

BAB II

TINJAUAN OBJEK DAN PENDEKATAN PERANCANGAN

2.1 Kajian Umum

2.1.1 Perancangan Perkotaan Berorientasi Manusia (*Cities for People*)

Perancangan perkotaan merupakan proses pengaturan elemen-elemen fisik kota untuk menciptakan lingkungan yang mampu mendukung aktivitas masyarakat secara aman, nyaman, dan berkelanjutan. Dalam perkembangannya, pendekatan perancangan perkotaan mengalami perubahan paradigma. Jika pada masa sebelumnya kota lebih banyak dirancang untuk mengakomodasi kendaraan bermotor melalui pembangunan jalan yang lebar, peningkatan kapasitas lalu lintas, dan efisiensi mobilitas kendaraan, maka saat ini perancangan kota mulai mengutamakan manusia sebagai pengguna utama ruang kota. Pergeseran paradigma tersebut muncul sebagai respons terhadap berbagai permasalahan perkotaan, seperti berkurangnya kualitas ruang publik, menurunnya interaksi sosial, serta rendahnya kenyamanan lingkungan bagi pejalan kaki.

Salah satu tokoh yang banyak membahas pendekatan tersebut adalah Jan Gehl melalui bukunya *Cities for People* (2010). Gehl menyatakan bahwa keberhasilan suatu kota tidak hanya diukur dari kelancaran sistem transportasi maupun besarnya pembangunan fisik, tetapi juga dari kemampuan kota dalam memberikan ruang bagi aktivitas manusia. Kota yang baik adalah kota yang memungkinkan masyarakat berjalan kaki dengan nyaman, berinteraksi secara spontan, menikmati ruang publik, serta memiliki akses yang mudah terhadap berbagai fasilitas perkotaan. Oleh karena itu, manusia harus menjadi titik awal dalam setiap proses perancangan kota, sehingga seluruh elemen lingkungan binaan mampu mendukung kebutuhan dan perilaku penggunanya.

Konsep *Cities for People* menempatkan skala manusia (*human scale*) sebagai dasar dalam membentuk lingkungan perkotaan. Skala manusia merupakan

pendekatan yang mempertimbangkan kemampuan indera, dimensi tubuh, pola pergerakan, serta pengalaman pengguna ketika berada di ruang kota. Berbeda dengan kendaraan yang bergerak dengan kecepatan tinggi, pejalan kaki mengalami ruang secara lebih lambat sehingga lebih peka terhadap kualitas lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu, berbagai elemen seperti lebar jalur pedestrian, vegetasi, pencahayaan, tempat duduk, perlindungan terhadap cuaca, hingga kualitas visual bangunan menjadi faktor yang memengaruhi kenyamanan seseorang ketika berjalan di kawasan perkotaan.

Dalam konteks tersebut, pejalan kaki menjadi salah satu komponen utama yang menentukan kualitas kehidupan kota. Pejalan kaki merupakan individu yang menggunakan ruang publik untuk melakukan berbagai aktivitas sehari-hari, seperti berpindah tempat, berbelanja, bekerja, bersantai, maupun berinteraksi dengan pengguna ruang lainnya. Menurut Gehl (1971), aktivitas dasar yang dilakukan pejalan kaki di ruang kota meliputi berjalan, berhenti, duduk, berdiri, dan mengamati lingkungan sekitar. Aktivitas-aktivitas tersebut merupakan bagian dari kehidupan perkotaan yang berlangsung setiap hari dan sangat dipengaruhi oleh kualitas desain ruang publik. Semakin nyaman dan menarik suatu ruang, semakin besar pula kemungkinan masyarakat untuk menggunakannya tidak hanya sebagai jalur pergerakan, tetapi juga sebagai tempat beraktivitas dan berinteraksi.

Kualitas ruang kota yang dirasakan oleh pejalan kaki sangat dipengaruhi oleh persepsi mereka terhadap lingkungan. Persepsi pejalan kaki merupakan proses ketika seseorang menilai kondisi fisik maupun sosial ruang yang dilaluinya berdasarkan pengalaman selama berjalan. Penilaian tersebut mencakup aspek kenyamanan, keamanan, kemudahan orientasi, kualitas visual, serta keberadaan aktivitas di sekitar ruang publik. Ho dan Au (2020) menjelaskan bahwa persepsi terhadap lingkungan terbentuk melalui dua dimensi, yaitu aspek kognitif dan aspek afektif. Aspek kognitif berkaitan dengan penilaian rasional terhadap elemen-elemen fisik, seperti pencahayaan, vegetasi, keterbacaan ruang, serta potensi risiko kriminalitas. Sementara itu, aspek afektif berkaitan dengan pengalaman emosional

yang muncul ketika seseorang menggunakan ruang tersebut, misalnya rasa aman, nyaman, tenang, maupun ketertarikan terhadap aktivitas yang berlangsung di sekitarnya.

Temuan tersebut diperkuat oleh penelitian Kim (2024) yang menunjukkan bahwa kualitas trotoar, keberadaan elemen visual yang menarik, pencahayaan yang memadai, serta aktivitas pada lingkungan sekitar memiliki pengaruh yang signifikan terhadap persepsi keamanan dan kenyamanan pejalan kaki. Lingkungan yang aktif dan memiliki banyak aktivitas cenderung memberikan rasa aman karena keberadaan pengguna ruang menciptakan pengawasan alami (*natural surveillance*). Sebaliknya, ruang yang sepi, tertutup, dan minim aktivitas sering kali menimbulkan persepsi kurang aman sehingga mengurangi minat masyarakat untuk berjalan kaki maupun menggunakan ruang publik.

