

BAB II

DESKRIPSI UMUM PROYEK

2. 1. Pengertian Proyek

2.1.1. Bangunan *Mixed use*

Bangunan *Mixed use* merupakan pendekatan perancangan bangunan yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan di suatu area kota untuk menyatukan berbagai fungsi dan aktivitas didalamnya yang saling terintegrasi. Bangunan *mixed use* ini muncul dari perilaku masyarakat urban yang senantiasa cenderung membutuhkan adanya kemudahan-kemudahan dalam setiap aktifitas kehidupannya, yang memiliki mobilitas cukup tinggi, praktis, efektif dan efisien. Bangunan *Mixed use* ini memberikan solusi untuk mengatasi permasalahan kota seperti kepadatan, mobilitas pergerakan manusia dan efisiensi waktu. Menurut Dean Schwanke dalam *Mixed Use Development Handbook* (2003), Bangunan *mixed use* memiliki karakteristik terdapat tiga fungsi atau lebih yang dalam kawasan tersebut, biasanya mewadahi fungsi hunian, fungsi perkantoran, dan fungsi komersil, Adanya pengintegrasian fisik dan fungsional terhadap fungsi – fungsi di dalamnya. Selain itu Bangunan *mixed use* ini juga dapat mencakup fungsi – fungsi seperti hotel, rumah sakit, sekolah, administrasi kota maupun sarana rekreasi (Schwanke, 2003).

Secara tipologi bangunan *mixed use* dibagi menjadi empat yaitu *Mixed use Tower*, *Mixed use megastruktur*, *Mixed use* dengan bangunan – bangunan tunggal yang disatukan oleh jalur pedestrian dan *Mixed use* yang mengkombinasikan ketiga bentuk tipologi tersebut (Schwanke, 2003). Berdasarkan integrasi fungsi, bangunan multi fungsi terdapat dua jenis integrasi fungsi yaitu integrasi fungsi horizontal dan integrasi vertikal. Integrasi fungsi horizontal biasanya memiliki bangunan fungsi tunggal dan dihubungkan oleh pedestrian termasuk dalam tipologi *Mixed use* yang dihubungkan oleh jalur pedestrian. Integrasi fungsi vertikal, termasuk pada tipologi *Mixed use Megastruktur* dan *Mixed use* dengan podium dan Menara. Bagian podium biasanya menjadi bagian yang mengintegrasikan fungsi yang berada pada Menara. (McKeever, 1977)

2. 2. Tipologi Proyek

Bagian ini menjelaskan fungsi pada proyek bangunan *mixed use* yang akan dirancang. Terdapat tiga fungsi pada proyek bangunan *mixed use* ini yaitu fungsi apartemen, fungsi perbelanjaan dan fungsi perkantoran dengan jenis *Co - Working Space*.

2.2.1 Apartemen

Apartemen merupakan bangunan bertingkat dengan fungsi hunian yang terdiri dari beberapa unit tempat tinggal di setiap lantai dan memiliki fasilitas pendukung yang digunakan bersama oleh penghuni. Unit hunian apartemen dapat bersifat sewa dan milik yang dilandasi Hak Guna Bangunan. Menurut Direktorat Pu dan Cipta karya (1979), Apartemen merupakan sekelompok unit – unit tempat tinggal yang disusun secara vertical sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan merupakan satu blok yang berdiri sendiri pada sebidang tanah (Pacione, 2006). Sebagai tempat hunian vertical, apartemen perlu memperhatikan aspek kenyamanan pengguna, baik sirkulasi, privasi, dan lainnya. Apartemen memiliki klasifikasi berdasarkan tipe pengelola, jenis unit, ketinggian bangunan.

