

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Perumahan Sebagai Kebutuhan Manusia

Menurut Turner (1972:164-167), rumah memiliki 4 fungsi utama:

- **Fungsi pengembangan keluarga:** Rumah juga berperan sebagai tempat yang mendukung kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Lokasi tempat rumah dibangun berperan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan akses ke tempat kerja untuk mendapatkan penghasilan.
- **Fungsi keamanan masa depan:** Rumah memberikan rasa aman dengan menjamin keberlanjutan dan kestabilan kehidupan keluarga di masa depan. Hal ini mencakup keamanan lingkungan perumahan, kepemilikan rumah, dan tanah yang memberikan jaminan keamanan.
- **Kebutuhan dasar manusia:** Rumah juga merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang penting. Dalam kerangka Hierarki Kebutuhan (Maslow, 1954:10), kebutuhan akan rumah dapat diuraikan sebagai berikut:
- **Kebutuhan fisiologis (makanan dan minuman):** Ini adalah kebutuhan biologis dasar yang hampir sama untuk semua orang. Selain rumah, sandang, dan pangan juga termasuk dalam kategori ini.

2.1.2 Perumahan Menurut Undang-Undang

Perumahan berdasarkan UU Perumahan dan Permukiman 2011 menyatakan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman perkotaan dan pedesaan, yang dilengkapi dengan fungsi, prasarana, dan pelayanan publik. tempat tinggal yang layak huni. Tempat tinggal bukan hanya sebuah bangunan fisik, tetapi juga berfungsi untuk memenuhi kebutuhan yang berbeda di dalam dan di sekitarnya, dan penting untuk menciptakan lingkungan hidup yang cocok yang memenuhi kebutuhan yang berbeda. Komponen permukiman adalah

Perancangan Kawasan Mixed-Use..., Rizki Aji Khusnanto, Universitas Multimedia Nusantara

suatu sistem yang terdiri dari unsur-unsur alam, termasuk sumber daya alam, topografi, hidrologi, tanah, iklim, unsur-unsur biologis, orang yang berpartisipasi dalam kegiatan, tempat di mana orang berpartisipasi dalam kegiatan, dan jaringan yang bersifat alami dan sistem buatan manusia yang mendukung fungsi lingkungan hidup, seperti jaringan jalan, air bersih, dll. (Bayu Prima et al., 2016)

Menurut (Santoso, 2014), rumah adalah salah satu kebutuhan primer seorang manusia, dikarenakan rumah adalah tempat dimana watak seseorang ditentukan, serta hal-hal yang bersifat jati diri dan sebagainya, itu semua adalah satu dari banyak sekali peran rumah secara umum. Perumahan merupakan suatu kompleks yang terdiri dari beberapa rumah di dalamnya. Adanya perumahan ini adalah sebagai bentuk respon terhadap kebutuhan rumah yang sangat dibutuhkan masyarakat.

Oleh karena itu rumah merupakan kebutuhan primer manusia, berpengaruh terhadap psikologis seseorang, dalam suatu perumahan yang memiliki banyak unit rumah, tentunya watak dan psikologis masing-masing penghuni berbeda, oleh karena itu karakter dari rumah tersebut juga berbeda-beda.

2.1.3 Bangunan Komersial

Bangunan komersial mencakup berbagai jenis bangunan tempat kegiatan ekonomi dilakukan. Termasuk di dalamnya adalah gedung perkantoran, bangunan komersial, gudang, dan lain sebagainya. Hal ini berbeda dengan *real estate* komersial, yang juga mencakup bangunan hunian seperti rumah susun. Perbedaannya terletak pada fakta bahwa bangunan komersial digunakan untuk perdagangan, sementara properti komersial menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya tanpa harus terlibat dalam aktivitas perdagangan. Ada juga bangunan serba guna yang memiliki kombinasi ruang komersial dan perumahan, dan dalam beberapa situasi, bangunan semacam itu masih dapat dikategorikan sebagai bangunan komersial.

