

BAB II PEMAHAMAN PROYEK

2.1. Pengertian Proyek

2.1.1. Mixed Use Building

Mixed Use Building merupakan perancangan bangunan *high rise* dengan kombinasi beberapa fungsi dan aktivitas di dalamnya seperti : hotel, apartemen, pusat perbelanjaan, *office* dan lain-lain (Sadara, 2013). Ada beberapa alasan disuatu kawasan dibutuhkan pengadaan perancangan *Mixed Use Building* antaralainnya adalah ; adanya permasalahan-permasalahan mengenai kepadatan, fungsi bangunan yang satu dengan fungsi lainnya memiliki jarak tempuh yang jauh, masalah dalam efisiensi waktu dalam beraktivitas, kepadatan lahan, dll. Kelebihan dalam pembangunan *Mixed Use Building* diantaranya adalah ; mampu memberikan keselarasan antar fungsi bangunan yang harus saling terintegrasi, mampu meminimalisir waktu tempuh antara fungsi yang satu dengan fungsi yang lain, mampu memberikan satu-kesatuan berbagai fungsi dan aktivitas yang saling terkait baik secara tampilan arsitektur maupun konteksnya terhadap lingkungan sekitar.

2.1.2. Apartemen

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, apartemen merupakan tempat tinggal berbentuk bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa tempat tinggal di dalam setiap lantainya. Apartemen ialah hunian (terdiri atas kamar tidur, ruang Bersama, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) dalam satu lantai bangunan yang umumnya bertingkat, dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya). Sebagai tempat tinggal, apartemen harus mampu memperhatikan beberapa aspek kenyamanan untuk penghuni dan tamu apartemen, baik secara kenyamanan sirkulasi, kenyamanan termal, kenyamanan privasi dan lainnya.

Berikut jenis tipologi bangunan apartemen berdasarkan bentuk massa :

1. *Slab*, ialah massa bangunan yang memiliki dimensi dan sebanding antara tinggi dan lebar bangunan, sehingga bangunan memiliki bentuk kotak yang pipih. Biasanya koridor pada bangunan bersifat memanjang dengan unit hunian berada di sisi-sisi koridor.
2. *Tower*, ialah massa bangunan yang memiliki dimensi lebar atau panjang bangunan yang cenderung lebih kecil dibanding dengan ketinggiannya, sehingga memiliki bangunan seperti menara atau tiang. Sirkulasi pada bangunan ini umumnya menggunakan lift yang posisinya berada pada inti bangunan (*core wall*).
3. *Single Tower*, ialah massa bangunan yang memiliki satu massa bangunan yang memiliki inti bangunan (*core wall*) dan berada ditengah bangunan, area sirkulasi/koridor biasanya diminimalisir. Bentuknya biasanya dibedakan menjadi *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.
4. *Multi Tower*, ialah massa bangunan yang memiliki lebih dari satu massa dan umumnya setiap massa dihubungkan oleh massa penghubung yang terletak ditengah atau dikelilingi oleh massa bangunan lainnya. Massa penghubung tersebut biasanya terdapat lift ataupun tangga.

2.1.3. Pusat Perbelanjaan

Menurut The Urban Land Institute dalam Savitri (2018) Mall atau pusat perbelanjaan adalah sebuah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial. Pada proyek ini, pusat perbelanjaan akan berisi retail pakaian, *departement store*, *supermarket* dan beberapa ruang lainnya yang akan dianalisis dengan preseden yang sejenis dan relevan.

Fasilitas perbelanjaan dalam pusat perbelanjaan, meliputi unit ritel, *supermarket* dan *departement store* merupakan fasilitas utama, yang harus di lengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung seperti fasilitas rekreasi, area makan, serta fasilitas yang biasanya dibedakan menurut:

1. Fasilitas untuk kesenangan yang meliputi *foodcourt*, restoran, *fast food*, dan kafe, dll
2. Fasilitas untuk hiburan yang meliputi bioskop, auditorium, *community center*, dll
3. Fasilitas untuk ketangkasan yang meliputi arena permainan dan *game*.

Pusat perbelanjaan memiliki 3 (tiga) elemen penting, yaitu antara lain :

1. Elemen Anchor (magnet), transformasi dari nodes yang berfungsi sebagai landmark.
2. Elemen Secondary Anchor (magnet sekunder), ialah bentuk transformasi dari district, yang perwujudannya berupa *retail store*, *supermaket*, *superstore* dan bioskop.
3. Elemen Street mall, ialah transformasi dari edges, biasanya sebagai pembatas pusat pertokoan dilingkungan luar.

