatu kompleks dimana terdapat berbagai fungsi kegiatan diantaranya seperti hotel, pusat konveksi, apartemen, perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pusat kebudayaan lainnya. (Dudley H. William, *Encyclopedia of American Architecture*).

Jadi apartemen mahasiswa (*Student Housing*) dengan konsep *Mixed Use* merupakan bangunan apartemen sewa yang memiliki fungsi utama yaitu hunian dan pusat perbelanjaan (komersial). Selain itu, terdapat beberapa fungsi lain seperti taman, tempat belajar, dan lain lain. Dengan fungsi yang terintegrasi dalam satu bangunan, diharapkan akan memudahkan penghuni apartemen dan warga sekitar dalam memenuhi kebutuhan dan aktivitas sehari-hari.

2.2 Fungsi



Gambar 1. Tabel Analisis Fungsi

a. Fungsi Hunian

Fungsi hunian apartemen mahasiswa yang akan dirancang akan memwadhahi beberapa jenis aktivitas sehari-hari dari penghuni seperti tidur, makan, bekerja, dan menyalurkan hobi. Apartemen yang akan dirancang merupakan apartemen yang bersifat sewa, artinya penghuni hanya akan tinggal dalam waktu beberapa bulan atau beberapa tahun. Sehingga unit ruangan yang harus disediakan oleh pengelola harus dilengkapi interior di dalamnya, sehingga penyewa dapat langsung memanfaatkan unit tanpa harus membawa banyak perabotan.

b. Fungsi Komersial

Fungsi komersial merupakan fungsi yang dapat meningkatkan relasi antara penghuni dengan lingkungan sekitar selain dari fungsi sosial, dengan adanya unit komersial maka penghuni apartemen dan penduduk sekitar dapat mencari segala kebutuhan sehari-hari dari unit komersial tersebut. Namun tujuan utama dari unit komersial tetaplah untuk berinvestasi dan mendapatkan keuntungan dengan menjual produk atau jasa tertentu. Unit komersial dapat berupa pertokoan atau mall.

- Ritel

Menurut Kotler, 2000. *Retailing* adalah penjualan eceran meliputi semua aktivitas yang melibatkan penjualan barang atau jasa pada konsumen akhir untuk dipergunakan yang sifatnya pribadi, bukan bisnis.

Barang atau jasa yang dimaksud dapat berupa penjualan pakaian, merchandise, peralatan rumah tangga, makanan, dan minuman.

- Non Ritel

Sedangkan non ritel merupakan komersial yang tidak hanya menjual produk secara eceran, dan berskala besar. Seperti supermarket, bioskop, dan lain-lain.

c. Fungsi Sosial

Fungsi sosial merupakan fungsi yang bertujuan sebagai tempat penghuni saling bertemu dan menjalankan interaksi sosial satu sama lain, baik dengan sesama penghuni maupun dengan masyarakat di lingkungan sekitar. Zona unit yang memiliki fungsi tersebut adalah unit penerima dan unit fasilitas.

- Penerima

Unit penerima merupakan unit yang akan menjadi area pertama yang dilalui pada saat akan memasuki bangunan. Pada area ini penghuni masih dapat bertemu dengan orang-orang selain dari penghuni, dan juga sesama dari penghuni.

- Fasilitas

Unit Fasilitas adalah unit yang berfungsi untuk menunjang aktivitas penghuni diluar dari aktivitas sehari-hari. Fasilitas yang dimaksud dapat berupa tempat fitness, *working space*, *cafe*, restoran, dan sebagainya. Pada unit ini publik dan masyarakat dari lingkungan sekitar masih dapat mengakses fasilitas, namun tetap harus membayar atau dikomersialkan. Sedangkan penghuni akan mendapatkan prioritas dalam menggunakan fasilitas tersebut.

d. Fungsi Teknis

Fungsi teknis adalah fungsi yang berguna untuk mengatur jalannya sistem pada apartemen sehingga berjalan dengan baik. Fungsi teknis terdiri dari beberapa aspek yang perlu diperhatikan, diantaranya dari sisi administrasi, promosi, keuangan, *service*, keamanan, kebersihan, dan kenyamanan penghuni.

- Pengelola

Unit pengelola merupakan unit yang akan mengatur jalannya proses administrasi, promosi kepada publik dan juga jalannya perputaran uang yang dihasilkan dari penyewaan unit. Pengelola juga berperan sebagai kepala yang berhak memantau unit pendukung dan juga unit utilitas agar dapat berjalan dengan baik.

