

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Definisi *Mixed-Use Building*

Mixed-use Building adalah bangunan yang memiliki multi fungsi atau fungsi lebih dari satu. Mixed-Use Building dapat terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang saling berhubungan dengan fungsi yang berbeda.

Dalam Penataan ruang, Pemerintah telah membuat susunan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Setiawan, 2010). Menurut peraturan yang dikeluarkan oleh Sekretariat Negara RI, pengelolaan lahan perancangan selain zonasi, ada ketentuan untuk mengendalikan perkembangan mixed use building (Setiawan, 2010). Oleh karena itu, kriteria penentuan kawasan campuran (mixed use) penting untuk disusun pedomannya. Adapun ketentuan ini menjadi penyusun RDTR (Rencana Detail Tata Ruang), sehingga dapat menetapkan kawasan peruntukan campuran dalam suatu kawasan perencanaan

2.1.2 Prinsip Kawasan *Mixed-Use*

Dalam buku panduan milik *City Council Adelaide*, dijelaskan bahwa ada beberapa faktor pendukung dari keberhasilan suatu konsep perancangan percampuran (Council, 2002). Pada buku panduan tersebut, *City Council Adelaide* membagi kedalam beberapa preseden bangunan mixed use di kota Adelaide (Council, 2002). Adapun prinsip dasar dari pengembangan kawasan *mixed use* pada buku panduan adalah :

1. Pengembangan kompak (*Compact Development*), Pengembangan tidak hanya terpusat pada massa bangunan, tetapi juga melingkupi ruang publik (Council, 2002). Ruang publik dapat mendukung akses sirkulasi, mengurangi ketergantungan

kendaraan bermotor, tingkat konsumsi lahan, penggunaan energi, dan polusi udara (Council, 2002).

2. Aksesibilitas (*Accessibility*) bagi pejalan kaki, termasuk didalamnya ada faktor keselamatan dan keamanan (*Safety and Comfort*) (Council, 2002). Membangun sistem sirkulasi di dalam kawasan perancangan untuk memberikan akses pejalan kaki yang aman dan nyaman (Council, 2002),

3. Jaringan antar jalan yang terhubung (*Street Connections*). Pada kawasan perancangan, bagian eksternal terhubung dengan kawasan adalah jalan yang melayani transportasi (Council, 2002). Sehingga, pembenahan jaringan jalan baik secara eksternal (luar kawasan) dan internal (di dalam kawasan) harus dapat terakses (Council, 2002). Akses tersebut juga meliputi ke sarana/fasilitas umum dan fungsi lain yang berdekatan (Council, 2002).

4. Pencegahan Kejahatan dan Keamanan (*Crime Prevention and Security*) dengan perencanaan dan solusi desain yang meningkatkan keselamatan publik (Council, 2002). Hal yang perlu diperhatikan pada perancangan adalah perkembangan kepadatan pada suatu wilayah akan meningkatkan kriminalitas (Council, 2002). Oleh karena itu, desain harus mengembangkan aspek :

- a. Teritorialitas wilayah
- b. Pengawasan
- c. Kontrol Akses
- d. kegiatan pendukung dan pemeliharaan

5. Menciptakan dan Melindungi Ruang Publik (*Create and Secure Public Space*) (Council, 2002). Membangun dan memelihara ruang publik seperti trotoar, plaza, taman, bangunan publik, dan tempat berkumpul dapat memfasilitasi komunitas pada kawasan (Council, 2002).

6. Parkir dan Penggunaan Lahan yang Efisien (*Parking and Efficient Land Use*) (Council, 2002). Merancang dan mengelola area parkir secara efisien (Council, 2002). Penerapan *mixed use* akan membatasi parkir, khususnya di daerah yang kegiatannya sangat padat (Council, 2002).

