

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek *Mixed-Use building* ini diinisiasi oleh klien yang merupakan seorang investor dengan keinginan untuk membangun sebuah apartemen dan pusat perbelanjaan pada lahan yang ia miliki. Klien memilih apartemen dan pusat perbelanjaan sebagai pilihan investasi properti karena letak lahan yang berada dekat dengan dua perguruan tinggi, akses tol lintas sumatera, dan pusat pemerintahan Kabupaten Lampung Selatan yaitu Kota Baru. Lokasi proyek berada di Jl. Airan Raya, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung, Indonesia. Letak lahan milik klien berdampingan dengan Jl. Hi. Pangeran Suhaimi, Bandar Lampung. Jalan tersebut merupakan akses menuju Tol Lintas Sumatera, Kota Baru, dan Institut Teknologi Sumatera. Proyek ini dibangun dengan kepentingan klien sebagai investor sehingga proyek ini bersifat komersial dan memiliki tujuan utama untuk mendapatkan keuntungan.

1.2 Program

Klien ingin membangun sebuah bangunan *Mixed-Use* yang menampung fungsi hunian dan komersial. Fungsi komersial yang diinginkan klien berupa pusat perbelanjaan yang memiliki ruang-ruang sewa untuk usaha retail, non-retail, dan juga ruang khusus swalayan. Ruang-ruang pada fungsi komersial juga diharapkan dapat membantu memfasilitasi penghuni.

Pada fungsi hunian, klien menargetkan mahasiswa sebagai target pasar utama dan karyawan juga masyarakat umum sebagai target pasar lainnya. Fasilitas hunian yang diminta oleh klien berupa fungsi rekreasi olahraga dan area terbuka khusus untuk hunian. Fasilitas penunjang lain yang klien inginkan adalah area parkir untuk penghuni yang terpisah dengan area parkir pengunjung komersial dengan tujuan untuk menjaga privasi dan keamanan penghuni. Klien juga

menginginkan adanya akses pejalan kaki dan ruang bersama pada sisi-sisi lahan yang bersebelahan dengan area publik sebagai bentuk keikutsertaan membangun area publik kota.

1.3 Asumsi

Proyek ini sepenuhnya akan dibangun oleh investor dari pihak swasta di atas lahan milik pribadi klien dan tidak ada batasan anggaran. Lahan diasumsikan sudah bebas dari permasalahan birokrasi, perizinan, pembebasan tanah, sertifikat, dan sepenuhnya dianggap mengikuti aturan administrasi Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan. Bangunan eksisting yang berada di atas lahan akan direlokasi sehingga lahan dianggap kosong. Beberapa bangunan di sekitar kawasan juga akan berubah seiring dengan perkembangan kawasan yang berada pada jalur masuk dan keluar Tol Lintas Sumatera.

Kawasan yang didominasi dengan pemukiman warga diasumsikan akan beralih menjadi kawasan *Mixed-Use* yang mengakomodasi kebutuhan hunian dan komersial mahasiswa dan pekerja kantor sekitar. Bangunan kebudayaan Sekalabrak, yaitu Lamban Gedung Kuning Istana Kesultanan Kerajaan Adat Sekalabrak Lampung dianggap tidak memengaruhi proyek sehingga tidak perlu mempertimbangkan kontekstualisme antara fasad bangunan dengan langgam budaya Lampung. Keberadaan Masjid Raya Airan, kawasan komersial sekitar, Kantor Polisi Sektor Sukarame, Kantor Polisi daerah Lampung, dan rencana kawasan sebagai pusat perkantoran pemerintah provinsi akan dipertahankan dan akan menjadi faktor yang mempengaruhi pertimbangan rancangan desain bangunan.