- Pendukung

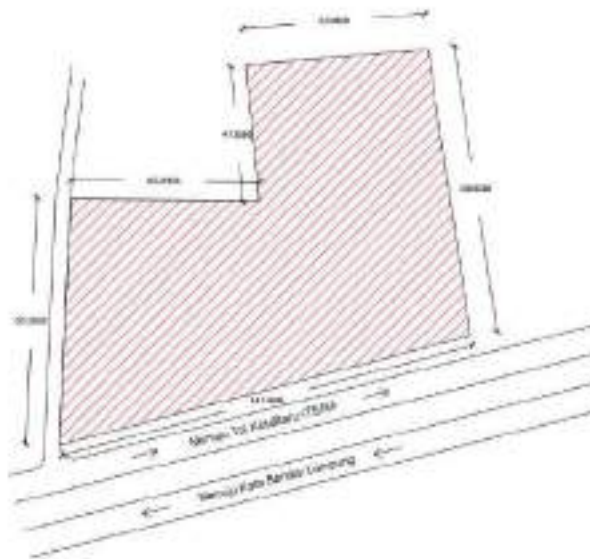
Unit pendukung berguna untuk melayani penghuni, agar penghuni dapat menjalankan aktivitasnya dengan mudah. Selain itu, pada unit pendukung juga terdapat unit keamanan dan kebersihan yang akan membantu penghuni untuk tinggal dengan aman dan nyaman.

- Utilitas

Unit utilitas berfungsi untuk mengatur kelistrikan dan *plumbing* dari apartemen. Kejadian seperti pemadaman bergilir dan pendistribusian air yang tidak lancar akan cukup mengganggu penghuni, sehingga untuk menjaga kenyamanan penghuni apartemen dibutuhkan unit untuk mengontrol kebutuhan tersebut.

2.3 Lingkup Perancangan

Lokasi lahan proyek berada di Jalan Terusan Ryacudu yang merupakan jalan di perbatasan antara Lampung Selatan dan Bandar Lampung. Luas dari lahan proyek adalah 1,22 Hektar. Apabila dihitung dengan Peraturan KDB sebesar 60% maka luas lahan yang bisa kami fungsikan untuk bangunan adalah 7.320 m², dan luas lahan hijau yang tersisa adalah 4.880 m². Pada lahan untuk bangunan dapat dialokasikan untuk hunian, komersial, sebagian parkir, dan kegiatan yang bersifat *indoor*. Sedangkan pada lahan hijau yang tersisa dapat dimanfaatkan untuk sebagian parkir, *jogging track*, atau lapangan olahraga.



Gambar 2. Lokasi Lahan Apartemen di Jalan Terusan Ryacudu

Rancangan gedung yang akan dibangun merupakan bangunan yang dibangun secara bertahap. Oleh karena itu dibutuhkan minimal 2 massa bangunan dalam perancangannya. Dalam perancangannya pada lantai 1, bangunan akan dialokasikan untuk *public space*, parkir, dan komersial. Kemudian di Lantai 2, akan dialokasikan untuk hunian, dan kantor pengelola. Untuk lantai 3 keatas akan dialokasikan penuh untuk hunian.

2.4 Kriteria Keberhasilan Perancangan

Kriteria keberhasilan perancangan yang pertama adalah, terpenuhinya kebutuhan dari penghuni apartemen dengan fasilitas yang disediakan oleh apartemen. Apabila kebutuhan sandang, pangan, dan papan dari penghuni dapat terpenuhi dengan fasilitas seperti *laundry*, *minimarket*, restoran, dan hunian yang nyaman dalam satu lingkungan maka apartemen tersebut dapat dikatakan berhasil memenuhi kebutuhan dari penghuninya.

Kemudian kriteria keberhasilan kedua, merupakan pemasaran yang baik dari pengelola sehingga seluruh kapasitas hunian dan komersial dari apartemen dapat terpenuhi. Apabila hunian penuh terisi, maka investor yang mengisi layanan komersial akan lebih tertarik untuk berinvestasi di apartemen ini.

Yang terakhir adalah keberhasilan proses timbal balik antara penghuni dengan warga sekitar, dan juga warga sekitar atau di luar apartemen yang dengan nyaman dapat menikmati layanan komersial yang bersifat publik yang telah tersedia di apartemen ini juga.

