

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### 1.1. Latar Belakang

Lampung Selatan terletak di bagian ujung selatan Pulau Sumatera, Lampung Selatan daerah yang berkembang pesat dengan banyaknya pembangunan properti di Lampung Selatan, salah satu aspek acuan berkembangnya suatu daerah yaitu pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kabupaten Lampung Selatan tahun 2009 mencapai 5,28 % Kemudian meningkat tahun 2010 mencapai 5,69 % Hal ini mengindikasikan pembangunan dari tahun ke tahun terus meningkat, mulai dari pembangunan properti dan membangkitkan gairah perekonomian yang membawa dampak bertambahnya jumlah penduduk masyarakat yang memengaruhi peningkatan kesediaan lahan sebagai tempat tinggal di Lampung Selatan dan potensi perkembangan bisnis yang cukup pesat.

Berkembangnya pembangunan yang pesat di Lampung Selatan setara juga dengan berkembangnya gaya hidup modern menuntut mobilitas gaya hidup yang nyaman, memberi keamanan dan kemudahan dalam menjalankan aktivitas yang bisa menghubungkan kebutuhan belajar, bekerja, tempat tinggal dan hiburan rekreasi yang memengaruhi tingkat kebutuhan dan permintaan hunian dan komersial khususnya di area kampus, salah satunya dengan membangun fasilitas gabungan seperti *mixed-use building* (bangunan multifungsi) yang dapat memaksimalkan efisiensi dengan cara menggabungkan dua atau lebih fungsi bangunan menjadi satu. Perancangan *mixed-use* ini mengutamakan faktor kenyamanan pengunjung, dimana masing-masing kebutuhan diwadahi oleh ruang-ruang yang mempunyai privasi sendiri bagi para penggunanya, terutama untuk fungsi hunian. *Mixed-use building* merupakan suatu wadah yang memaksimalkan efisiensi dengan cara menggabungkan dua atau lebih fungsi bangunan menjadi satu.

Lokasi pembangunan di daerah Lampung Selatan ini merupakan daerah dengan harga tanah yang relatif tinggi dan dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Oleh karena itu, untuk mengatasi tingginya harga tanah di daerah ini dibutuhkan suatu bangunan dengan fungsi hunian yang berorientasi vertikal. Oleh karena itu perancangan hunian mahasiswa dengan bangunan *mixed-use* sebagai hunian dan komersial merupakan pilihan yang tepat. Selain sebagai hunian dan komersial. hunian

mahasiswa dengan bangunan *mixed-use* merupakan properti yang menguntungkan jika digunakan sebagai investasi.

Hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* dibangun merupakan solusi tempat tinggal terbaik bagi penduduk di kawasan Ryacudu Lampung Selatan dan berguna sebagai akomodasi untuk mengembangkan kawasan tersebut. Pendekatan perancangan yang diterapkan adalah bangunan komersial dengan pendekatan konsep "*open plan*" guna mewujudkan bangunan yang mudah di akses. Dasar pemilihan pendekatan konsep "*open plan*" adalah keinginan untuk menciptakan bangunan yang mudah diakses, luas dan memenuhi kebutuhan penggunanya.

Berdasarkan perancangan proyek gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* didapatkan permasalahan yang berikut : Bagaimana menggabungkan fungsi hunian dan komersial menjadi satu bangunan, Bagaimana merancang dan merencanakan transisi antar fungsi bangunan agar tidak saling mengganggu antar aksesibilitas hunian yang privat dengan sifat komersial yang publik, Apa saja fasilitas yang dibutuhkan untuk menunjang fungsi hunian dan komersial dan bagaimana merancang dan merencanakan bangunan apartemen dan mall dengan pendekatan konsep "*open plan*"

Dengan adanya proyek perancangan gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* memberikan tujuan dan manfaat khususnya bagi penulis sebagai pelaksanaan tugas akhir yang merupakan syarat dari kelulusan. Tujuan proyek perancangan ini adalah untuk mengetahui tipologi ruang-ruang apartemen dan mall, Merencanakan fasilitas yang dibutuhkan untuk menunjang fungsi hunian dan pusat perbelanjaan, Merancang bangunan dengan kebutuhan dan luasan yang sesuai, Merancang bangunan sebagai tempat untuk mewedahi kebutuhan hunian, dan pusat perbelanjaan, serta dapat menunjang kebutuhan pengguna, Merancang bangunan yang fungsional yang efisien sesuai dengan pendekatan konsep "*open plan*", Merancang *entrance* bangunan agar tidak saling mengganggu antar aksesibilitas hunian yang privat dengan sifat pusat perbelanjaan yang publik.

## 1.2. Program

Perancangan proyek gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* meliputi program segala aspek seperti fisik dan perancangan yang menyangkut lingkungan tapak, massa bangunan, pola sirkulasi dalam maupun luar bangunan pada tapak perancangan. Dengan fungsi utama yang akan diwadahi dibagi menjadi 2 yaitu *living* dan *shopping* dengan bangunan *mixed-use* yang menggabungkan fungsi hunian dan komersial menjadi satu tetapi tidak mengganggu antar aksesibilitas hunian yang privat dengan sifat komersial yang publik. *Living* sebagai permukiman vertikal atau tempat tinggal sementara atau menetap dengan *shopping* kegiatan komersial seperti pemasaran dan pemeliharaan kebersihan dan keamanan. Hunian dengan luasan ruang dari unit kamarnya seperti tipe satu kamar tidur atau bahkan tipe 2 kamar tidur yang memiliki klasifikasi berdasarkan dengan sistem kepemilikan, bangunan dengan sistem sewa atau sistem beli dengan status pengguna apakah lajang atau sudah berkeluarga yang berpengaruh dengan desain unit pertipe hunian.

## 1.3. Asumsi-asumsi

Pada perancangan proyek gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* ini dibangun secara bertahap dikarenakan investor yang mengharapkan profit tinggi dahulu untuk pembangunan tahap selanjutnya. Perancangan proyek ini juga berada di kawasan pendidikan yang akan berkembang pesat dikarenakan setiap tahunnya mengalami peningkatan jumlah populasi mahasiswa.

Proyek bertempat di wilayah administrasi Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung. Seluruh peraturan mengenai bangunan, selain peraturan pemerintah pusat dan standar nasional, didasarkan pada peraturan daerah provinsi lampung dan Kabupaten Lampung Selatan. Berdasarkan peraturan daerah Kabupaten Lampung Selatan nomor 15 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Lampung Selatan tahun 2011-2031 dan peraturan daerah Kabupaten Lampung Selatan nomor 06 tahun 2014 : Bangunan Gedung beberapa ketentuan dasar pembangunan sebagai berikut

Tabel 1. 1 Peraturan terkait

Peraturan Terkait	Isi Peraturan	Sumber
Koefisien Dasar Bangunan	Pada daerah dengan kepadatan sedang, maksimum 60%(enam puluh persen) KDB.	Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No. 6 tahun 2014, Persyaratan teknis bangunan gedung pasal 22 KDB
Garis Sempadan Bangunan	<p>GSB pada sisi jalan arteri minimal 25 (dua puluh lima) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 11 (sebelas) meter dari as jalan</p> <p>GSB pada sisi jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 4 (empat) meter dari as jalan;</p> <p>GSB pada sisi jalan gang minimal 6 (enam) meter dari sisi jalan, dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan.</p>	<p>Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No. 6 tahun 2014, Pasal 26</p> <p>Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah terhadap as jalan</p>