1. Berdasarkan tipe pengelola:

- Apartemen milik sendiri, unit yang dijual dan dibeli oleh pihak individu. Apartemen ini memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuni
- *Service* Apartemen, dikelola secara menyeluruh oleh manajemen mirip seperti hotel

2. Berdasarkan jenis unit :

- Tipe Studio, tipe apartemen dengan ukuran luas minimal 18-35 m² yang hanya memiliki satu ruang yang bersifat multifungsi yang terdiri dari area ruang tidur, dapur, ruang kerja tanpa partisi kecuali kamar mandi.
- Tipe 1 Kamar, ukuran luas 36-53 m², diperuntukan untuk keluarga muda. Memiliki ruang kamar tidur yang terpisah dari ruang keluarga dan dapur.
- Tipe 2 Kamar, ukuran luas 45-90 m², dapat digunakan 3-4 orang biasanya untuk keluarga dengan 1.

- Tipe *Penthouse*, terletak pada lantai paling atas pada apartemen dan memiliki ukuran luas lantai yang lebih luas, memiliki fasilitas yang lengkap.

3. Berdasarkan ketinggian bangunan :

- Bertingkat rendah (*Low-rise*) , Ketinggian maksimal 5 lantai, pencapaian menggunakan tangga
- Bertingkat sedang (*Mid-rise*), ketinggian bangunan antara 5-10 lantai dan pencapaian menggunakan lift atau tangga.
- Bertingkat tinggi (*High-rise*), ketinggian bangunan di atas 10 lantai dan pencapaian menggunakan lift yang dilengkapi tangga kebakaran.

2.2.2 Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah bangunan atau bangunan dalam suatu lokasi yang terdapat berbagai retail – retail yang dihubungkan oleh jalur sirkulasi yang terbuka atau tertutup yang bertujuan mempermudah pengguna mengunjungi retail – retail tersebut (Pacione, 2006). Dalam buku *Community Builders handbook* (1977), pusat perbelanjaan merupakan tempat yang mewadahi kegiatan dan kebutuhan penjualan atau pembelian barang atau jasa yang bercirikan komersial, pusat perbelanjaan juga menjadi wadah ruang sosial bagi pengguna untuk berkumpul, berkreasi, dan berkomunikasi (McKeever, 1977). Menurut Rubenstein (1978), ada tiga elemen utama pusat perbelanjaan yang menjadi penggambaran dari kota, yaitu, *Anchor* yang berfungsi sebagai landmark. *Secondary Anchor* transformasi dari distrik berupa unit- unit retail. *Street Mall*, transformasi dari *path*, perwujudannya berupa jalur pedestrian yang menghubungkan unit retail. *Landscaping*, transformasi dari *edges*, sebagai pembatas pusat perbelanjaan dari area luar (Rubenstein, 1978).

Pusat Perbelanjaan memiliki klasifikasi berdasarkan bentuk dan skala pelayanannya. Untuk berdasarkan bentuk yaitu strip/open mall atau *shopping mall*, pusat perbelanjaan terbuka dengan deretan retail – retail dengan area pedestrian terbuka yang menghubungkan antar unit retail yang saling berhadapan. *Shopping Mall*, pusat perbelanjaan tertutup yang berisi unit retail yang disewakan dengan selasar besar yang lebih tertutup di antara retail. *Integrated mall*, yaitu penggabungan mall terbuka dan tertutup. Untuk Skala pelayanan yaitu pusat perbelanjaan lokal dengan luas bangunan 2.787-9290 m², pusat perbelanjaan distrik dengan luas bangunan 9.290-

27.870 m², dan pusat perbelanjaan regional dengan luas bangunan 27.870 – 92.990 m². (Rudyanto, 1994).

2.2.3 Co - Working Space

Co - Working Space merupakan ruang kantor atau lingkungan kerja yang terdapat berbagai profesi berkerja secara individu atau perusahaan/organisasi dalam satu area bersamaan. *Co - Working Space* merupakan ruang sewa yang dilengkapi fasilitas kerja yang digunakan bersama berfungsi sosial untuk saling berinteraksi, bertukar informasi, dan berkolaborasi (P, Murdowo, S, & H, 2019). Tujuan utama dari *Co - Working Space* ini menurut Uzzaman dalam *STARTUPPEDIA* (2015), menjadi sebuah tempat komunitas yang sinergis mengembangkan jejaring dan mendapatkan ide-ide baru (Uzzaman, 2015) *Co - Working space* mempunyai standar ruang yang dapat mewadahi kegiatan utama, kebutuhan fisik interior yang dapat membuat nyaman pengguna terkait dengan pencahayaan, penghawaan, suasana, suhu, furniture, dan kenyamanan ergonomi (P, Murdowo, S, & H, 2019)