Bangunan yang merupakan residensial maupun komersial tentunya memiliki ciri khas pada fasad masing-masing bangunannya, bahkan komersial

sendiri pada dasarnya sangat luas dan terdiri dari beberapa kategori seperti rumah makan, studio, toko perbaikan, service dan sebagainya yang juga tersedia di Sentraland boulevard. Komersial sendiri tentunya tidak harus merupakan rumah/bangunan yang dirancang khusus untuk berfungsinya kegiatan komersial, bangunan yang awalnya memiliki tujuan yang berbeda ketika dibangun juga dapat berujung menjadi bangunan komersial.

Pada Pasal 21 ayat 1 UU nomor 1 Tahun 2011 disebutkan bahwa beberapa jenis rumah dapat dilihat dari pelaku penghuni dan pembangunannya, beberapa diantaranya yaitu:

- **Rumah Swadaya**

Dibangun secara mandiri oleh masyarakat mulai dari perencanaan hingga pembangunan, hunian dalam kategori ini berada di luar kuasa pengembang perumahan.

- **Rumah Umum**

Dibangun dengan target masyarakat dengan ekonomi menengah kebawah, umumnya di rancang bersama oleh pemerintah dan pihak pengembang swasta yang bertujuan untuk pengadaan rumah tinggal untuk masyarakat.

- **Rumah Khusus**

Dibangun oleh pemerintah untuk kepentingan korban bencana alam, evakuasi, serta tempat tampung sementara maupun permanen untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah maupun hancur karena bencana alam.

- **Rumah Komersial**

Bertujuan untuk aktivitas perdagangan komersil, dirancang khusus untuk aktivitas komersial yang bersifat publik.

- **Rumah Negara**

Hunian yang disediakan pemerintah untuk tujuan kedinasan dan tugas negara, beberapa rumah negara dihuni oleh pejabat negara dan digunakan sebagai rumah tinggal.

2.1.4 Keterkaitan Antara Ruang Dan Fungsi Bangunan

Ruang adalah hasil dari kegiatan yang tidak disengaja oleh sekelompok orang dan melibatkan elemen desain seperti alas/lantai, dinding/pembatas, dan langit-langit (Ching (2014), elemen-elemen tersebut berperan dalam membentuk ruang. Interior, di sisi lain, merujuk pada ruang yang terbentuk oleh batas-batas fisik seperti lantai, dinding, dan langit-langit. Faktor-faktor seperti keterbukaan, skala, tekstur, warna, dan material dalam desain interior mempengaruhi kualitas ruangan (Surasetya, 2007).

Francis D. K. Ching dalam karyanya, "*Architecture: Form, Space and Order*" (1979), sifat-sifat dasar bentuk mencakup dimensi-dimensi seperti ukuran, warna, dan tekstur. Bentuk dasar yang disebutkan adalah persegi, segitiga, dan lingkaran, yang menjadi titik acuan dalam mengenali dan mengklasifikasikan bentuk. Ukuran merujuk pada dimensi fisik sebuah bentuk, seperti panjang, lebar, dan kedalaman, yang menetapkan skala dan proporsi dari bentuk tersebut.

Pengaturan dan struktur ruang membahas cara ruang bisa terhubung satu sama lain dan diatur sehingga membentuk pola bentuk yang teratur. Ada beberapa cara dasar di mana dua ruang bisa berhubungan: ruang yang berada dalam ruang, ruang yang saling terkunci, ruang yang berdekatan, dan ruang yang terhubung melalui suatu ruang yang menjadi pusatnya.

Dalam prinsip penataan ruang menurut Franchis D,K ching, salah satunya adalah hierarki merupakan bentuk dan ruang yang membantu dalam memberikan arti bahwa suatu bentuk atau ruang itu penting atau mendominasi. Perbedaan dalam skala, bentuk, dan letaknya bisa menetapkan posisi dalam hierarki tersebut.

