

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandar Lampung menjadi salah satu akses gerbang utama pulau Sumatra yang telah menjadi kota yang sangat berkembang dengan tingkat pertumbuhan pusat kota yang tinggi, baik berasal dari masyarakat golongan bawah maupun masyarakat golongan menengah atas. Sehingga membuat pemadatan akan lahan permukiman pada kawasan kota Bandar Lampung akan terus meningkat. Dimana akan terjadinya keterbatasan lahan untuk pembangunan di pusat Kota Bandar Lampung. Hal ini membuat pusat Kota Bandar Lampung menjadi salah satu pusat investasi bisnis yang menjanjikan bagi pengusaha developer. Salah satunya perancangan *Mixed-Use Building* di pusat kota yang memiliki konsep memaksimalkan lahan yang terbatas.

Proyek kali ini menjadi salah satu perancangan *Mixed-Use Building* di kota Bandar Lampung. Dimana *Mixed-Use Building* ini sendiri memiliki arti proyek bangunan tingkat tinggi yang di dalamnya memiliki tiga atau lebih fungsi, seperti retail, kantor, hunian dan tempat rekreasi yang dalam perancangan akan berhubungan satu fungsi dengan fungsi yang lain dalam lokasi lahan yang terbatas. Adapun lokasi tapak proyek ini berada Jl. Raden Intan No.92A, Pelita, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Lampung 35213, dimana luas lahan cukup terbatas untuk sebuah bangunan kompleks yaitu sebesar 1.18 Ha. Sehingga dengan perancangan proyek *Mixed-Use Building* ini akan bisa menghasilkan keuntungan besar bagi para pengusaha developer yang berinvestasi dalam memanfaatkan lahan pusat kota yang terbatas dengan target pemasaran memenuhi kebutuhan penduduk kota yang tinggi.

1.2 Maksud dan Tujuan Proyek

Tujuan dari perancangan *Mixed-Use Building* ini, yaitu:

1. Meningkatkan kebutuhan hunian di pusat Kota Bandar Lampung
2. Optimalisasi tata guna lahan di Kota Bandar Lampung yang kini semakin terbatas, terutama di pusat kota
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kota Bandar Lampung
4. Meningkatkan investasi bidang properti di Kota Bandar Lampung

5. Sebagai tempat bekerja, hunian, dan tempat *refreshing* yang terintegrasi dalam satu gedung dan dapat memberikan kenyamanan bagi pengguna serta dapat me-*refresh* kondisi pengguna, baik kondisi fisik maupun non-fisik.

1.3 Persoalan

Persoalan yang dihadapi yaitu, tapak terletak di Jl. Raden Intan No.92A, Pelita, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Lampung 35213, dimana luas lahan cukup terbatas untuk sebuah bangunan kompleks seperti *Mix Use Building*, yaitu sebesar 1.18 Ha. Berdiri diatas lahan yang cukup terbatas, bangunan ini harus mewadahi beberapa fungsi seperti pusat perbelanjaan, kantor, dan hunian. Persoalan lain yang juga dihadapi adalah lokasi tapak bersebelahan langsung dengan Grand Mercure Lampung dimana bangunan ini merupakan *Mixed-Use Building* dan menjadi bangunan tertinggi di Sumatera, sehingga butuh strategi desain yang tepat agar proyek ini tetap unggul dari Grand Mercure Lampung.

1.4 Lingkup Perancangan

Adapun lingkup perancangan pada proyek tugas akhir ini adalah:

1. Penyusunan program ruang yang dibutuhkan pada *Mixed-Use Building*
2. Penyusunan program aktivitas pengguna untuk menentukan sirkulasi dan aksesibilitas
3. Pengorganisasian ruang-ruang secara optimal untuk menciptakan ruang hubungan ruang yang efektif dan saling terintegrasi dengan baik
4. Pertimbangan struktur dan konstruksi dan utilitas pada bangunan tinggi
5. Penentuan konsep desain bangunan secara menyeluruh

1.5 Kriteria Umum Keberhasilan Proyek

Proyek *Mixed-Use Building* ini dikatakan berhasil apabila membawa dampak baik terhadap pertumbuhan ekonomi di Kota Bandar Lampung. Pusat perbelanjaan dan kantor yang ada pada bangunan ini diharapkan menjadi salah satu aset perekonomian kota ini. *Mixed-Use Building* ini diharapkan mampu mendatangkan banyak investor, baik lokal maupun mancanegara yang berinvestasi di gedung ini.