Terdapat lima jenis tipologi *Co - Working Space* menurut Holienka (2015) yaitu, *Midsized and Big Community Co - Working space*, memberikan layanan dan tempat untuk 40 pekerja, memungkinkan untuk memperluas, memperbanyak kapasitas, maupun desain, *Small Community Co - Working space*, memberikan 10 tempat berkerja dan suasana ruang lebih dekat. *Corporate Powered Co - Working space*, Menyediakan tempat terbatas hanya untuk perusahaan/organisasi tertentu. *University Related Co - Working space*, tempat untuk sarana pembelajaran, pengembangan maupun pengaplikasian ilmu bagi para pelajar dan mahasiswa, *Pop-Up Co - Working space*, tempat kerja yang berisikan komunitas aktif yang berkegiatan sementara atau sebagai uji coba untuk menjadikan *Co - Working space* permanen di masa yang akan datang (Holienka, 2015)

2. 3. Analisis Preseden Proyek Sejenis

2.3.1 Kampung Admiralty



Gambar 2. 1. Kampung Admiralty

Sumber : <https://www.archdaily.com/904646/kampung-admiralty-woha>

Kampung *Admiralty* merupakan bangunan *mixed use* yang terletak di Singapura dengan menggabungkan hunian, layanan sosial, dan komersial. Dirancang oleh studio arsitek WOHA, Bangunan ini telah banyak memenangkan penghargaan dunia dan penghargaan sustainable design. Bangunan ini memiliki luas 0,9 Ha dan terdiri beberapa bagian yaitu plaza pada bagian lantai dasar, pusat kesehatan pada bagian tengah, dan taman komunitas dengan apartemen studio.



Gambar 2. 2. Ruang plaza Kampung Admiralty

Sumber : <https://www.archdaily.com/904646/kampung-admiralty-woha>

Sifat permeabilitas pada plaza meningkatkan aktivitas pada bangunan, memiliki entrance yang menghubungkan akses sirkulasi ruang dalam dan luar lingkungan sekitar membuat orang yang datang mudah dalam menemukan arah. Bagian plaza memiliki tinggi ceiling yang tinggi sehingga terasa lebih luas di dalam bangunan serta adanya sky light agar menghemat penggunaan listrik pada bangunan. Pada bagian atas bangunan terdapat taman hijau untuk meningkatkan interaksi sosial antar penghuni apartemen dan bangunan terasa lebih sejuk dengan adanya perpohonan.

2.3.2 Fenix I Warehouse Renovation



Gambar 2. 3. Fenix I Warehouse Renovation

Sumber : <https://www.archdaily.com/952669/fenix-i-warehouse-renovation-mei-architects-and-planners>

Fenix I Warehouse Renovation merupakan bangunan *mixed use* hasil dari renovasi dari bangunan San Fransisco warehouse yang sudah rusak dan tidak difungsikan lagi. Terletak di Rotterdam, belanda dengan luas lahan 23000 m² dan luas lantai 45000 m², Bangunan ini diubah menjadi bangunan *mixed use* dengan fungsi apartemen dan komersil dari sebelumnya merupakan area yang tidak menguntungkan menjadi ruang yang dapat menarik pengunjung dengan berbagai kuliner, usaha kreatif dan budayanya.

Bagian komersil pada bagian lantai dasar terhubung dengan jalan kota sehingga bangunan mudah diakses oleh pengunjung. Fungsi apartemen terletak di bagian atas dan memiliki ruang terbuka pada bagian tengahnya. Terdiri dari 214 unit dengan Sirkulasi koridor *single-laoded* yang mengarah ruang terbuka pada bagian tengah. Dari desain ini terlihat ruang apartemen dirancang dengan konsep keterbukaan yang dapat meningkatkan interaksi sosial kepada pengguna apartemen.