7. Desain Bangunan yang Manusiawi (*Human Scaled Building Design*) (Council, 2002). Merancang bangunan yang menarik secara estetika, nyaman bagi pejalan kaki, dan sesuai (kompatibel) dengan penggunaan lahan lainnya (Council, 2002). Elemen-elemen kunci yang perlu dipertimbangkan adalah ukuran bangunan, kesinambungan arsitektur antara bangunan horizontal dan vertikal, bentuk atap, ritme jendela dan pintu, serta hubungan antara bangunan dengan ruang publik seperti jalan, plaza, ruang terbuka lainnya, dan parkir umum (Council, 2002).

2.1.3 Penjabaran Definisi Komersial, Eksibisi dan Residensial

Peneliti untuk dapat mengetahui apa yang akan dirancang, membuat kajian teori deskriptif terhadap fungsi rancangan yang akan dibangun. Sehingga, peneliti membuat penjabaran teori terhadap fungsi komersial, eksibisi dan residensial. Peneliti menjabarkan teori-teori tersebut sebagai berikut :

A. Komersial

Komersial secara deskriptif merupakan sebuah tempat dengan kegiatan untuk pertukaran barang dan jasa. Komersial dapat juga didefinisikan sebagai ruang jual-beli yang memenuhi kebutuhan pengguna pada ruang tersebut. Menurut hasil studi milik Peter Coleman berjudul "*Shopping Environments: Evolution, Planning, and Design*", komersial merujuk kepada ruang fasilitas kebutuhan pengguna (Coleman, 2006). Peter Coleman menarik jabaran komersial dengan melihat pada sisi sejarah ruang komersial dan fasilitas jual beli pengguna (Coleman, 2006).



Gambar 2.1 Gambar Komersial Dalam bentuk *Shopping Mall*, Mall Alam Sutera

(Sumber : disunting Oleh Peneliti, 2022)

Komersial secara umum merupakan fasilitas dimana pengguna menemukan kebutuhan, dari kebutuhan dasar hingga kebutuhan kejiwaan. Perkembangan komersial juga mengikuti kebutuhan yang bisa dicakup bagi pengguna. Darryl Hal Stevanda menjelaskan beberapa faktor keberhasilan komersial pada studi lapangan di Surakarta (Satria, 2019). Beliau kemudian menjabarkan beberapa faktor tersebut sebagai berikut :

1. Fungsi generatif (*Generative*)

Dalam penjabaran darryl, salah satu fungsi yang menarik pengguna ke ruang komersial yang dirancang adalah generatif (Satria, 2019). Secara deskriptif, generatif merupakan pemenuhan kebutuhan yang maksimal terhadap pengguna. Darryl menjelaskan bahwa, faktor generatif mencakup kebutuhan secara dasar dan kebutuhan secara kejiwaan (Satria, 2019). Fungsi generatif juga mencakup keadaan pengguna yang dapat dilayani (Satria, 2019).

Pada konsep perancangan, peneliti dapat menggunakan faktor generatif. Faktor ini akan meliputi keterkaitan ruang dan keterkaitan lokasi dalam mengambil keuntungan kegiatan disekitarnya. Dengan mengetahui kegiatannya yang ada disekitarnya *komersial* tersebut dapat menentukan strategi yang tepat untuk menarik konsumen dari kegiatan-kegiatan tersebut.

2. Fungsi Suspisien (*Suspicient*)

Kemudian, Darryl menjabarkan terhadap salah satu fungsi yang membentuk kompetisi dan kunci komersial (Satria, 2019). Dalam penjelasan Darryl, Beliau menjelaskan bahwa faktor suspisien merupakan kompetisi antara komersial yang menjadi daya tarik pada suatu ruang komersial (Satria, 2019). Sehingga, secara deskriptif, suspisien merupakan faktor komersial mengambil keuntungan kegiatan sekitarnya (Satria, 2019).

Secara konsep perancangan, faktor suspisien dapat dibantu dengan menghadirkan ruang yang belum pernah ada dalam kawasan tersebut. Menurut peneliti, hal ini dapat menjadi faktor keuntungan perancangan. Faktor suspisien perancangan dengan menghadirkan kebutuhan yang berbeda, serta memberikan ruang yang menonjol pada radius 10 kilometer dari titik kawasan.