2.5 Analisis Preseden Apartemen

a. Deskripsi Preseden Apartemen

- Transpark Juanda



Gambar 3. Apartemen Transpark Juanda

Sumber : <https://www.transparkjuanda-apartment.com/>

Transpark Juanda merupakan apartemen yang memiliki konsep *superblock*, dengan memadukan hunian dengan fasilitas pendidikan, hotel, perkantoran, dan perbelanjaan dalam satu kawasan. Apartemen yang berlokasi di Bekasi Timur ini memiliki lokasi yang strategis, karena dilintasi oleh bus Transjakarta dan hanya 2 menit dari Stasiun Bekasi Timur. Dari 5 *tower* yang direncanakan, saat ini Transpark Juanda telah memasarkan 4 *tower* yang akan dibangun, yaitu Emerald, Ruby, Jade, dan Sapphire.

- Transpark Bintaro



Gambar 4. Apartemen Transpark Bintaro
Sumber : <https://www.transpark.co.id/transpark-bintaro/>

Transpark Bintaro adalah apartemen dengan konsep superblok yang terletak pada kawasan strategis CBD Bintaro Sektor 7. Selain 2 *tower* apartemen, proyek ini menyediakan juga unit komersial dan juga unit SOHO. Dengan adanya apartemen ini, masyarakat sekitar akan memiliki alternatif sebagai tempat untuk berbelanja dan mencari kebutuhan sehari-hari.

- Vittoria Residences



Gambar 5. Apartemen Vittoria Residences
Sumber : <https://www.vittoriaapartment.com>

Vittoria Residences adalah apartemen yang dibangun dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)*, karena dibangun tepat bersebelahan dengan halte Transjakarta, dekat dengan Stasiun Bojong Indah, dan hanya 20 menit menuju Bandar Udara Sorkano-Hatta. Selain itu pengembang apartemen juga memanfaatkan 35% dari 40% KDH sebagai ruang komunitas yang bertemakan alam, mengingat Jakarta merupakan area yang padat penduduk, sehingga penduduk membutuhkan *public space* sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi.

- Taman Melati



Gambar 6. Apartemen Taman Melati
Sumber : www.adhipersadaproperti.com

Taman Melati Yogyakarta dibangun dengan menyasar target konsumen dari kalangan mahasiswa yang berkuliah di kampus terdekat dengan lokasi apartemen, seperti Universitas Gajah Mada dan Universitas Negeri Yogyakarta. Dengan lokasi kampus yang dapat ditempuh dengan berjalan kaki, maka dibangunnya apartemen ini dapat mengurangi polusi kendaraan bermotor di kawasan sekitar kampus.

- Sun Premira



Gambar 7. Apartemen Sun Premira
Sumber : <https://www.99.co>

Apartemen Sun Premira Yogyakarta merupakan apartemen yang mengusung konsep *mix use*, karena dilengkapi dengan fasilitas mall dan juga hotel. Hotel ini dekat dengan kampus UGM, sehingga target penjualan apartemen adalah dari kalangan mahasiswa atau pengajar dari kampus UGM dan sekitarnya.

Tabel 1. Spesifikasi Preseden Apartemen

	Preseden Apartemen				
	Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira
Lokasi	Bekasi Timur, Kota Bekasi	Bintaro Sektor 7, Tangerang Selatan	Daan Mogot, Jakarta Barat	Sinduadi, Sleman	Depok, Sleman
Jarak ke Kampus	< 1 KM ke Kampus LSPR	1,9 KM ke STAN Bintaro	1,8 KM ke Akademi Telkom	< 1 KM ke Kampus UGM	2 KM ke Kampus UGM
Luas Lahan	4,7 Ha	1,7 Ha	1,2 Ha	0,48 Ha	0,73 Ha

b. Komersial

Tabel 2. Tabel Analisis Komersial

	Komersial Apartemen				
	Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira
Luas Bangunan	±165.000 m ²	±129.675 m ²	±110.900 m ²	±39.750 m ²	±40.000 m ²
Luas Komersial	±1.750 m ² (1 % luas bangunan)	±32.395 m ² (25 % luas bangunan)	±9.300 m ² (8,5 % luas bangunan)	±970 m ² (2,5% luas bangunan)	±4.666 m ² (12 % luas bangunan)

Penghitungan jumlah komersial dihitung dengan membandingkan luas lantai komersial, dengan luas bangunan apartemen. Dari kelima preseden, didapati presentase komersial masing-masing sebesar 1% dari luas bangunan, 25% dari luas bangunan, 8,5% dari luas bangunan, 2,5% dari luas bangunan, dan 12% dari luas bangunan.