2.1.4. Co-working

Pengertian *Co-working Space* berdasarkan pengertian dari kamus Oxford merupakan lingkungan kerja atau kantor yang digunakan oleh orang-orang yang bekerja sendiri atau bekerja untuk perusahaan yang berbeda-beda (Oxford, 2017). *Co-working Space* adalah sarana yang digunakan untuk berbagai aktivitas manusia secara berkelompok, yang bersifat administratif dan melembaga dalam satu bentuk usaha yang komersial. *Co-working Space* berjalan dengan sistem menyewakan lantai atau ruang kepada pihak yang memerlukan dengan berbagai ketentuan atau persyaratan yang di. *Co-working Space* bisa diletakkan di lokasi manapun dan dapat disebut dengan berbagai kegiatan atau aktivitas. Desain ruang sewa atau ruang kerja dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu : ruang kerja (*work space*), ruang pertemuan (*meeting space*), ruang pendukung (*support space*)

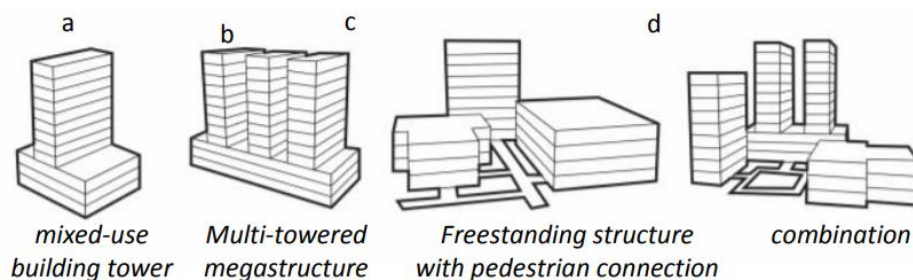
Terdapat enam (6) jenis tipologi inti bangunan *Co-working Space* , yaitu :

1. Core Bangunan berbentuk bujur sangkar.
2. Core pada bangunan berbentuk segitiga.
3. Core pada bangunan berbentuk lingkaran.
4. Core pada bangunan berbentuk Memanjang.
5. Core bangunan dengan bentuk Y.
6. Core bangunan berbentuk acak.

2.2. Tipologi Proyek

Menurut Suputra, I. U. (2015) tipologi bangunan *Mixed-Use* berdasarkan konfigurasi tata letaknya dibagi menjadi 4 (empat), yaitu :

1. Tipe Megastruktur, yaitu bangunan struktur tunggal yang fungsinya disusun dalam lapisan vertikal di setiap lantainya memiliki fungsi yang berbeda.
2. Tipe Podium dan Menara, yaitu bangunan dengan bentuk podium dengan fungsi tertentu dan fungsi lainnya berada di tower atasnya.
3. *Mixed-Use* berupa bangunan yang di hubungkan oleh pedestrian, biasanya bangunan bebas dihubungkan dengan jalur pedestrian bawah (jalan setapak) maupun jalur pedestrian atas (jembatan udara).
4. Tipe *Combination*, yaitu tipe penggabungan antara ketiga bentuk massa bangunan *Mixed-Use* sebelumnya.



Gambar 2. 1 Tipologi Bangunan *Mixed Use*
Sumber : Suputra, I. U. (2015)

2.3. Studi Preseden

Sebelum memulai perancangan, dilakukan studi preseden terhadap bangunan sejenis baik dalam target, sasaran maupun konsep desain yang selaras terhadap gagasan perancangan. Berikut adalah beberapa bangunan yang dijadikan untuk analisis preseden :

2.3.1. *Goodwood Residence, Singapore*

Apartemen Goodwood didesain oleh studio arsitek WOHA dengan pendekatan arsitektur *green design* dan *sustainable*. Kawasan apartemen ini berada di 261 Bukit Timah Road, Singapura, dengan koneksi visual ditengahnya berupa taman. Bangunan ini berbentuk L dan terdiri dari dua massa bangunan dengan 12 lantai di lahan seluas 2,5 hektar. Goodwood residence memiliki 210 unit yang dilengkapi dengan lift pribadi yang terbuka langsung ke lobby unit. Kawasan bangunan ini menerapkan gaya arsitektur tropis yang diterapkan dari bahan bangunan yang digunakan, struktur dan sistem bangunan serta suasana ruang yang terbentuk.



