

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai ibu kota provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung terus mengalami pertumbuhan seiring berkembangnya berbagai sektor dari kota tersebut. Pertumbuhan kota ditandai dengan banyaknya pembangunan di berbagai wilayah kota, termasuk Tanjung Karang yang merupakan pusat bisnis dan perekonomian Kota Bandar Lampung. Karena menjadi pusat bisnis dan perekonomian Kota Bandar Lampung, Tanjung Karang menjadi area yang padat sehingga menyebabkan terbatasnya lahan untuk pembangunan. Pembangunan tersebut meliputi area perkantoran, hiburan dan hunian.

Data Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Bidang Cipta Karya Kota Bandar Lampung, menyebutkan bahwa wilayah Tanjung Karang memiliki tingkat kepadatan penduduk yang cukup padat jika dibandingkan dengan wilayah di sekitarnya terutama di Tanjung Karang Timur sebesar 18.628 Jiwa/Km² dan Tanjung Karang Pusat sebesar 12.864 Jiwa/Km². Pertumbuhan perekonomian secara tidak langsung dipengaruhi oleh keadaan perekonomian nasional serta kebijakan pemerintah pusat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung Tahun 2021 meningkatnya perekonomian Kota Bandar Lampung diiringi dengan nilai indeks pembangunan manusia, dimana nilai ini merupakan aspek yang paling sering digunakan untuk mengukur keberhasilan pembangunan dari berbagai sektor. Jika dibandingkan dengan kota atau kabupaten lain, Kota Bandar Lampung memiliki indeks pembangunan manusia paling tinggi, yaitu sebesar 77,4%, dimana di bawahnya merupakan Kota Metro sebesar 77,19% dan Kabupaten Pringsewu sebesar 70,30%.

Meningkatnya perekonomian dan bertambahnya jumlah penduduk di setiap tahunnya menyebabkan timbulnya masalah keterbatasan lahan. Berdasarkan permasalahan tersebut, salah satu solusi yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan pembangunan yang menggabungkan beberapa fungsi bangunan ke dalam satu bangunan atau biasa disebut *mixed-use project*. Permasalahan keterbatasan lahan untuk perkantoran, hiburan dan hunian diselesaikan ke dalam *mixed-use project* menjadi pusat perbelanjaan, kantor sewa, dan apartemen. Penyusunan laporan ini merupakan bentuk kajian untuk menghasilkan program ruang dan konsep sebagai dasar pengembangan rancangan.

1.2 Ketentuan Proyek

Tapak proyek terletak di Jalan Raden Intan, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung. Luas tapak tersebut sebesar 1,18 Ha. Bentuk lahan terbilang kompleks untuk bangunan tinggi seperti *mixed-use project*. Dengan kondisi lahan tersebut dibutuhkan pendekatan yang lebih cermat dalam perancangan proyek. Proyek *mixed-use project* ini terdiri dari tiga fungsi utama, yaitu :

1. Apartemen

Apartemen memiliki dua tipe unit, yaitu tipe studio dan tipe *one bedroom*. Tipe studio memiliki bentuk ruang tanpa pembatas, sedangkan tipe *one bedroom* memiliki pembatas pada bagian kamar tidurnya. Masing-masing tipe memiliki minimal unit sebanyak 100 unit untuk tipe studio dan 160 unit untuk tipe *one bedroom*.

2. Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan pada proyek ini berupa mal dengan minimal luas lantai sebesar 13.000 m² yang difungsikan sebagai fasilitas umum. Fungsi pusat perbelanjaan memiliki batasan lantai sebanyak dua hingga tiga lantai.

3. Kantor

Kantor pada proyek ini merupakan *co-working space* yang berada dalam satu massa pusat perbelanjaan dengan zonasi yang berbeda, sehingga aktivitas kantor tetap nyaman dan terhindar dari hiruk pikuk pengunjung.

Tersusunnya tiga fungsi tersebut ke dalam satu bangunan membuat *mixed-use project* memiliki potensi bercampurnya sirkulasi akses, baik pengunjung, pekerja, maupun penghuni. Hal tersebut juga dapat membuat aspek privasi menjadi bias, sehingga perlu adanya pemisahan akses dan zonasi yang jelas. Proyek ini dibangun oleh pihak swasta, yaitu perusahaan *developer* ternama di Indonesia. Proyek ini dibangun karena memiliki peluang dan dapat menjawab kebutuhan pasar yang ada. Proyek ini ditargetkan untuk kalangan ekonomi menengah atau *middle class*, sehingga desain yang dihadirkan diharapkan dapat menyesuaikan target pasar. Keadaan geografis lahan tidak memiliki masalah dan sistem utilitas pada lahan juga telah memenuhi standar dari peraturan daerah setempat, sehingga limbah dan air buangan dari proyek ini dapat dibuang ke saluran kota. Proyek ini telah lolos uji studi kelayakan, sehingga memiliki izin untuk dibangun.

Terdapat beberapa hal yang menjadi kriteria keberhasilan proyek *mixed-use project* ini. Berikut merupakan hal-hal yang menjadi kriteria keberhasilan proyek, yaitu :

1. Terciptanya penyatuan beberapa fungsi yang masing-masing dapat berjalan tanpa saling mengganggu.
2. Terciptanya konektivitas dengan lingkungan sekitar.
3. Menghasilkan kontribusi terhadap pembentukan ruang publik kota.

1.3 Lingkup

Adapun lingkup perancangan pada proyek tugas akhir ini sebagai berikut :

1. Penyusunan program ruang yang dibutuhkan pada *mixed-use project*.
2. Penyusunan program aktivitas pengguna untuk menentukan sirkulasi dan aksesibilitas.
3. Perancangan *site plan*.
4. Pengorganisasian ruang-ruang secara optimal untuk menciptakan hubungan ruang yang efektif dan saling terintegrasi dengan baik.
5. Pertimbangan struktur, konstruksi, dan utilitas pada bangunan tinggi.
6. Penyusunan konsep desain bangunan secara menyeluruh.