Presentase komersial Transpark Bintaro cocok digunakan untuk apartemen yang akan dirancang. Karena luas dari tapak yang hampir hampir sama besar, dan dibutuhkan presentase komersial yang besar untuk memenuhi kebutuhan dari penghuni dan juga warga sekitar. Tipe komersial dalam apartemen dapat bersifat ritel, non ritel, dan non ritel khusus (termasuk dalam fasilitas).

c. Luas dan Komposisi Unit Hunian

Tabel 3. Perbandingan Luas dan Jumlah Unit

	Perbandingan Luas dan Jumlah Unit				
	Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira
Tipe Studio	23,6 m ² - 27,07 m ² (3456 Unit)	23,68 m ² - 25,64 m ² (720 Unit)	24,6 m ² (111 Unit)	36,9 m ² - 40,53 m ² (757 Unit)	30 m ² (303 Unit)
Tipe 1 Bedroom	-	-	28 m ² (165 Unit)	37,06 m ² - 44,98 m ² (105 Unit)	60 m ² (72 Unit)
Tipe 2 Bedroom	50,55 m ² (672 Unit)	38,46 m ² - 62,25 m ² (450 Unit)	36,4 m ² (671 Unit)	45,48 m ² (44 Unit)	90 m ² (18 Unit)
Tipe 3 Bedroom	74,27 m ² (128 Unit)	74,58 m ² (90 Unit)	44,5 m ² (108 Unit)	74,12 m ² (4 Unit)	-

Dari lima preseden, luas studio dan 1 bedroom memiliki luas yang tidak jauh berbeda. Unit dengan luas 23,6 m² - 28 m² seperti preseden Transpark dan Vittoria Residences cukup efisien digunakan untuk apartemen yang akan dirancang, mengingat luas tapak yang hanya sebesar 1,22 hektar dan tinggi bangunan yang terbatas. Bentuk tipe studio akan lebih nyamandibanding tipe 1 bedroom, karena tidak ada sekat yang membuat unit terasa sempit.

Sedangkan untuk tipe 2 dan 3 bedroom luasnya berbeda, karena unit apartemen dengan 3 bedroom akan berisi 1 suite room dan 2 kamar anak yang hanya cocok digunakan untuk konsumen yang sudah berkeluarga. Untuk apartemen yang akan dibangun dekat dengan kampus, tipe 2 bedroom sudah cukup besar karena target utama konsumen apartemen ini adalah dari kalangan mahasiswa dan luas kamar dalam unit dapat dibagi dengan luas yang sama rata. Luas yang cocok untuk unit 2 bedroom yang akan dirancang adalah dengan luas antara 45,48 m² - 50,55 m² seperti pada unit di Transpark Juanda dan Taman Melati. Unit 2 bedroom membutuhkan ruang yang sedikit lebih besar karena banyaknya sekat yang akan mempersempit ruang, sehingga dapat meminimalisir cahaya masuk ke dalam ruangan. Jadi luas 45,48 m² - 50,55 m² cukup ideal karena tidak terlalu kecil dan tidak terlalu besar.

Tabel 4. Presentase dan Perbandingan Unit

		Presentase dan Perbandingan Unit					
		Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira	Rata-rata Perbandingan
Tipe Kecil	Tipe Studio	81,3 %	57,2 %	10,6 %	83,2 %	77 %	70,9 %
	Tipe 1 Bedroom	-	-	15,6 %	11,5 %	18 %	
Tipe Besar	Tipe 2 Bedroom	15,7 %	35,7 %	63,6 %	4,8 %	5 %	29,1 %
	Tipe 3 Bedroom	3 %	7,1 %	10,2 %	0,4 %	-	

Berdasarkan tabel presentase dan perbandingan unit diatas, tipe studio dan tipe 1 bedroom disatukan dalam satu perbandingan karena memiliki luas yang tidak jauh berbeda. Sedangkan tipe 3 bedroom disatukan dengan tipe 2 bedroom, karena tipe 3 bedroom terlalu besar untuk target pasar mahasiswa. Dari perbandingan tersebut dapat disimpulkan bahwa dari 10/10 jumlah unit apartemen, 7/10 adalah unit kecil, dan 3/10 nya adalah unit besar.

d. Layout Unit Apartemen

Tabel berikut merupakan susunan *layout* unit apartemen dari keempat preseden, sebagai referensi dalam merancang unit apartemen.

