

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan ekonomi mempengaruhi daya tarik peluang bisnis properti untuk membangun tempat tinggal hunian vertikal, terutama di Jalan Ryacudu, Sukarame yang merupakan perbatasan antara Kota Bandar Lampung dan Kabupaten Lampung Selatan.

Sebagai kawasan bisnis yang akan di rencanakan kedepannya, koridor Ryacudu memiliki karakter tersendiri yaitu ramai. Peluang bisnis pada area Ryacudu ini sangat menguntungkan, karena memanfaatkan posisi yang strategis dan ketersediaan lahan cukup memadai di pinggir Jalan Ryacudu membuat sasaran bagi investor untuk mengembangkan sayap perusahaannya. Hal ini, dapat dilihat dari pembangunan infrastruktur keluar Jalan Tol ITERA yang dekat dengan koridor Ryacudu sebagai akses tercepat dari Kota Bandar Lampung menuju Kabupaten Lampung Selatan, serta terdapat dua kampus yang menunjang kebutuhan pendidikan pada Kawasan ini, yaitu Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Area Ryacudu kedepannya akan berkembang pesat seiring dengan banyaknya investor yang mencari keuntungan properti. Salah satunya adalah keuntungan yang didapat pada penyediaan *mix use building* dan *student housing* di Jalan Ryacudu. Komersial ini difungsikan sebagai pusat perbelanjaan maupun pusat hiburan, dengan fasilitas food court dan hall yang dapat disewakan untuk event ataupun workshop. Keuntungan investor dari perancangan *mix use building student housing* ini dapat menjadi daya tarik tersendiri sebagai penghuni unit kamar, karena keperluan fasilitas sudah terintegrasi.

1.2 Program

Perencanaan dan perancangan *mix use building student housing* ini berdasarkan arahan dosen pembimbing 1 dan dosen pembimbing 2 tugas akhir sebagai pemberi tugas atau klien. Konsep *Mixse Building Student Housing* merupakan bangunan *Mix-use* yang bisa digunakan penghuni unit kamar sebagai tempat tinggal yang dengan fasilitas tempat rekreasi seperti kolam renang, *fitness centre*, *cafétaria*, *food court*, *jogging track* dan pusat perbelanjaan. Perancangan *mix use building student housing* berlokasi di Jalan Ryacudu menarik investor sebagai peluang bisnis yang memadai. Dengan luas 1.08 hektar yang 40% dari lahan dihitung sebagai fisik bangunan, selebihnya digunakan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) maupun Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH).

Berdasarkan permintaan klien sirkulasi penghuni dan pengunjung dipisah sehingga rancangan *mix use building student housing* bersifat privat pada bagian huniannya. Pembatas antara sirkulasi pengunjung maupun penghuni terdapat pada *keycard* yang berada di setiap lift. Pada bagian tapak, klien memberi saran untuk membuat trotoar di sekeliling lahan dan juga jalur pedestrian yang menghubungkan bangunan *student housing* dan komersial. Perancang juga menggunakan konsep spasial yang mengutamakan hubungan ruang dalam dan ruang luar seperti *skylight*, jendela kaca, dan *innercourt*. Penambahan atap pada hunian maupun komersil harus *responsible* terhadap iklim tropis.

1.3 Asumsi

Perkembangan bisnis paling pesat saat ini adalah komersial berupa penyewaan tempat, dengan beberapa fasilitas yang disediakan. Target pengguna maupun penghuni sebagian besar adalah mahasiswa dan keluarga dengan golongan menengah ke atas. Fasilitas yang disediakan terbuka untuk umum, dengan kondisi ini akses masuk dan keluar pengunjung dibatasi oleh lift dan beberapa ruang penghubung. Fasilitas umum *mix use building student housing* ini antara lain; kolam renang, *fitness centre*, *cafétaria*, *coworking space*, *jogging track*, pusat perbelanjaan, dan sebagainya. Oleh karena itu, keperluan kebutuhan penghuni maupun pengunjung harus terpenuhi demi tercapainya keuntungan.