2.1.5 Pengertian Ruang

Menurut Rustam Hakim (1987), ruang merupakan elemen yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia, baik dalam hal psikologis emosional seperti persepsi maupun secara dimensi fisik. Ruang tercipta melalui pengalaman visual dan non-visual, seperti bau, cahaya, angin, dan bayangan, yang semuanya lebih banyak dirasakan oleh indera manusia. Dalam konteks lingkungan buatan, ruang tidak hanya memberikan kesan terbuka tetapi juga harus mampu menghadirkan suasana tertentu. Suasana ini dipengaruhi oleh ekspresi elemen pembentuk ruang dan bagaimana pengguna ruang tersebut meresponnya .

Hubungan antara manusia dan objek, baik secara visual maupun melalui indera seperti pendengaran, penciuman, dan perasaan, dapat menciptakan kesan ruang. Kesan meruang ini dapat dihasilkan ketika dinding dibuat lebih tinggi dari tinggi manusia, sehingga memutuskan pandangan dari lantai yang berkesinambungan. Sebaliknya, dinding rendah lebih efektif untuk membagi area tetapi kurang memberikan kesan ruang yang kuat. Dinding rendah sering digunakan sebagai pagar pada lantai yang ditinggikan atau sebagai penunjuk arah gerakan. Dinding yang lebih tinggi dari manusia memberikan kesan ruang yang lebih kuat, sementara bukaan vertikal menjadi elemen penting dalam menciptakan kesan tersebut.

2.1.5 Pengertian Konsep *Mixed Use*

Fungsi campuran atau *mixed-use* adalah kombinasi dari berbagai aktivitas utama yang memungkinkan kehadiran orang pada waktu yang berbeda untuk tujuan yang berbeda. Hal ini penting untuk menciptakan lingkungan yang hidup, mendukung interaksi sosial, dan meningkatkan penggunaan fasilitas secara efisien (Jacobs, Jane, 1961)

Sangat penting untuk keberagaman fungsi ada dalam sebuah kota, seperti komersial dan residensial, yang saling melengkapi secara ekonomi dan sosial. Integrasi antara keduanya tidak hanya menciptakan lingkungan yang dinamis, tetapi juga mendukung kelangsungan hidup kota melalui kolaborasi yang mutual. Jacobs menekankan bahwa keberagaman fungsi adalah syarat utama untuk menciptakan

vitalitas perkotaan, yang dapat menjadi landasan untuk merancang kawasan dengan keseimbangan yang optimal antara hunian dan kegiatan komersial. (Jacobs, Jane, 1961).

Sentraland Boulevard Parungpanjang merupakan salah satu area perumahan yang walaupun konteksnya berbeda dengan perkotaan tetapi memiliki permasalahan serius di bidang residensialnya, hal ini dikarenakan komersial yang semakin ramai dengan berbagai kelebihan kawasannya yang lebih strategis untuk kegiatan komersial, oleh karena itu pendekatan konsep *mixed use* merupakan konsep yang tepat untuk memaksimalkan potensi keduanya sehingga aktivitas yang sudah ada sebelumnya tetap dapat dipertahankan.

2.2 Penelitian Sebelumnya

Pada bagian ini akan disajikan sejumlah penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, dengan tujuan untuk dijadikan sebagai bahan referensi pada penelitian yang akan dilakukan. Bagian ini akan terdiri artikel, berikut adalah tabel yang berisikan penelitian sebelumnya yang digunakan sebagai referensi :