Tabel 5. Layout Unit Apartemen

	Layout Apartemen				
	Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira
Tipe Studio	 Tipe Studio Unit 30/3 - 20.00 m²  Tipe Studio 2 Unit 30/4 - 22.00 m²	 Studio Unit Apartment Unit 30/3 - 20.00 m²	 STUDIO NETT 24.6 m²	 STUDIO NETT 24.6 m²	
Tipe 1 Bedroom	-	-	 UNIT 1 KT NETT 28 m²	 1 Bedroom NETT 28 m²	
Tipe 2 Bedroom			 UNIT 2 KT NETT 36.4 m²	 2 Bedroom NETT 36.4 m²	

Tipe 3 Bedroom					-
Sumber	https://www.transparkjuanda-apartment.com/	https://www.transpark.co.id/transpark-bintaro/	https://www.vittoriaapartment.com/	http://satwikaproperty.com/apartemen-taman-melati-jogja/	https://www.99.co.id/komplek-apartemen/24119-sun-premira-condotel-residence-yogyakarta/plan

e. Lahan Parkir

Tabel 6. Perbandingan Lahan dan Sirkulasi Parkir

	Perbandingan Luas Lahan dan Sirkulasi Parkir			
	Transpark Juanda	Vittoria Residences	Sun Premira	Rata-rata Presentase
Luas Parkir	±17.272 m ² (44,7 %)	±21.571 m ² (52,4 %)	±4.699 m ² (45,4 %)	47,5 %
Sirkulasi	±21.373 m ² (55,3 %)	±19.546 m ² (47,6 %)	±5.646 m ² (54,6 %)	52,5 %
Total	±38.645 m ²	±41.117 m ²	±10.345 m ²	

Dari perhitungan luas perbandingan antara sirkulasi dan lahan, dapat disimpulkan bahwa dari luas parkir yang akan didapat berdasarkan standar dan peraturan. Maka luas sirkulasi yang dibutuhkan parkir tidak jauh beda dengan luas yang dialokasikan untuk lahan parkir. Karena perbandingan antara lahan parkir dengan sirkulasi kendaraan yang didapat hampir mendekati 1/1.

f. Fasilitas

Tabel 7. Tabel Fasilitas Preseden Apartemen

Fasilitas Apartemen					
Fasilitas	Transpark Juanda	Transpark Bintaro	Vittoria Residences	Taman Melati	Sun Premira
Wifi	✓	✓	✓	✓	✓
CCTV	✓	✓	✓	✓	✓
Working Space	✓	✓	✓	✓	✓
Cafe	-	✓	✓	✓	✓
Restaurant	-	✓	✓	✓	✓
ATM Center	✓	✓	✓	✓	✓
Kolam Renang	✓	✓	✓	✓	✓
Fitness Center	✓	✓	✓	✓	✓
Public Space	✓	✓	✓	✓	✓
Sky Garden	✓	✓	✓	✓	✓
Halte	✓	-	✓	-	-
Laundry	✓	✓	✓	✓	✓

Rata-rata dari setiap fasilitas diatas dimiliki oleh setiap apartemen, kecuali *cafe* dan *restaurant* pada Transpark Juanda, karena lokasi apartemen sudah berada di kawasan superblok dan fasilitas tersebut sudah ada di *mall* dekat apartemen. Fasilitas halte juga hanya dimiliki oleh 2 preseden apartemen yang berada di kawasan Jabodetabek, karena kawasan apartemen tersebut dijangkau oleh bus Transjakarta. Sedangkan untuk fasilitas kolam renang dan *sky garden* kemungkinan tidak akan digunakan dalam proyek, karena keterbatasan lahan dan luas bangunan.