Kemudian, adapun beberapa faktor pendukung komersial yang dijabarkan Darryl. Beberapa faktor lainnya menyangkut terhadap lokasi, kondisi pendapatan masyarakat, ketersediaan moda transportasi, dan akses fasilitas umum lainnya (Satria, 2019).

B. Eksibisi

Eksibisi merupakan sebuah ruang yang berfungsi sebagai pameran dalam berbagai bentuk. Ide eksibisi sebagai ruang dapat digunakan sebagai pameran barang yang memiliki nilai kesenian atau interaksi bagi pengguna ruang eksibisi. Hasil studi dari Alex Brown yang berjudul “*The Architecture Exhibition as Environment*”, Alex Brown memaparkan deskripsi serta faktor eksibisi (Brown, 2019). Menurut Alex Brown, eksibisi dan konvensi memiliki peran terhadap perkembangan bagaimana ruang dapat memberikan arahan dan perasaan terhadap pengguna (Brown, 2019).

Ardelia Jovita melakukan penelitian dan pengembangan rancangan dari eksibisi solo pada tahun 2022. Penelitian dan perancangan Ardelia memberikan

salah satu kunci keberhasilan dalam penerapan eksibisi dalam rancangan eksibisi yaitu fleksibilitas (Jovita, 2021). Adapun fleksibilitas mengacu kepada bagaimana ruang gerak pengguna dan ruang pengaturan eksibisi dibentuk (Jovita, 2021). Sehingga, perancangan eksibisi mengacu kepada ruang pameran yang mendukung kebutuhan pengguna dengan fleksibilitas ruang.

C. Residensial

Pada konsep dasarnya, residensial merupakan ruang tinggal bagi pengguna dan kebutuhan dasar pengguna. Dalam kajian “*Undertaking Mixeded Use Development In Adelaide*”, pemerintah kota adelaide merancang kebutuhan unit residensial (Council, 2002). Kebutuhan residensial sebagai faktor kebutuhan tempat tinggal bagi pengguna menjadi dasar atas pengembangan residensial di kota Adelaide (Council, 2002).

Peneliti juga menemukan beberapa prinsip pada pembangunan residensial dalam literatur “*Undertaking Mixeded Use Development in Adelaide*” adalah sebagai berikut:

- a. Kesesuaian dengan preferensi dan dinamika pasar
- b. Ketepatan penetapan lokasi
- c. Kesesuaian dengan perencanaan kota
- d. Sinergitas antar penggunaan, baik secara ekonomi maupun secara kemudahan (*economic and amenity synergies*)
- e. Penciptaan identitas bagi penggunaan untuk hunian

Penjabaran yang dijelaskan oleh *City Council Adelaide* dijelaskan dengan beberapa preseden dan nilai kelebihannya. Penjabaran preseden dijabarkan peneliti dengan membuat tabel sebagai berikut :

Foto Preseden			
Nama	<i>Ben Street Apartments</i>	<i>Aqua Apartments</i>	<i>Embassy Apartments</i>
Fungsi	1. Residential 2. Perkantoran	1. Residential 2. Kampus 3. Dealer Mobil / komersial	1. Residential 2. Pasar 3. Ruang Publik
Pengembangan Kompak	V	V	V
Aksesibilitas	V	V	V
<i>Street Connections</i>	V	V	V
Fasilitas ruang publik	X	V	V
Penggunaan lahan parkir	V	X	V
Desain bangunan yang manusiawi	V	V	V
Pencegahan Tindak Kriminal	V	V	V

Tabel 2.1 Tabel Perbandingan Preseden Pada Kota Adelaide

(Sumber : *Guide to Mixed Use Development, City Council Adelaide, 2002*)

