

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia terus meningkat selama 25 tahun mendatang dari 238,5 juta pada tahun 2010 menjadi 305,6 juta pada 2035 (BAPPENAS, 2013). Urbanisasi besar-besaran disertai perluasan perumahan mengkhawatirkan untuk wilayah kota sehingga pengembang, pemilik, investor, dan desainer mencoba menemukan perencanaan kota yang baru untuk untuk memaksimalkan pemanfaatan ruang dan efisiensi bentuk binaan (So, Dowall dan George, 2016). Kita hidup di era dimana masa depan pembangunan perkotaan bergantung pada kepadatan tinggi dan pengembangan serbaguna.

Mixed Use Building merupakan penggabungan bangunan dengan fungsi yang berbeda kombinasi dar hunian, komersial, dan bangunan budaya yang direncanakan di dalam kota (Rabianski, 2013). Dibandingkan bangunan tunggal, penerapan *Mixed Use* dapat meningkatkan efisiensi setiap fungsi (*spatial value*), meningkatkan semua fungsi subsistem (*financial value*) dan meningkatkan daya tarik kota (*urban value*) (Wang, 2015). Mencampur *shopping mall*, *coworking* dan apartemen menciptakan lebih efisiennya penggunaan lahan sehingga bangunan dapat dimanfaatkan selama 24 jam penuh, selain itu *Mixed Use* dapat memperpendek jarak tempuh antara tempat kerja dan tempat tinggal, akibatnya dapat mengurangi beban lalu lintas yang berlebihan (Shim, 2004).

Proyek ini merupakan proyek komersial yang dilakukan oleh investor untuk mengembangkan proyek di Bandar Lampung. Lokasi proyek berada diantara Jl. Raden Intan dan Jl. Sriwijaya Bandar Lampung, area ini berdekatan dengan Tugu Adipura dan Lampung Elephant Park, selain itu area ini dikelilingi oleh area toko, hotel, bank, dan hunian. Konsep *Mixed Use* cocok untuk dikembangkan pada area ini karena area ini merupakan pusat dari Tanjung Karang yang dipenuhi dengan bangunan dengan satu fungsi dan tidak saling terhubung dengan area pedestrian, dengan pembangunan proyek ini diharapkan dapat menarik minat masyarakat sekitar untuk tinggal, bekerja, berbelanja dan bermain dalam satu tempat ditempuh dengan berjalan kaki

Maksud dari proyek ini yaitu untuk memenuhi permintaan klien untuk merancang bangunan *Mixed Use* yang didalamnya terdapat area hunian, perbelanjaan dan perkantoran untuk memanfaatkan lahan sehingga lebih optimal, memberikan pendapatan yang lebih tinggi dan sewa yang lebih lama, karena memasukan berbagai jenis fungsi akan menciptakan destinasi yang lebih menarik.

Sasaran Pengembangan Proyek ini yaitu:

1. Merancang masa yang dapat menyatukan tiga karakteristik yang berbeda (*Apartemen, shopping mall* dan *coworking*) namun dapat terpenuhi aspekkenyamanan masing-masing fungsi.
2. Merancang area *shopping mall* yang sesuai dengan trend dimana pengunjung tidak hanya berbelanja melainkan juga dapat mencari pengalaman.
3. Merancang area *coworking* yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai kebutuhan pasar, sehingga dapat melayani secara individu ataupun kelompok.
4. Merancang apartemen yang dapat beradaptasi dengan iklim.
5. Merancang fasad bangunan yang dapat mengatasi issue arah matahari, cuaca dan iklim.
6. Merancang area tapak untuk meningkatkan interaksi komunitas dan merespon iklim setempat.

1.2 Ketentuan Proyek

Proyek ini berlokasi pada Jl. Raden Intan, Kelurahan Enggal, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, 35118. Lahan ini memiliki luas 10.779 m² (10,78 ha). Jl. Raden Intan merupakan jalan utama berada diantara Tugu Adipura dan kawasan Tanjung Karang, hal ini membuat Jl. Raden Intan padat aktivitas terutama pada akhir pekan. Pada kawasan ini dipenuhi dengan area toko, hotel, bank, dan hunian.

1.2.1 Asumsi

Proyek perancangan *Mixed Use Building* ini diasumsikan bahwa:

- Proyek ini merupakan proyek untuk mengembangkan suatu lahan menjadi area multifungsi yang dilakukan oleh investor untuk mencari keuntungan.
- Proyek ini telah disetujui oleh syarat perizinan bangunan (IMB), telah dilakukan studi kelayakan pada lokasi sehingga bangunan dapat dibangun oleh konsultan kelayakan.
- Keadaan kontur tanah datar, sehingga tidak perlu adanya penggalian ataupun pengurukan pada lahan.
- Investor telah menentukan study dan memutuskan untuk menyediakan studio dan tipe 1 bedroom.
- *Co-working* ditargetkan untuk menggaet pekerja baik secara individu maupun kelompok, dengan konsep yang menarik yang tidak memberikan kesan tempatkerja sebagai tempat yang formal, sehingga pada desain menyediakan beberapa opsi area kerja.

1.2 Lingkup

Lingkup perencanaan pada proyek *Mixed Use Building* meliputi tahap konsep rancangan yaitu mengumpulkan dan mengolah data dan informasi terkait kebutuhan dan persyaratan bangunan *Mixed Use*, analisis preseden terkait untuk menentukan proporsi persentase yang tepat untuk bangunan yang akan di kembangkan, dan pengumpulan data teori pendukung. Konsep rancangan merupakan hasil dari dasar pemikiran berbagai bidang terkait (arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan atau bidang keahlian lain) yang melandasi perwujudan gagasan rancangan.

Tahap Pra-Rancangan, pada tahap ini menyusun pola dan gubahan bentuk arsitektur berdasarkan Konsep Rancangan yang memenuhi persyaratan program perancangan. Pada tahap investor mendapat pengertian program dan konsep rancangan berdasarkan rumusan rumusan perancang, sehingga akan mendapat persetujuan dari investor untuk pengembangan rancangan lebih lanjut. Tahap Pengembangan Rancangan yaitu tahap pengembangan rancangan awal menjadi lebih detail berdasarkan pra rancangan yang telah disetujui oleh investor.