Hal lain yang juga menjadi kriteria keberhasilan dari bangunan ini, yaitu apabila seluruh unit apartemen habis terjual, sehingga permasalahan kebutuhan hunian dan kepadatan penduduk di

pusat kota menjadi teratasi. Selain mendatangkan keuntungan dari segi ekonomi dan mengatasi permasalahan hunian di pusat kota, *Mixed-Use Building* ini diharapkan menjadi *landmark* baru untuk Kota Bandar Lampung setelah adanya *Grand Mercure* Lampung dan menjadi kebanggaan warga.

1.6 Asumsi

Proyek ini dibangun oleh pihak swasta (*developer* ternama) yang bergerak di bidang properti sejak lama. Warga di sekitar Tanjung Karang memiliki pendapatan yang relatif tinggi sehingga pada perancangan bangunan ini pihak *developer* menargetkan pasar nya untuk kalangan menengah ke atas. Pihak *developer* tidak membatasi jumlah anggaran biaya pada proyek ini, hal ini disebabkan mereka menginginkan hasil yang maksimal pada mega-proyek ini. Kondisi sistem utilitas pada lahan diasumsikan sudah memenuhi standar dari peraturan daerah setempat, sehingga limbah dan air buangan dari proyek ini akan dapat dibuang ke saluran kota.

1.7 Peraturan Terkait

1. Peraturan Tentang Tapak

Untuk mengetahui batasan dalam perancangan, dilakukan pengumpulan data tentang peraturan terkait. Terdapat beberapa Peraturan Daerah setempat yang didapat, diantaranya yaitu:

- a. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030, Paragraf 4 Ruang Terbuka Hijau, Pasal 48 Ayat (4) menyebutkan bahwa pengembangan perumahan, perkantoran, dan sarana publik maupun komersial nya harus menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimum Koefisien Daerah Hijau (KDH) 30 (tiga puluh) persen.
- b. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pasal 21 Ayat (2) menyebutkan bahwa Kepadatan meliputi ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah; KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%)
- c. Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 21 tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pasal 26 Ayat (2) menyebutkan bahwa untuk bangunan gedung lainnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60 %, sedangkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk bangunan gedung lainnya maksimum 2,4

Dari beberapa poin yang telah disebutkan diatas, terdapat beberapa hal yang membuat peraturan ini tidak dapat dijadikan batasan dalam perancangan, antara lain yaitu:

1. peraturan tersebut di peruntukan untuk bangunan biasa (bukan bangunan tinggi), pernyataan ini diperkuat dengan nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang cukup rendah untuk kategori bangunan tinggi dan tidak tercantum nya peraturan terkait Ketinggian Bangunan (KB)
2. Pemerintah Kota Bandar Lampung belum memiliki RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) dan Peraturan Zonasi, sehingga besar KDB, KLB, KDH, KB dan KTB tidak dapat diketahui sesuai fungsi bangunannya.
3. Di sebelah utara tapak terdapat Grand Mercure Lampung yang merupakan *Mixed-Use Building* dengan jumlah 36 lantai yang mempertegas bahwa tapak mampu didirikan sebagai bangunan tinggi.
4. Kawasan tapak berada di Tanjung Karang yang merupakan pusat Kota Bandar Lampung. Di sekitar tapak banyak terdapat bangunan komersial seperti, mall, hotel, restaurant, bank, asuransi, dll. Walau belum adanya RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Hal ini menandakan bahwa tapak berada di kawasan bisnis atau CBD (*Central Business District*).

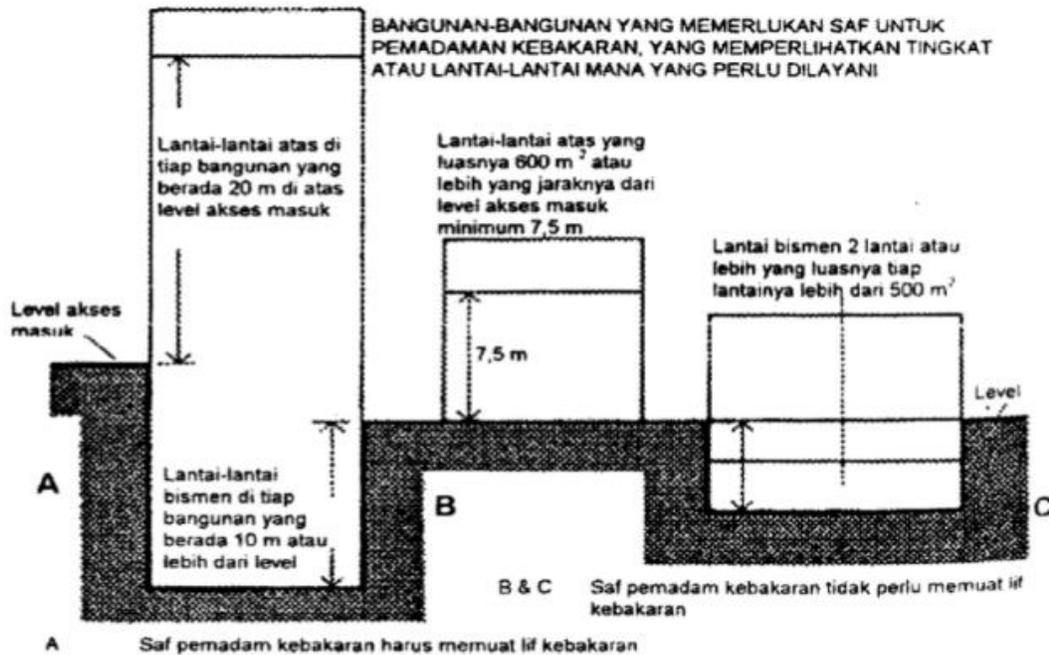
Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030 Bab VII tentang Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