Gambar 2. 4. Ruang Terbuka Apartemen *Fenix I*

Sumber : <https://www.archdaily.com/952669/fenix-i-warehouse-renovation-mei-architects-and-planners>

2.3.3 Brooklyn Alam Sutera



Gambar 2. 5. The Brooklyn Alam Sutera

Sumber : <https://trinitiland.com>

The Brooklyn Alam Sutera merupakan sebuah bangunan dengan berkonsep *Mixed Use* berlokasi di Kawasan Jalan Alam Sutera, Serpong. Tangerang. Proyek ini memiliki luas lahan 10.000 m² dengan luas lantai 62.000 m². Bangunan terbagi menjadi 3 fungsi dengan Komersil, kantor, dan area hunian dengan 3 jenis unit kamar apartemen yaitu studio, one bedroom, two bedroom serta penthouse. Bagian ruang Komersial pada retail memiliki 2 lantai terdiri dari tenant kafe dan minimarket dan Child care yang mengakomodasi penghuni apartemen dan pekerja. Retail menghadap plaza terbuka difungsikan sebagai ruang sosial bagi penghuni apartemen maupun pengunjung yang datang. Zona sirkulasi masuk untuk penghuni apartemen dan pengunjung dibedakan dengan lobby apartemen diletakkan pada bagian belakang bangunan agar privasi tetap terjaga dan pengunjung masuk dari area depan yang disambut dengan plaza terbuka agar dapat mudah mengakses bagian retail.



Gambar 2. 6. Lantai Dasar The Brooklyn Alam

Sumber : <https://trinitiland.com>

2.3.4 *The Smith* Alam Sutera



Gambar 2. 7. *The Smith* Alam Sutera

Sumber : <https://thesmith.co.id>

The Smith Alam Sutera merupakan bangunan *mixed use* dengan menyatukan fungsi hunian dan fungsi kantor dalam satu area dan fasilitas dirancang untuk meningkatkan kreativitas dan kolaborasi sebuah komunitas. Bangunan ini dirancang dengan mempertimbangkan perkembangan teknologi dan pola hidup manusia modern yang ditargetkan kepada milenial. Apartemen memiliki konsep ruang dengan “Adaptable Furniture” agar penghuni memiliki pilihan mengatur fungsi ruang sesuai kebutuhan dan aktivitas sehari – hari penghuni. fleksibilitas terasa pada ruang tengah yang difungsikan sebagai area makan atau bekerja dan tempat tidur. Pada unit ini furniture yang digunakan merupakan meja lipat dan sliding bed yang tersembunyi pada bagian bawah ruang keluarga.



Gambar 2. 8. *Layout Co - Working The Smith* Alam Sutera

Sumber : <https://thesmith.co.id>

The Smith Alam Sutera memiliki fasilitas *Co - Working* dengan luas 1500 m² yang dikelola oleh sebuah operator yang melayani dan menyewakan ruang *Co - Working* kepada pekerja. Ruang *Co - Working* terdiri dari meja -meja yang dapat disewakan, ruang meeting, dan pantry. Terdapat juga ruang serba guna untuk mengadakan seminar kecil dan auditorium.

2. 4. Kesimpulan Studi Tipologi dan Preseden

Berikut merupakan tabel data informasi dari preseden. Preseden yang diambil merupakan proyek *mixed use* yang memiliki beberapa fungsi didalamnya. Data ini didapatkan dari internet yang kemudian dibandingkan dan disusun dalam tabel.

Tabel 2. 1. Studi Preseden *Mixed use* Buidling.