No	Judul Penelitian & Penulis	Tujuan penelitian	Metode Penelitian	Deskripsi
1	David Ormandy, Veronique Erzandy ; The Search For Policies To Support Sustainable Housing	meneliti tentang standar yang lebih baik dan lebih fleksibel terhadap aspek sustainabilitas suatu proyek perumahan.	Kualitatif	kenyamanan termal yang baik, tentunya aktivitas di dalamnya pun akan terganggu, sebagai contoh ruang keluarga yang hanya sebesar 10m ² dan perbandingannya dengan ruang keluarga yang memiliki luas ruangan sebesar 24m ² , tentunya ruang keluarga yang memiliki lebar ruang sebesar 24m ²

				dapat memiliki kantong aktivitas yang lebih kompleks jika dibandingkan dengan ruang keluarga yang memiliki lebar ruangan 10m ² yang memiliki lebih sedikit aktivitas.
2	Rina Kurnianti, Febri Ratno Herlambang; Changes the Pattern of Residential Space into Commercial Space in Chinatown Semarang	Mengetahui Aktivitas berdagang ini diwadahi oleh rumah masyarakat yang digunakan secara multi-fungsi, yaitu fungsi residensial/perumahan dipadukan dengan fungsi komersial/berjalan.	Kualitatif	perubahan morfologi bangunan yang dikaitkan dengan beberapa hal seperti naiknya harga lahan, peluang tinggi untuk investasi properti, serta secara sosio-kultural masyarakat sekitar yang telah berkembang cukup lama sehingga dengan adanya perkembangan ini, morfologi bangunan tersebut dapat berubah sedemikian rupa yang awalnya merupakan daerah dengan area dominan residensial, menjadi area campuran residensial/komersial, hal ini tentunya membuat kawasan pecinan tersebut menjadi area kawasan yang cukup berisik, serta mengganggu area di sekitar area pecinan tersebut (berdasarkan interview).
3.	Dyah Desi Harini Keragaman fasad akibat	Mengetahui perubahan fasad dan juga perubahan	Kualitatif Kuantitatif	Perubahan fasad pada area jalan Anggrek Loka BSD ini dipengaruhi oleh beberapa aspek

	perubahan fungsi rumah tinggal di Jalan Anggrek Loka BSD	fungsinya terhadap bangunan		komersial yang sedang ramai di wilayahnya, hal ini menyebabkan bangunan serta kawasan kehilangan identitas melalui perubahan morfologi kawasan secara keseluruhan, setelah di analisis juga beberapa rumah berubah dengan carqa yang bervariasi, ada yang total, sampai ada juga yang sebagian.
--	--	-----------------------------	--	---

Tabel 2.1 Penelitian sebelumnya
Sumber : penulis



2.3 Studi Preseden

- **Woody M Buildings, Tivoligasse (2022)**

Proyek mixed-use ini menggabungkan apartemen dan fasilitas komersial dalam satu bangunan. Fokus utama desain adalah penggunaan material kayu lokal dan sirkulasi yang mengutamakan akses mudah untuk penghuni dan pengguna fasilitas komersial



Gambar 2.1 Woody M Buildings
Sumber : Archdaily

Proyek mixed-use ini menggabungkan apartemen dan fasilitas komersial dalam satu bangunan. Fokus utama desain adalah penggunaan material kayu lokal dan sirkulasi yang mengutamakan akses mudah untuk penghuni dan pengguna fasilitas komersial.



Gambar 2.2 Diagram sirkulasi dari potongan bangunan
Sumber : penulis

Fasad menggunakan kayu lokal yang tidak di *treatment* (untuk eksterior) dan juga dipadukan dengan unsur kaca, gabungan beberapa unsur ini membuat tampilan bangunan menarik



Gambar 2.3 Modul bangunan perspektif axonometri
Sumber : penulis

Bangunan ini juga menggunakan beberapa modul yang serupa untuk huniannya, hal ini sebagai upaya penyetaraan terhadap tiap-tiap hunian unit hunian kawasan tersebut, terdapat juga hierarki dimana makin tinggi maka makin luas dan beragam juga fasilitas yang ditawarkan.

UMMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

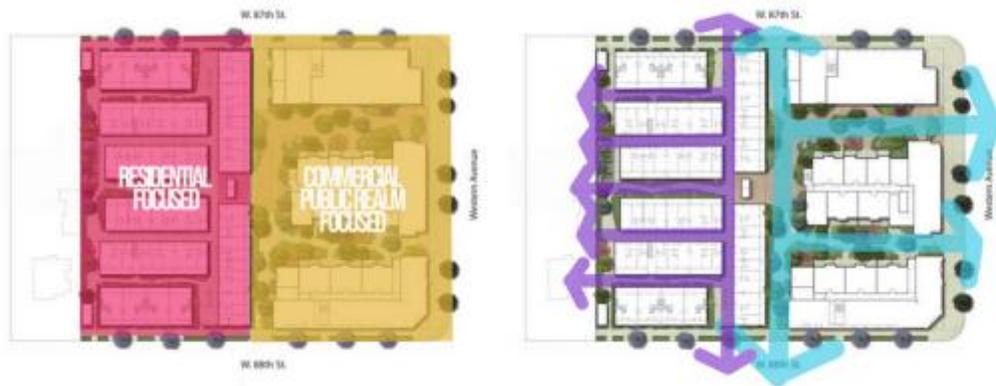
- **87th & Western, Los Angeles (2022)**

Proyek ini memisahkan area residensial dan komersial dengan zonasi vertikal, di mana lantai dasar digunakan untuk fasilitas komersial dan lantai atas untuk hunian. Desain ini memungkinkan terciptanya lingkungan yang harmonis antara hunian dan aktivitas bisnis



Gambar 2.4 87th&Western
Sumber : Behance

Kawasan ini dibagi menjadi residensial dan komersial area, pemisahan zonasi ini berguna sebagai bentuk toleransi antara penghuni yang menginginkan kehidupan privat tanpa adanya aktivitas komersial di area mereka, lalu melalui diagram sirkulasi juga bisa kita tau bahwa area yang fokus komersial lebih mengakomodasi sirkulasi dibandingkan dengan area privat residensial, pada area komersial dan *public realm focused* juga terdapat residensial di lantai 2, ini untuk memudahkan penghuni yang masih toleran dengan keramaian.



Gambar 2.5 Pembagian sirkulasi dan zonasi
Sumber : Behance

Untuk sirkulasi dan zonasi perancangan ini menggunakan konsep pemisahan antara residensial dan komersial, dapat diperhatikan dari lebar sirkulasi bagian komersial terlihat memiliki sirkulasi lebih besar dan lebar jika dibandingkan dengan area di bagian kiri yaitu residensial, hal ini dikarenakan kawasan komersial memiliki kantong aktivitas yang lebih banyak dan bervariasi, serta dikarenakan komersial memiliki area *outdoor* juga hal ini menyebabkan area *ground floor* dan sirkulasinya harus dibuat dengan lebih terbuka dan lebar.



Gambar 2.6 Unit housing pada kawasannya
Sumber : Behance

Terdapat juga beberapa unit rumah identik satu sama lain pada rancangan ini, untuk konsepnya sendiri adalah sebagai wadah untuk rumah khusus dari keluarga besar yang memiliki beberapa generasi, hal ini memerlukan fungsi yang lebih kompleks dan fokus ke arah fungsi residensial yang lebih nyaman dan aman.

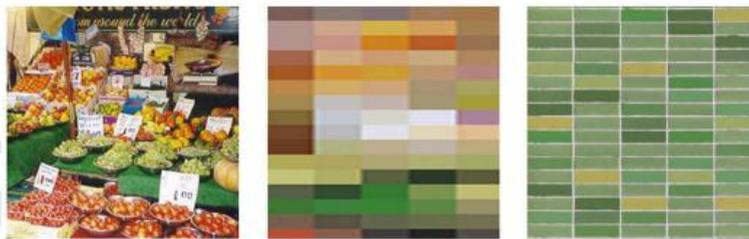
- **TheSaltHouse (2010)**

Proyek hunian ini merupakan sentuhan kreatif pada sebuah jalan di *Soho*, di mana dinding bata yang memisahkan unit-unit tetap mempertahankan tradisi lokal dari plot-plot sempit vertikal yang menjadi ciri khasnya. Dinding ujung yang terbuat dari bata kokoh, dengan jendela horizontal, mempertegas kesan bangunan sebagai bagian dari deretan rumah berteras di jalan tersebut.