1. Pasal 73 ayat (1) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Bandar Lampung digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Bandar Lampung.
2. Pada ayat (2) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas: a. Ketentuan umum peraturan zonasi b. Ketentuan umum perizinan c. Ketentuan umum pemberian insentif dan *disintensif*; dan d. Arahan sanksi
3. Ketentuan umum peraturan zonasi yang dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan rencana tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam peraturan daerah ini.
4. Pada pasal 77 ayat (2) Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat izin sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan zonasi yang ditetapkan.

5. Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi untuk wilayah Kota Bandar Lampung masih belum di sahkan sehingga konsep peraturan zonasi pada Kota Bandar Lampung masih menggunakan sistem diskresi (*Discretionary System*) dimana kebijakan dan perizinan terkait peraturan zonasi masih berada dibawah keputusan pejabat berwenang dengan tetap mengikuti dan tidak bertentangan dengan dokumen perencanaan di atasnya serta arahan RTRW.

2. Peraturan persyaratan teknis proteksi kebakaran

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/Prt/M/2008 tentang persyaratan teknis proteksi kebakaran, menyebutkan bahwa gedung dengan tinggi 20 m diatas permukaan tanah, dan kedalaman basement 10 m dibawah permukaan tanah harus memiliki saf kebakaran.



Gambar 1. 1 Saf untuk Petugas Pemadam Kebakaran

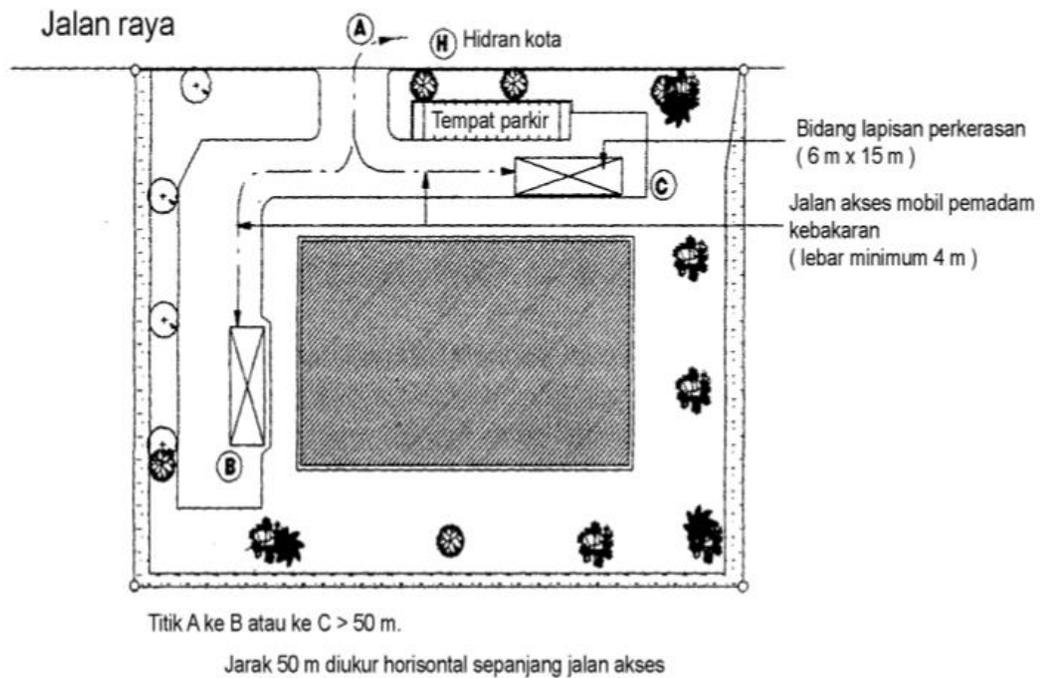
Jumlah dan Lokasi Saf Untuk Petugas Pemadam Kebakaran

Luas lantai maksimum (m ²)	Jumlah minimum saf pemadam kebakaran
Kurang dari 900	1
900 ~ 2.000	2
Lebih dari 2.000	2 ditambah 1 untuk tiap penambahan 1.500 m ² .