Gambar 2. 2 Perspektif Goodwood Residence

Sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok-cina-depok-16424>

Sebagian besar kawasan ini yaitu sebesar 80% didesain guna menciptakan lanskap untuk memfasilitasi kehidupan *green living* di perkotaan Singapura. Kawasan ini terdapat 55 jenis berbagai pohon yang diawetkan dan 500 pohon baru yang merupakan tanaman asli Asia Tenggara. Prinsip desain *sustainable* lainnya diterapkan dengan mengurangi penggunaan air dengan *harvest rainwater, irrigation water run – off and air* bawah tanah untuk mengairi tanaman pada lanskap.



Gambar 2. 3 RTH Goodwood Residence

sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok-cina-depok-16424>

Fasad bangunan menggunakan *secondary skin* yang terbuat dari material aluminium fin dengan sistem yang dapat naik-turun (45° dari utara-selatan), hal ini didesain untuk menyesuaikan cahaya langsung yang masuk dan menjaga privasi pengguna dalam apartemen. Terdapat sekitar 1700 m² *vertikal garden*, hal ini sudah termasuk didalamnya tanaman untuk di tangga luar, tanaman yang berada di kolam- kolam serta pepohonan yang berada ditaman sehingga membuat apartemen ini memiliki tampilan dekoratif yang alami.



Gambar 2. 4 Fasad dan selasar Goodwood Residence

sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok-cina-depok-16424>

2.3.2. Wooden Mixed Use, Perancis

Wooden *Mixed Use* dirancang oleh Arsitek Sou Fujimoto dan Laisné Roussel dengan konsep "Canopia", yaitu desain pengembangan fungsi ruang yang terdiri dari 199 unit hunian apartemen, 3.770 m² ruang kantor dan 500 m² gerai ritel di Bordeaux, Perancis. Bangunan ini memiliki luas tapak sebesar 17.000 m², dan merupakan bagian dari rencana pengembangan yang lebih besar di kota Perancis. Wooden mixed use ini *menjadi focal point* pada sekitar kawasannya karena dampak baiknya terhadap lingkungan, melalui material *sustainable* dan serangkaian *rooftop*. Bangunan ini mendesain taman *di ground land* dan jembatan transisi sebagai penghubung antar tower yang penataan fungsinya disesuaikan dengan fungsi dan iklim sekitar. Taman ini juga sekaligus sebagai sarana resapan air dan alur angin untuk penghawaan alami.



Gambar 2. 5 Perspektif Wooden Mixed Use

Sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok>

Konsep *sustainability* diterapkan juga pada selubung bangunan yang didesain dengan komposisi yang menarik dan estetis namun berfungsi baik sebagai *shading*. Pengadaan tanaman di fasad yang terbentuk dari susunan balkon ini juga menambah aspek *sustainability* pada bangunan tersebut. Material pada proyek ini menggunakan material kayu cemara perak untuk balok, rangka tiang, lantai dan lainnya.



Gambar 2. 6 RTH Goodwood Residence

Sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok>



Gambar 2. 7 Balkon pembentuk fasad dan shading di Goodwood residence apartement

Sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondk-cina->

Pada bangunan ini terdapat *open garden* pada *rooftop* dan ruang-ruang lainnya. *Open garden* ini berfungsi untuk sarana/tempat interaksi sosial antar penghuni, terdapat juga ruang pertanian untuk kebun sayur, berbagai pohon buah-buahan, area untuk kompos dan area cadangan air; dan teras dengan restoran dan taman bermain.

2.3.3. Evencio Margonda

Evencio Margonda terletak di Jl. Margonda Raya Depok dengan total 38 lantai dan memiliki total hunian 600 unit. Lokasi Evencio Margonda yang strategis (dekat dengan kampus) berpengaruh terhadap target pasar dari apartemen, yakni memiliki target pasar civitas kampus dan para pekerja single yang belum berkeluarga. Fasilitas pendukung berupa *retail communal space*, *study hall*, *meeting pods*, kafe, studio musik, ritel dan kolam renang.