Gambar 2.7 Perspektif the salt house (2010)
Sumber : Archdaily

Proses design fasad cukup unik dikarenakan menggunakan progress tone warna yang Sesuai dengan konteks kawasan (area pasar).



Gambar 2.8 Proses identifikasi fasad
Sumber : Archdaily

Akses sinar matahari masuk dan kualitas ruang, walaupun area berjalan yang padat aktivitas, residensial tetap terasa aman dan nyaman



Gambar 2.9 Denah dan Kualitas Interior SaltHouse
Sumber : Archdaily

Modul ruang yang digunakan sangat efisien dalam mengakomodasi aktivitas yang kompleks dalam luasan yang kecil jika dibandingkan satu unit rumah. Dalam hal ini modul ruangan tersebut dapat menjadi referensi utama dalam perancangan unit hunian.

UMMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

- **Lancer Square London (2021)**



Gambar 2.10 Lancer Square London (2021)
Sumber : Archdaily

Lancer Square London, yang berlokasi di Kensington dan Chelsea, adalah pengembangan mixed-use yang selesai dibangun pada tahun 2021. Proyek ini terdiri dari empat blok bangunan setinggi 4 hingga 7 lantai, menawarkan kombinasi ruang hunian, komersial, dan publik. Pengembangan ini mencakup area seluas 13.600 meter persegi dan menyediakan apartemen pribadi dan terjangkau (1-4 kamar tidur), fasilitas rekreasi, ritel di lantai dasar dan kafe, ruang kantor, serta halaman publik yang dirancang dengan lansekap.



Gambar 2.11 Fasad brickwork lancer square
Sumber : Archdaily

Desain Lancer Square menampilkan berbagai *brickwork*, termasuk *English*, *Flemish*, dan *Stretcher bond*, yang mencerminkan gaya arsitektur tradisional London. Fasad bata tidak hanya menyatu dengan konteks sejarah daerah tersebut tetapi juga menambah kedalaman visual dan tekstur pada tampilan bangunan. Lantai dasar terutama digunakan untuk ritel dan ruang publik, sementara lantai atas digunakan untuk unit hunian dan kantor, menciptakan lingkungan multifungsi.



Gambar 2.12 Zoning dan Sirkulasi kawasan pada lancer square
Sumber : Penulis

Sirkulasi bangunan direncanakan dengan baik untuk memastikan akses dan aliran yang efisien bagi berbagai pengguna. Akses utama meliputi area resepsionis dan lobi yang berfungsi sebagai pintu masuk ke unit hunian dan kantor. Terdapat area khusus untuk penjemputan dan pengantaran bagi penghuni dan pengguna kantor, serta akses terpisah ke parkir bawah tanah yang melayani kebutuhan hunian dan kantor. rencana sirkulasi mencakup akses kendaraan (termasuk bus dan mobil) dan jalur pejalan kaki, dengan pembagian yang jelas antara rute primer dan sekunder untuk meningkatkan aksesibilitas secara keseluruhan.

Pengembangan ini mencakup lantai bawah tanah yang menyediakan parkir dan penyimpanan tambahan, memenuhi kebutuhan penghuni dan pekerja kantor. Desain yang terintegrasi dengan baik memastikan setiap fungsi dalam bangunan mendukung tujuan keseluruhan untuk menciptakan ruang mixed-use yang kohesif. Halaman lanskap berfungsi sebagai ruang komunal, meningkatkan kualitas hidup bagi penghuni dan menciptakan lingkungan yang menarik bagi komunitas.