g. Kesimpulan

Tabel 8. Tabel Kesimpulan Analisis Preseden

Kesimpulan Analisis Preseden Yang Digunakan		
No.	Spesifikasi	Kesimpulan
1.	Rasio Hunian Tipe Kecil	70,9 % $\approx$ 7/10
2.	Rasio Hunian Tipe Besar	29,1 % $\approx$ 3/10
3.	Presentase Komersial	25 % Luas bangunan (Preseden Transpark Bintaro)
4.	Luas Tipe Unit Kecil	23,6 m ² - 28 m ²
5.	Jenis Tipe Unit Kecil	Studio
6.	Luas Tipe Unit Besar	45,48 m ² - 50,55 m ²
7.	Jenis Tipe Unit Besar	2 Bedroom
8.	Rasio Parkir & Sirkulasi	47,5 % : 52,5 % $\approx$ 1:1
9.	Fasilitas	Wifi, CCTV, Working Space, Cafe, Restaurant, ATM Center, Fitness Center, Public Space, dan Laundry

2.6 Analisis Preseden Komersial

a. Deskripsi Preseden Komersial

- Aeon Mall Jakarta



Gambar 8. Aeon Mall Jakarta Garden City

Sumber : <https://indonesia.tripcanvas.co/id/jakarta/aeon-mall-jakarta-garden-city/>

Mall yang berdiri di lahan seluas 8,5 hektar ini merupakan mall yang dibangun oleh investor dari Jepang yang bergerak di bidang ritel. Selain di Jakarta, Aeon juga dibangun di beberapa daerah seperti Sentul, dan Serpong. Mall ini cukup menarik perhatian karena pembeli dapat membeli beberapa barang-barang yang hanya dapat ditemukan di Negeri Sakura. Selain itu, di mall ini juga terdapat beberapa wahana yang dapat memanjakan pengunjung setelah berbelanja.



Gambar 9. Layout AEON Mall

Sumber : <http://online.fliphtml5.com/ivxh/pvzx/>

- Mall Bali Galeria



Gambar 10. Mall Bali Galeria
Sumber : <https://www.jejakpiknik.com/mal-bali-galeria/>

Mall Bali Galeria dibangun dengan konsep desain yang mengangkat kesenian bali sebagai ornamen bangunan. Mall yang dibangun di Jalan *Bypass* Ngurah Rai ini, merupakan pusat perbelanjaan keluarga yang mengutamakan motto *Enjoy, Play, Eat, and Shops*. Mall ini tidak cukup besar, namun sangat cocok sebagai tempat ‘nongkrong’ bagi anak muda, karena menyediakan banyak ritel *foods & beverages* yang nyaman untuk ditempati dalam waktu yang cukup lama.



Gambar 11. Layout Mall Bali Galeria
Sumber : <https://malbaligaleria.co.id/floor1/>

- Pesona Square Depok



Gambar 12. Pesona Square Depok

Sumber : <http://www.siarandepok.com/baca/20190930/jelang-satu-tahun-pesona-square-jadi-pusat-belanja-dan-hiburan-terlengkap-di-kota-depok>

Depok merupakan kota yang memiliki banyak pusat perbelanjaan karena Depok merupakan kota yang berdekatan dengan beberapa universitas besar, seperti Universitas Indonesia, Universitas Pancasila, dan Universitas Gunadharma. Mall Pesona Square Depok menawarkan pusat perbelanjaan yang memiliki nuansa Islami, sehingga mall ini mengincar target pasar konsumen yang berbeda dan tidak seperti mall lainnya.



Gambar 13. Layout Pesona Square Depok

Sumber : <https://marrakech-suites.blogspot.com/2018/09/pesona-square-mall-depok-info-dimana.html>

b. Pembagian Zona Komersial

Tabel 9. Presentase Luas Komersial

Perbandingan Presentase Luas Komersial				
Jenis Komersial	Aeon Mall Jakarta	Mall Bali Galeria	Pesona Square Depok	Jenis Ritel
Produk	21,8 %	57 %	60 %	Optik, Apotik, Elektronik, Pakaian, Aksesoris, Peralatan Rumah Tangga, Peralatan Outdoor, Mainan, Perkakas, Parfum, Toko Buku, dll
Jasa	4,7 %	6,5 %	2,5 %	Travel, Pangkas Rambut, Laundry, Salon, Klinik Kulit, Bank, Foto Studio, dll
Makanan dan Minuman	35,3 %	10,7 %	10,6 %	Makanan cepat saji, Makanan Ringan, Makanan Berat, Kopi, Teh, Minuman Manis, dll
Hiburan	28,2 %	11 %	5,4 %	Ice Skating, Bioskop, Tempat Bermain Game, Gym, dll
Supermarket	10 %	14,8 %	21,5 %	Tempat belanja Kebutuhan Sehari-hari

Terdapat beberapa jenis komersial yang terdapat pada ketiga preseden komersial, diantaranya adalah penjualan produk, jasa, makanan dan minuman, hiburan, dan supermarket. Dari ketiga preseden, yang cocok dengan analisis kegiatan dari mahasiswa adalah presentase komersial Aeon Mall Jakarta. Karena mahasiswa senang mencari tempat berkumpul atau 'nongkrong' yang biasa disediakan oleh ritel penjual makanan dan juga minuman. Oleh karena itu, dengan banyaknya ritel makanan dan minuman akan menguntungkan investor yang menyewa ritel.