1.3.1 Lahan

Kawasan di Ryacudu ini sangat menguntungkan investor, selain tempatnya yang masih asri dengan vegetasi di sepanjang jalan, koridor ini juga memiliki transportasi publik. Kedepannya kawasan ini akan berkembang pesat sebagai pusat bisnis, terutama untuk tempat komersil dan hunian. Lokasi ini sangat strategis, target pasar berada di golongan menengah ke atas. Bahkan, pertumbuhan properti dan harga bisnis di koridor ini menjadi pusat bisnis dengan dekatnya jarak antar dua kampus di perbatasan Kota Bandar Lampung dan Kabupaten Lampung Selatan yaitu, Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Disamping itu, kehadiran proyek pembangunan infrastruktur jalan tol Bakauheuni-Terbanggi Besar juga turut menghadirkan banyak bisnis properti di area ini.

1.3.2 Pendanaan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Pasal 72 tentang rencana tata ruang wilayah tahun 2011-2030, terdapat pasal yang membahas pendanaan:

- (1) Indikasi sumber pendanaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 ayat (2) huruf b terdiri atas dana pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur di wilayah Kota Bandar Lampung bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, investasi swasta, dan/atau kerjasama pendanaan.
- (2) Kerjasama pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengelolaan aset hasil kerjasama pemerintah-swasta dapat dilakukan sesuai dengan analisa kelayakan ekonomi dan finansial.

1.3.3 Peraturan Terkait

Proyek berada di Jalan Ryacudu, Sukarame Bandar Lampung. Seluruh peraturan mengenai bangunan, selain peraturan pemerintah pusat dan standar nasional, didasarkan pada peraturan daerah Provinsi Lampung dan Kota Bandar Lampung diatur dengan beberapa ketentuan dasar pembangunan sebagai berikut

Tabel 1.1 Peraturan Terkait Bangunan

Peraturan Mengenai	Isi Peraturan	Sumber
Peruntukan Kawasan dan Bangunan	Kawasan permukiman adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukan bagi pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.	Pasal 1 Ayat 24 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
	Menggali potensi investasi sektor perdagangan dan jasa pada kawasan strategis kota dan koridor jalan arteri dan kolektor	Pasal 10 Ayat 5 (c) Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
	Pembangunan perumahan baru diarahkan pada konsep vertikal terutama untuk perumahan perkotaan dengan kepadatan tinggi	Pasal 52 Ayat 3 (b) Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
Pengembangan pusat perbelanjaan	Mengembangkan pusat perbelanjaan baru di setiap SPPK yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat, daya dukung dan daya tampung lingkungan serta ketentuan peraturan perundangan yang berlaku; dan	Pasal 53 Ayat 3 (c) Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
	Menyediakan areal parkir seluas kebutuhan parkir, RTH, dan ruang untuk kegiatan sektor informal.	Pasal 53 Ayat 3 (d) Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Ruang terbuka hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah area memanjang/jalur dan/ atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.	Pasal 1 Ayat 30 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
	Mewajibkan disediakannya RTH pada setiap bangunan publik maupun privat dengan menetapkan koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20 (dua puluh) persen untuk bangunan publik dan 10 (sepuluh) persen untuk bangunan privat	Pasal 12 Ayat 4 (c) Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung terhadap luas persil atau kaveling atau blok peruntukan. Pada daerah dengan kepadatan sedang, KDB maksimum adalah 60%	Pasal 1 Ayat 14 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil atau kaveling atau blok peruntukan (floor space ratio)	Pasal 1 Ayat 15 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
Koefisien Daerah Hijau (KDH)	Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.	Pasal 1 Ayat 13 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disebut GSS adalah garis batas kiri kanan saluran yang menetapkan daerah yang dibutuhkan untuk keperluan pengamanan saluran.	Pasal 1 Ayat 16 Perda tentang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030

Sumber: Perda Kota Bandar Lampung, 2011

Peraturan daerah tersebut menjelaskan bahwa Kota Bandar Lampung merupakan kawasan pemukiman perkotaan dan lokasi pusat perkantoran pemerintah Provinsi Lampung. Koefisien Dasar bangunan (KDB) maksimum yang diperbolehkan adalah 60% dari total luas lahan. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum yang diharuskan adalah 20%-10% dari total luas lahan. Garis sempadan bangunan pada sisi jalan kolektor minimal 15 m dari as jalan dengan garis sempadan pagar minimal 8 m dari as jalan. Besaran Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan ketinggian bangunan akan diatur dalam rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebesar 2,4.