

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Bandar Lampung adalah ibu kota Provinsi Lampung sekaligus menjadi kota dengan perkembangan yang baik, termasuk dalam pembangunan infrastrukturnya. Proyek perancangan bangunan ini diberikan oleh seorang klien yang merupakan investor yang berniat membangun sebuah *Mixed Use Building* di pusat kota Bandar Lampung. Proyek ini dibangun untuk kepentingan klien sebagai investor yang bersifat komersial. Lokasi proyek berada di Jl. Raden Intan, Kota Bandar Lampung yang tepat bersebelahan dengan Tugu Adipura dan dekat dengan lokasi Elephant Park yang merupakan ruang terbuka publik. Alasan membangun *Mixed Use Building* di kawasan ini ialah adanya peluang yang besar dalam proyek *Mixed Use Building* untuk memaksimalkan potensi yang ada, karena bangunan yang ada disekitarnya hanya memiliki satu fungsi, misalnya : fungsi hunian yang hanya untuk berhuni, fungsi perbelanjaan hanya untuk berbelanja dan fungsi perkantoran hanya untuk aktivitas bekerja, hal ini menyulitkan perpindahan tempat dari fungsi satu ke fungsi lainnya.

Saat ini proyek sejenis ini menjadi hal yang termasuk baru dalam perancangan terlebih di sekitar lokasi, sehingga dapat menarik minat masyarakat Kota Bandar Lampung dalam menggunakannya. Pemaksimalan fungsi lahan dan isu perancangan yang baik harus dipenuhi perancang untuk menjawab fenomena tersebut. Sehingga proyek *Mixed Use Building* yang akan dibangun harus mampu menampung berbagai fungsi dalam satu lingkup. Fungsi bangunan tersebut terdiri dari fungsi hunian, *co-working* dan pusat perbelanjaan. Apartemen akan mewakili dari fungsi hunian, dengan target dalam perancangan fungsi hunian ini adalah pihak yang bekerja dan berasal dari luar kota ataupun masyarakat umum Bandar Lampung yang membutuhkan hunian dengan kapasitas satu atau dua orang, baik sudah atau belum berkeluarga. *Co-working* akan mewakili fungsi dari tempat untuk bekerja/rapat dengan ruang-ruang diskusi yang bersifat dinamis dan memiliki kriteria kapasitas beragam (individu, kelompok kecil dan kelompok besar). Fungsi komersial akan diwakili oleh pusat perbelanjaan dengan berbagai ruang sewa untuk berbagai retail (dengan beberapa jenis), beberapa fungsi yang bersifat komersial ini juga dapat menjadi salah satu fasilitas oleh penghuni apartemen.

1.2. Ketentuan Proyek

Proyek diinisiasi oleh seorang investor swasta dengan keinginan untuk membangun bangunan mixed use pada lahan pribadi dengan dana yang tidak terbatas, sehingga tidak perlu mengkhawatirkan masalah jumlah pendanaan. Proyek telah dinyatakan memenuhi syarat Izin Membangun Bangunan (IMB) dan sudah dilakukan studi kelayakan pada kawasan ini dan dinyatakan sudah layak dibangun oleh konsultan kelayakan. Teknologi bangunan seperti struktur bangunan dan material bangunan tidak dibatasi dan dianggap dapat menggunakan berbagai struktur maupun material yang sangat baik.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandar Lampung, Upah Minimum Kota (UMK) Tenaga Kerja di Kota Bandar Lampung tahun 2019 adalah sebesar Rp 2.445.141,15 /

bulan. Sehingga ketentuan target pengunjung pusat perbelanjaan merupakan golongan *middle up*. Apartemen akan dihuni oleh sebagian besar pekerja yang berasal dari luar kota, sehingga membutuhkan hunian dengan kapasitas 1 atau 2 orang. Sasaran utama fungsi *co-working* ialah *freelancer* yang membutuhkan ruang yang tidak terlalu besar, dan ruang diskusi yang dinamis serta tim yang ingin melakukan diskusi atau seminar kecil.

Keberhasilan proyek akan ditentukan apabila bangunan *Mixed Use Building* memiliki kriteria sebagai berikut :

- 1) Desain perancangan mampu mengkombinasikan beberapa fungsi bangunan dalam satu bangunan, fungsi tersebut berupa fungsi hunian, fungsi komersial, dan fungsi perkantoran sehingga dapat membantu mempermudah aktivitas manusia dalam berpindah tempat
- 2) Desain perancangan mampu menjawab isu fungsi dan isu tapak pada proyek sehingga pemaksimalan fungsi lahan terpenuhi.

1.3. Lingkup

Lingkup perancangan proyek bangunan *Mixed Use Building* ini yaitu sebagai pembuatan sebuah laporan Tugas Akhir. Mulai dari tahap pembuatan pra-rancangan arsitektural hingga ke tahap perancangan arsitektur, baik rencana tapak maupun bangunan *Mixed Use Building* itu sendiri.