Selain itu, lesunya penjualan produk di mall karena dampak jual beli *online* dapat membuat investor yang menjual produk lebih memilih untuk gencar menjual produknya secara *online* daripada menyewa ritel pada mall.

c. Luas Fungsi Komersial

Tabel 10. Tabel Luas Komersial Berdasarkan Preseden

Perbandingan Luas Komersial		
Jenis Komersial	Luas Ruang Perunit	Preseden
Produk	38 m ² – 108 m ²	Pesona Square Depok
Jasa	50 m ² - 100 m ²	Pesona Square Depok
Makanan dan Minuman	100 m ² - 150 m ²	Pesona Square Depok
Hiburan	800 m ² - 2000 m ²	Aeon Mall Jakarta Pesona Square Depok

Berdasarkan preseden, luas fungsi ruang jenis komersial antara produk, jasa, makanan dan minuman memiliki luas yang hampir sama. Dan tipikal ruang pada unit komersial di preseden mayoritas dinding dibuat flexibel, sehingga memudahkan investor yang ingin menyewa lebih dari 1 unit ritel.

2.7 Peraturan Terkait

Beberapa peraturan adalah peraturan yang diambil dari Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031.

Di dalam Perda RTRW Lampung Selatan, terdapat peraturan mengenai zona jaringan jalan lokal primer yang tercantum pada Pasal 129 (terlampir) berkaitan dengan lokasi lahan yang terletak di jalan lokal primer dari Kabupaten Lampung Selatan. Pasal ini menjelaskan peraturan tentang kegiatan dan ketentuan yang diperbolehkan dalam pembangunan di zona jaringan jalan lokal.

Kemudian di dalam Perda RTRW Lampung Selatan Pasal 29 ayat 6 (terlampir) menjelaskan, bahwa Kecamatan Jati Agung merupakan kawasan yang masuk ke dalam kawasan rawan bencana puting beliung. Oleh karena itu, nantinya peraturan ini akan menjadi pertimbangan desain untuk menghadapi cuaca dan iklim pada tapak.

Dalam Perda Provinsi Lampung Nomor 21 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, Pasal 26 ayat 2C (Terlampir) menyebutkan bahwa pada zona III, KDB untuk rumah tinggal 30 % sampai 50 % dan untuk bangunan gedung lainnya maksimum 60 %. Zona III adalah zona untuk perumahan, bangunan gedung komersial, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, ibadah, perdagangan, sosial, budaya, dan pemerintahan. Dari peraturan tersebut, maka dalam proyek apartemen yang akan dirancang akan menggunakan KDB sebesar 60 % dan KDH sebesar 40 %.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Tata Ruang (terlampir), menjelaskan bahwa garis sempadan bangunan (GSB) merupakan garis yg membatasi jarak bebas minimum dari sisi terluar sebuah massa bangunan terhadap batas lahan yg dikuasai. Patokan serta batasan untuk cara mengukur luas GSB ialah as atau garis tengah jalan, tepi pantai, tepi sungai, rel kereta api, dan/atau juga jaringan tegangan tinggi. Sehingga apabila sebuah rumah berada di sisi jalan, maka garis sempadannya diukur dari garis tengah jalan tersebut sampai dengan sisi terluar dari bangunan rumah. Panjang GSB ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis pembangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi, mengatur bahwa setiap bangunan rumah

susun bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang akan dibangun.

Pengaturan sistem sirkulasi pada juga telah diatur pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, peraturan tersebut mengatakan bahwa luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.

Sedangkan untuk kapasitas area parkir area komersial/pertokoan diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern. Pada pasal 4 ayat 1C menyatakan, bahwa pusat perbelanjaan dan toko modern wajib menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m² luas lantai penjualan pusat perbelanjaan dan/atau toko modern.