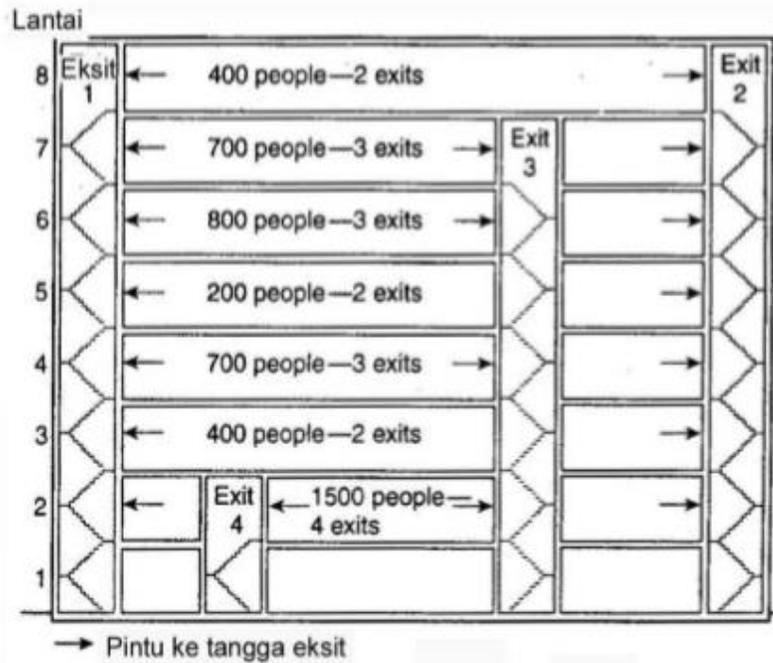
Gambar 1. 2 Jumlah Saf Untuk Petugas Pemadam Kebakaran

Akses Pemadam Kebakaran

1. Jalan Akses Mobil Pemadam Kebakaran (Minimum 4 meter)
2. Luas Pengerasan Kebakaran (6 meter x 15 meter)



Gambar 1. 3 Akses Mobil Pemadam Kebakaran



Gambar 1. 4 Jumlah Minimum Saf Kebakaran Yang Dibutuhkan.

3. Peraturan kebutuhan ruang parkir

Berdasarkan Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir, Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, 1996, terdapat beberapa jenis satuan ruang parkir.

a. Hotel dan Penginapan / Apartemen.

Jumlah Kamar (Buah)	Tarip	Standar		
	<100	100-150	150-200	200-250
100	154	300	300	300
150	155	450	450	450
200	156	476	600	600
250	158	477	798	900
350	161	480	799	1050
400	162	481	800	1119
550	165	484	803	1122
600	167	487	806	1425

Tabel 1. 1 Kebutuhan Ruang Parkir Hotel dan Penginapan / Apartemen.

b. Pusat Perdagangan

Luas Area Total (100m2)	Kebutuhan SRP
50	225
75	250
100	270
150	310
200	350
300	440
400	520
500	600
1000	1050

Tabel 1. 2 Kebutuhan Ruang Parkir Hotel dan Penginapan / Apartemen.

c. Pusat Perkantoran

Jumlah Karyawan	Kebutuhan SRP	
	Administrasi	Pelayanan Umum
1000	235	288
1500	237	290
2000	239	291
2500	240	293
3000	242	295
4000	246	298

Tabel 1. 3 Kebutuhan Ruang Parkir Pusat Perkantoran

UKURAN KEBUTUHAN RUANG PARKIR

Peruntukan	Satuan (SRP untuk mobil penumpang)	Kebutuhan Ruang Parkir
Pusat Perdagangan		
• Pertokoan	SRP / 100 m ² luas lantai efektif	3,5 - 7,5
• Pasar Swalayan	SRP / 100 m ² luas lantai efektif	3,5 - 7,5
• Pasar	SRP / 100 m ² luas lantai efektif	
Pusat Perkantoran		
• Pelayanan bukan umum	SRP / 100 m ² luas lantai	1,5 - 3,5
• Pelayanan umum	SRP / 100 m ² luas lantai	
Sekolah	SRP / mahasiswa	0,7 - 1,0
Hotel/Tempat Penginapan	SRP / kamar	0,2 - 1,0
Rumah Sakit	SRP / tempat tidur	0,2 - 1,3
Bioskop	SRP / tempat duduk	0,1 - 0,4

Sumber : Naasra 1988

Tabel 1. 4 Standar Kebutuhan Ruang Parkir