2.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian sebelumnya merupakan sebuah penelitian yang dilakukan oleh peneliti untuk menemukan teori pendukung pada kajian teori. Teori pendukung ini memiliki tujuan untuk membantu teori utama. Pendekatan yang peneliti lakukan terhadap teori pendukung adalah kebutuhan lanjutan pada teori *mixed use building*. Adapun beberapa teori pendukung pada peneliti adalah :

2.2.1. *Mixed-Use High-Rise Buildings: a Typology of the Future (Generalova, 2020)*

Generalova merupakan seorang peneliti yang menulis sebuah karya mengenai *Mixed Use Building* untuk konferensi sains dan teknologi pada tahun 2020. Dalam penelitian Beliau, Generalova memulai dengan sebuah isu yang terjadi di tengah masyarakat. Generalova menuliskan bahwa perkembangan statistik terhadap jumlah masyarakat mempengaruhi kebutuhan ruang dan tempat yang dibutuhkan (Generalova, 2020). Generalova kemudian mencetuskan bahwa kebutuhan akan massa bangunan yang dapat menampung segala jenis kebutuhan dan kegiatan manusia (Generalova, 2020). Hal ini yang kemudian menjadi landasan bagaimana Generalova mencetuskan *Mixed Use Building* sebagai “harapan” mengenai isu keterbatasan lahan pada perkembangan kuantitas manusia (Generalova, 2020).

Penelitian dilakukan dengan cara metode literatur pada jurnal dan hasil publikasi yang telah terverifikasi. Konklusi Generalova menyangkup keberadaan *mixed use* sebagai masa depan pada kepadatan penduduk (Generalova, 2020). Menurut Beliau, di bawah kondisi dunia yang semakin urban, bangunan multifungsi dapat mengambil peran utama dalam memecahkan banyak masalah global abad ke-21 (Generalova, 2020). Generalova juga membagi atas beberapa faktor analisis dan penelitian pada *Mixed Use Building*: kombinasi optimal komponen fungsional; rasio proporsional dan distribusi tinggi fungsi dasar; ketersediaan dan fitur fungsi tambahan dan layanan; sarana integrasi ke dalam lingkungan perkotaan dan banyak lagi (Generalova, 2020).

2.2.2. *The mixed-use complex as eco-city concept (Fleurke, 2010)*

Ir. Nikky Fleurke merupakan seorang peneliti yang berasal dari Belanda, Eropa. Nikky Fleurke menulis tentang peran *Mixed Use Building* sebagai sebuah konsep untuk pengembangan kota yang ramah lingkungan (Fleurke, 2010). Menurut Nikky Fleurke, keberadaan *mixed use building* akan sangat berguna menghadapi isu pengabaian kota yang efisien (Fleurke, 2010). Sehingga, Tujuan

dari makalah ini adalah untuk mengeksplorasi konsep dan pendekatan khusus untuk integrasi lapisan berkelanjutan dan, khususnya untuk menguji kesesuaian kompleks penggunaan campuran sebagai intervensi ekologi strategis (Fleurke, 2010).

Nicky Fleurke menggunakan pendekatan secara kualitatif dengan melihat preseden. Preseden yang Nicky gunakan merupakan hasil rancang *mixed use building* Norman Foster di Barcelona, Spanyol pada tahun 2007 (Fleurke, 2010). Nicky Fleurke kemudian memaparkan beberapa konsep desain yang menjadi gagasan kesuksesan *Mixed Use Building* (Fleurke, 2010) . Beberapa gagasan dari Nicky Fleurke adalah :

- A. Desain yang strategis (*Strategic Design*) – melibatkan visi dan strategi secara dasar, kemudian massa terorientasi pada desain (Fleurke, 2010).
- B. Desain yang parametris (*Parametrical Design*) – aspirasi desain untuk meningkatkan kondisi lokal yang ekologis, intensif, serta dapat menetapkan kriteria dan target yang terukur (Fleurke, 2010).
- C. Desain integratif serba guna (*All-Round Integrative Design*) – memungkinkan kerumitan (*Complexity*), menghubungkan visi dan strategi target untuk merancang pada setiap skala (Fleurke, 2010).