Gambar 2. 8 Pespektif Evencio Margonda

Sumber : <https://www.rumahku.com/p/SHVK5185/apartemen-dijual-pondok-cina>

Karena dekat dengan area kampus, maka tipe *Studio* dan *1 bedroom* paling banyak dicari oleh target sasaran dengan alasan tipe *studio* dan *1 bedroom* ini merupakan yang paling ideal dihuni oleh mahasiswa baik secara ukuran dan dimensi ruang. Tipe *2 bedroom* dan *3 bedroom* menjadi alternatif yang sangat cocok untuk mahasiswa yang hendak mencari hunian dengan kapasitas yang lebih banyak. Selain mahasiswa, tipe *2 bedroom* dan *3 bedroom* ini, juga menjadi alternatif yang dicari oleh para pekerja yang telah berkeluarga dengan kebutuhan ruang yang cukup banyak.

Berikut adalah tabel Luas hunian apartemen yang ada di Evencio Margonda:

Tabel 2. 1 Luasan Apartemen Evencio Margonda

Sumber : <http://evencio-margonda.com/>

Type Hunian	Luas
<i>Studio</i>	25.03 m ²
<i>1 Bedroom</i>	32.21 m ²
<i>2 Bedroom</i>	43.07 m ²
<i>dual key</i>	44.16 m ²
<i>triple key</i>	66.20 m ²



Gambar 2. 9 Tipe Apartemen Evencio Margonda

Sumber : <http://evencio-margonda.com/>

Bangunan ini mengusung konsep perancangan *green building* atau bangunan hijau, Evencio Margonda menyediakan ruang terbuka hijau di lingkungan gedung Evencio dengan berbagai sarana seperti ; *Court Yard* dan *Pocket Garden* di lantai 6, 17, dan 35. Bangunan ini menerapkan konsep ramah lingkungan dengan memperhatikan masalah kesehatan, mulai dari udara dan ventilasi udara, material yang bebas racun, pencahayaan alami, dan sebagainya.



Gambar 2. 10 Gambar ground plan dan tipologi tower apartement

Sumber : <http://evencio-margonda.com/>

2.3.4. Paddington Heights

Paddington Heights terletak di Alam Sutera, Tangerang. Apartemen ini berada di dekat berbagai fasilitas pendidikan yaitu Universitas Bina Nusantara, Sekolah Magna, *Synergy Building* dan *proposed The Prominence Office Tower* Alam Sutera. Bangunan ini memiliki luasan 0,9 hektar dengan jumlah lantai 41 lantai dan total unit 512 kamar. Apartemen Paddington Heights memiliki empat jenis unit kamar yaitu studio dengan luasan 32 m², 1 *bedroom* dengan luasan 56 m² - 63 m². Selanjutnya ada tipe 2 *bedroom* dengan luasan 67 m² dan 3 *bedroom* dengan luasan 95 m².



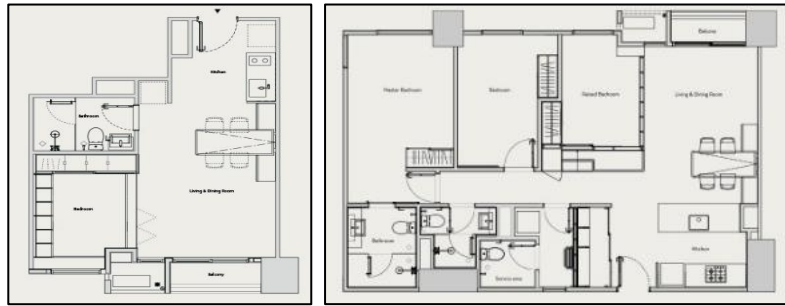
Gambar 2. 11 Perspektif Paddington Heights
Sumber : : <https://www.propertypro.co.id>

Berikut adalah tabel Luas hunian apartemen yang ada di Paddington Heights:

Tabel 2. 2 Luasan Tipe Apartemen Paddington Heights

Tipe Hunian	Luas
<i>Studio</i>	32 m2
<i>1 Bedroom</i>	56-63 m2
<i>2 Bedroom</i>	67 m2
<i>3 Bedroom</i>	95 m2

Paddington Heights memiliki berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan atau aktivitas para penghuninya, fasilitas yang dimiliki oleh Paddington Heights antara lain : *Fitness Center, Pool Lounge, Jogging Track, Rooftop Garden, , Internal Shutter Bus, Area Shopping Center, Infinite Swimming Pool dan Children Playground*. Dengan banyaknya fasilitas yang ada pada Paddington Heights ini dapat mempermudah aktivitas penghuninya.