Studi Preseden <i>Mixed use</i> Building				
Nama Preseden	Kampung Admiralty	Fenix I Warehouse Renovation	Brooklyn Alam Sutera	<i>The Smith</i> Alam Sutera
Lokasi	676 Woodlands Drive 71, Singapura	Katendrecht, Rotterdam, Netherlands.	The Boulevard, Pakualam, Serpong Utara, Tangerang selatan	Jalan Jalur Sutera Tim, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang
Tipe Proyek	<i>Mixed use</i> (Apartemen, Komersil dan Fasilitas Umum)	<i>Mixed use</i> (Apartemen, Komersil)	<i>Mixed use</i> (Apartemen, Komersil dan Kantor)	<i>Mixed use</i> (Apartemen dan Kantor)
Luas Lahan	8981 m ²	23.000 m ²	10.000 m ²	3800 m ²
Luas Bangunan	32.331.60 m ²	45.000 m ²	62.000 m ²	44.000 m ²
Jumlah Lantai	13 Lantai + 2 basement	11 Lantai	26 Lantai	33 Lantai
Rasio Fungsi	20 % Hunian : 20% Komersil : 60 % Fasilitas Umum	55 % Hunian : 45 % Komersil	57 % Hunian : 20% Kantor : 13 % Komersil.	40 % Hunian : 38 % Kantor : 12 % Fasilitas penghuni & penunjang

Dari data tabel tersebut, dapat dijadikan rasio fungsi dapat dijadikan pertimbangan dalam penyusunan program ruang proyek. Berdasarkan studi preseden, ada beberapa fitur – fitur desain yang dapat diimplementasikan pada desain bangunan *mixed use* ini dengan menyesuaikan konteks lingkungan sekitar. Konsep desain pada Kampung Admiralty merespon lingkungan sekitar menyediakan ruang yang koneksi dengan ruang disekitarnya dengan memberikan sebuah ruang plaza terbuka yang dapat difungsikan juga untuk acara komunitas. Konteks permeabilitas pada bangunan ini sangat baik untuk mengundang pengunjung untuk mengakses bangunan untuk berkunjung maupun hanya sekedar lewat. Lantai dasar yang dimanfaatkan untuk ruang publik terbuka dan ruang terbuka hijau smenciptakan suasana yang nyaman untuk pengunjung ketika berada di area bangunan.

Dari setiap presden terlihat jelas pemisahan zonasi untuk akses penghuni apartemen dan pengguna komersil. Pertama dari pemisahan zona sirkulasi secara vertikal peletakan fungsi komeril dan kantor berbeda dengan sirkulasi untuk penghuni apartemen. Apartemen memiliki lobi yang hanya dapat diakses oleh penghuni yang dengan peletakan yang dekat dengan drop off, hal ini agar tidak mengganggu penghuni yang memiliki privasi terhadap pengunjung komersil . Zona transisi tereletak diatas podium yang difungsikan sebagai fasilitas apartemen dan area ruang terbuka hijau yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang bersama dan ruang sosial bagi penghuni untuk berkumpul maupun berolahraga

Fasilitas – fasilitas yang berada pada preseden memiliki fasilitas yang bervariasi. Untuk fasilitas penghuni apartemen, ada beberapa fasilitas yang perlu ada untuk penghuni, seperti perbelanjaan, laundry, apotek, retail, fitness center, child care center, dan area olahraga. Perlu dipertimbangkan fasilitas di sekitar lahan yang dapat dimanfaatkan dengan baik sehingga dapat menjadi keuntungan bagi penghuni untuk memenuhi kebutuhannya. Fasilitas pada *Co - Working* memiliki fasilitas harus ada untuk pekerja, yaitu, area ruang kerja bersama, ruang kerja privat, ruang meeting, *pantry*, ruang kerja yang disewakan untuk *Start-up* atau pekerja berkelompok. Ruang *Co -Working* harus fleksibel agar dapat dimanfaatkan juga untuk mengadakan sebuah acara untuk pekerja kantor, seperti seminar.

Apartemen dengan menggunakan sistem sirkulasi koridor *single loaded* dapat mendapatkan sirkulasi udara dan pencahayaan dengan maksimal, dengan peletakan bukaan yang tepat dan tetap menjaga privasi dari penghuni. Untuk menghindari panas yang berlebih dapat menggunakan kisi – kisi sebagai shading pada bagian fasad untuk menghindari hal tersebut.