- ***Mercado in Groningen (2023)***

Merupakan bagian dari revitalisasi sisi utara pusat kota Groningen. Bangunan ini, bersama dengan Stalplein yang baru, menghadirkan transformasi urban yang dirancang untuk pejalan kaki dan pertemuan sosial. Desainnya merupakan hasil kolaborasi antara *De Zwarte Hond* dan *Loer Architecten* atas nama pengembang MVPO dan *Beauvast*. Mercado menampilkan plinth monumental dengan 41 unit apartemen berkelanjutan di atasnya, dibangun oleh *Plegt-Vos*.



Gambar 2.13 Visualisasi mercado in groningen
Sumber : Archdaily

Bangunan ini didesain dengan pola grid yang rigid berbentuk persegi tiap ruangnya, dan juga *core* terletak di bagian depan (*entrance*) pada bangunannya, hal ini menyebabkan pembagian ruangnya menjadi lebih efektif dan efisien untuk penataan lebih lanjut, sirkulasi juga cukup simpel hanya berputar diantara pintu depan ruang-ruang unit kamar.



Gambar 2.14 Diagram ruang, zonasi dan sirkulasi
Sumber : Penulis

Fasad bangunan menggunakan elemen keramik dengan glasur biru-hijau yang berubah warna sesuai cuaca, menciptakan suasana dinamis yang terinspirasi dari sejarah Groningen. Tanah liat beige serta bahan semi-transparan juga digunakan untuk fasad yang mengintegrasikan detail arsitektur lokal. Bagian *core* bangunan menyediakan akses vertikal melalui tangga dan elevator, dengan area retail di lantai bawah yang dihubungkan dengan pedestrian.



Gambar 2.15 Close up fasad bangunan
Sumber : Archdaily

2.4 Tabel preseden

		Preseden 1	Preseden 2	Preseden 3	Preseden 4	Preseden 5
No	Keterangan	Woody M Buildings Tivoligasse	87th & Western	The Salt House	Lancer Square London	Mercado in Groningen
1	Fungsi	Residential, Retail, Mixed-Use	Residential, Retail, Mixed-Use	SResidential, Commercial, SOHO	Residential, Commercial	Residential, Commercial
2	Area	11,000m ²	75,000m ²	2500m ²	13,600m ²	11,000m ²
3	Tema	<i>modern aesthetic integrating natural wood with urban context for functionality and sustainability.</i>	<i>affordable and sustainable mixed-use housing</i>	<i>harmonizing with the area's historical and cultural context</i>	<i>integrates contemporary architecture with historical influences, reflecting its royal heritage and garden square traditions through brick façades and nature-inspired elements.</i>	<i>urban revitalization and blending historical elements with modern sustainability</i>

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

4	Konsep	<p>Konsep desain Mercado di Groningen menekankan transformasi kota yang ramah pejalan kaki, dengan fokus pada integrasi antara ruang publik dan bangunan. Fasadenya menggunakan elemen keramik biru-hijau yang berubah warna sesuai kondisi cuaca, menciptakan estetika yang unik. Bangunan ini juga mencakup apartemen berkelanjutan di atas ruang publik monumental, dengan taman vertikal dan atap hijau yang mendukung</p>	<p>berfokus pada pengembangan perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan. Dengan desain yang ramah lingkungan, proyek ini mengintegrasikan area komunal yang dirancang untuk membangun rasa kebersamaan, sambil memastikan akses ke fasilitas urban seperti transportasi umum dan ruang hijau. Material dan teknologi yang efisien energi digunakan untuk menciptakan</p>	<p>Desain Berwick Street oleh Squire & Partners meremajakan area pasar ikonik di London dengan pendekatan kontemporer yang tetap menghormati karakter lokalnya. Proyek ini menggabungkan tempat tinggal, area komersial, dan ruang publik, menciptakan suasana yang dinamis dan terhubung. Material tradisional seperti bata digunakan bersama elemen modern untuk menciptakan harmoni antara masa lalu dan masa kini.</p>	<p>Lancer Square menggabungkan elemen arsitektur kontemporer dan sejarah, terinspirasi dari lokasi yang dekat dengan Istana Kensington. Desainnya mengedepankan fasad bata dua warna dan kerajinan tradisional, mencerminkan warisan kerajaan dan sejarah hortikultura daerah tersebut. Ruang-ruang publik juga terintegrasi dengan elemen alam untuk menciptakan suasana yang harmonis antara arsitektur dan lanskap.</p>	<p>berfokus pada keberlanjutan dan penggunaan material alami, khususnya kayu, dalam arsitektur perkotaan. Desain bangunan ini menekankan efisiensi energi dan kenyamanan penghuni dengan memanfaatkan ventilasi alami dan elemen bangunan yang ramah lingkungan. Bangunan ini juga dirancang untuk menciptakan suasana hunian yang hangat dan nyaman, dengan menggabungkan elemen kayu dalam struktur dan interior. Ini mencerminkan pendekatan modern terhadap pembangu</p>
---	--------	--	--	--	--	--