Gambar 2. 12 Denah tipe 2 bedroom dan 3 bedroom Apartemen Paddington Heights
Sumber : <https://www.propertypro.co.id>



Gambar 2. 13 . Kamar tidur, ruang tamu, lobby dan lounge apartemen Paddington heights
Sumber : <https://www.propertypro.co.id/project/278>

2.3.5. Kingland avenue

Kingland Avenue berada di kawasan Alam Sutera, Tangerang. Apartemen ini dibangun oleh PT Hongkong Kingland dari Tiongkok bekerja sama dengan Alfaland Group (PT Perkasa Internusa Mandiri) dan PT Growth Asia. Bangunan ini mengusung *tagline* “Enjoy the Finest Living on Alam Sutera”, yang memiliki hunian vertikal (apartemen) yang berkelas dengan ruang lebih luas dan terbuka. Apartemen Kingland Avenue terdiri dari 5 unit dan berada diatas lahan 2,2 hektar. Unit yang ditawarkan adalah *Superior* dengan luas 20.65 - 20.98 m², *Delux* dengan luas 23.03 m², *Premium* dengan luas 25.19 - 25.61 m², *Suite* dengan luas 30.70 - 31.08 m², dan *Grand Suite* dengan luas 46.44 - 50.79 m².



Gambar 2. 14 Perspektif Kingland Avenue
Sumber : <https://www.propertypro.co>

Berikut adalah tabel Luas hunian apartemen yang ada di Kingland avenue:

Tabel 2. 3 Luasan tipe apartemen Kingland Avenue

Tipe Hunian	Luas
<i>Superior</i>	20.65 - 20.98 m ²
<i>Delux</i>	23.03 m ²
<i>Premium</i>	25.19 - 25.61 m ²
<i>Suite</i>	30.70 - 31.08 m ²
<i>Grand Suite</i>	46.44 - 50.79 m ²



Gambar 2. 15 Denah unit hunian Apartemen Kingland avenue

Sumber : <https://www.propertypro.co>

Kingland Avenue memiliki berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan atau aktivitas para penghuninya, fasilitas yang dimiliki oleh Kingland Avenue antara lain : *Royal Versailles Garden*, , *fitness center*, *Playground children*, *kolam renang*, *area berlari*, *sauna & steam rooms*, *Family Club* dan *perpustakaan*.



Gambar 2. 16 *Playground, Family Club, jogging track* di Apartemen Kingland avenue

Sumber : <https://www.propertypro.co>

Kingland Avenue selain memiliki fasilitas pendukung yang baik, apartemen ini juga mendesain ruang terbuka hijau dengan sangat menarik dan aktif. Hubungan antar ruang luar sangat dipertimbangkan sehingga setiap kegiatan memiliki view atau aspek visual yang berbeda. Susunan dan pola taman didesain berkesinambungan dengan sirkulasi, hal ini tergambar pada gambar siteplan dibawah.

2.4. Kesimpulan Studi Tipologi dan Preseden

Berdasarkan analisis preseden yang telah dilakukan, berikut hasil kesimpulan studi tipologi dan preseden :

- Goodwood *Residence Apartement* menerapkan konsep *sustainable* dengan adanya ruang terbuka hijau ditengah bangunan, pengadaan *harvest rainwater dan irrigation water run – off*.
- Goodwood *Residence Apartement* memberikan solusi dan respon terhadap tapak, yaitu dengan pengadaan secondary skin pada fasad, penggunaan jendela sorong serta pengadan *vertical garden*
- Goodwood *Residence Apartement* memiliki modul dengan konsep tipologi berbeda tiap lantainya, hal ini untuk menghadirkan ruang publik yang aktif.
- Wooden *Mixed Use* memiliki ruang terbuka berupa taman dan ruang transisi sebagai sarana interaksi sosial karena tapak berada di daerah pembangunan
- Wooden *Mixed Use* menerapkan aspek *sustainability* melalui material lokal dan perancangan fasad (balkon) yang juga berfungsi sebagai *shading*.
- Dari studi preseden Evenciio Margonda, Paddington Height dan Kingland Avenue, di dapat bahwasannya apartment ini memiliki target utama yang selaras dengan yang akan penulis rancang. Sehingga selain beberapa aspel konsep bangunan hijau dan tipologi tower, standar ukuran luas pada tipe kamar dan fasilitas yang ada dapat dijadikan referensi dalam perancangan bangunan *Mixed Use*.