		biodiversitas. Konsepnya menggabungkan fleksibilitas, keberlanjutan, dan penghijauan dalam arsitektur perkotaan.	lingkungan hidup yang nyaman dan hemat energi.			n yang lebih hijau.
5	User	Penghuni (residential), Pengunjung (retail) Pengelola	Penghuni (residential), Pengunjung (retail) Pengelola	Penghuni (residential), Pengunjung (retail) Pengelola	Penghuni (residential), Pengunjung (retail) Pengelola	Penghuni (residential), Pengunjung (retail) Pengelola
6	Sirkulasi	Grid	Grid	Grid	Grid	Grid
7	Zonasi	Komersial (Supermarket), Residensial (apartment), underground parking area	Komersial (Retail), residensial (vertical housing)	Komersial (retail + streetshop), residensial (SOHO)	Komersial (retail), residensial (penthouse), underground parking area	Komersial (big retail), residensial (penthouse), underground parking area
8	Konsep yang digunakan	Penggunaan konsep zonasi vertikal untuk split antara komersial dan residensial	Zoning vertikal	Pengambilan konsep fasad dari lokalitas sekitar (on research)	Kualitas ruang (very good sunlight access)	Layout grid dan layout ruang
		Penggunaan konsep basement	Split horizontal untuk	Modul Ruangan untuk	<i>Pedestrian oriented</i>	Luxury hierarchy (makin tinggi)

		untuk lahan parkir bangunan	zonasi khusus komersial dan residensial	digunakan sebagai referensi hunian		lantai semakin lengkap)
		Konsep gap bangunan sehingga massa tidak terlihat terlalu padat	Fasad yang berbeda tiap modul bangunan	Area UMKM (sewa kecil) pada sirkulasi yang diperlebar untuk kantung aktivitas yang lebih banyak	Pengambilan konsep fasad dari lokalitas sekitar (on research)	Sirkulasi vertikal

Tabel 2.2 Tabel Studi Preseden
Sumber : Penulis

Analisis studi preseden juga merupakan studi untuk menentukan beberapa konsep yang akan diimplementasikan, terutama untuk beberapa aspek yang relevan, konsep zoning vertikal pada keseluruhan preseden tersebut merupakan salah satu alasan mengapa rancangan yang akan dibuat berupa low-rise mixed use complex, zoning vertikal merupakan konsep yang sangat penting untuk mengakomodasi area komersial yang luas dan rapat untuk berbagai kegiatan, serta area residensial yang terpisah namun tetap terkoneksi dengan residensial itu sendiri,

beberapa konsep tambahan yang mendukung juga diimplementasikan seperti konsep sirkulasi dari FBL 7, lalu perancangan yang berbasis pedestrian, perancangan basement untuk penampungan kendaraan, hingga sirkulasi vertikal dan layout struktur dan ruang keseluruhan juga turut menjadi konsep yang digunakan untuk diimplementasikan ke desain perancangan kali ini