Sebagai wadah utama aktivitas pejalan kaki, koridor jalan memiliki peran yang lebih luas dibandingkan sekadar jalur sirkulasi. Koridor jalan merupakan ruang perkotaan berbentuk linear yang terdiri atas badan jalan, jalur pedestrian, vegetasi, elemen jalan, serta deretan bangunan pada kedua sisinya. Menurut Wibowo dan Kusuma (2021), koridor jalan berfungsi sebagai penghubung berbagai aktivitas perkotaan sekaligus menjadi ruang yang mempertemukan masyarakat dengan lingkungan binaan di sekitarnya. Sementara itu, *International Journal of Education and Research* (2014) menjelaskan bahwa karakter suatu koridor terbentuk melalui kombinasi antara aktivitas yang berlangsung di dalamnya dengan kualitas fisik bangunan yang membentuk ruang jalan tersebut.

Dalam perkembangan kota modern, koridor jalan juga menjadi ruang publik yang mendukung aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Sadana (2024) menjelaskan bahwa ruang publik tidak hanya berfungsi sebagai tempat perpindahan dari satu lokasi ke lokasi lain, tetapi juga menjadi wadah untuk berinteraksi, beristirahat, melakukan kegiatan ekonomi, serta membangun kehidupan sosial masyarakat. Oleh karena itu, kualitas ruang publik tidak hanya ditentukan oleh

ketersediaan fasilitas fisik, tetapi juga oleh kemampuan ruang tersebut dalam menciptakan pengalaman yang nyaman, aman, dan menarik bagi penggunanya.

Pentingnya kualitas ruang publik juga tercermin dalam kebijakan pemerintah mengenai penyediaan fasilitas pejalan kaki. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang Pedoman Perencanaan Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan menjelaskan bahwa jalur pedestrian harus dirancang agar memberikan keamanan, kenyamanan, serta aksesibilitas bagi seluruh pengguna. Salah satu ketentuannya adalah penyediaan ruang transisi antara bangunan dengan jalur pedestrian dengan jarak minimum 0,75 meter. Ruang tersebut dapat dimanfaatkan sebagai area akses masuk bangunan maupun aktivitas pendukung lainnya tanpa mengganggu pergerakan pejalan kaki. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kualitas jalur pedestrian tidak hanya bergantung pada dimensi trotoar, tetapi juga dipengaruhi oleh hubungan antara bangunan dan ruang publik yang berada di depannya.

Berdasarkan konsep *Cities for People*, dapat dipahami bahwa kualitas kehidupan perkotaan tidak hanya ditentukan oleh penyediaan infrastruktur transportasi maupun ruang terbuka, tetapi juga oleh kemampuan lingkungan binaan dalam mendukung aktivitas manusia pada skala pejalan kaki. Kota yang hidup merupakan kota yang mampu mendorong masyarakat untuk berjalan, berhenti, mengamati, berinteraksi, dan memanfaatkan ruang publik secara aktif. Dengan demikian, perancangan perkotaan tidak dapat dipisahkan dari hubungan antara ruang jalan dan bangunan yang membentuknya. Hubungan tersebut menjadi aspek penting dalam menciptakan pengalaman ruang yang nyaman sekaligus meningkatkan vitalitas kawasan. Oleh karena itu, pembahasan selanjutnya akan difokuskan pada skala yang lebih mikro, yaitu bagaimana hubungan antara bangunan dan ruang publik dibentuk melalui konsep *Life Between Buildings*, yang kemudian menjadi dasar dalam penerapan *Active Urban Interface* dan *active frontage* pada lantai dasar bangunan.

2.1.2 Hubungan Bangunan dan Ruang Publik melalui *Life Between Buildings*

Apabila konsep *Cities for People* menempatkan manusia sebagai fokus utama dalam perancangan kota pada skala makro, maka konsep *Life Between Buildings* karya Jan Gehl (1971) menjelaskan bagaimana kualitas kehidupan kota terbentuk pada skala yang lebih kecil, yaitu pada ruang-ruang yang berada di antara bangunan. Gehl berpendapat bahwa kehidupan perkotaan tidak hanya berlangsung di dalam bangunan maupun pada ruang terbuka yang luas, tetapi justru berkembang pada area transisi yang menjadi tempat bertemunya aktivitas manusia dengan lingkungan binaan. Oleh karena itu, kualitas hubungan antara bangunan dan ruang publik menjadi salah satu faktor utama yang menentukan hidup atau tidaknya suatu kawasan perkotaan.

Menurut Gehl (1971), aktivitas manusia di ruang kota dapat dibedakan menjadi tiga kategori, yaitu *necessary activities*, *optional activities*, dan *social activities*. *Necessary activities* merupakan aktivitas yang tetap dilakukan meskipun kualitas ruang kurang baik, seperti berjalan menuju tempat kerja, sekolah, atau menggunakan transportasi umum. *Optional activities* adalah aktivitas yang hanya dilakukan ketika kondisi ruang mendukung, misalnya duduk, menikmati suasana, membaca, atau beristirahat di ruang terbuka. Sementara itu, *social activities* muncul sebagai hasil interaksi antar pengguna ruang, seperti berbincang, bertemu teman, maupun mengamati aktivitas orang lain. Gehl menjelaskan bahwa semakin baik kualitas lingkungan perkotaan, semakin besar peluang munculnya aktivitas opsional dan aktivitas sosial yang pada akhirnya membentuk kehidupan kota yang lebih dinamis.

Konsep tersebut menunjukkan bahwa kualitas ruang publik tidak hanya ditentukan oleh keberadaan trotoar atau ruang terbuka, tetapi juga dipengaruhi oleh bagaimana bangunan membentuk hubungan dengan ruang di depannya. Bangunan yang memiliki hubungan visual maupun fisik dengan ruang publik cenderung menciptakan lingkungan yang lebih aktif karena mampu menarik perhatian pejalan

kaki serta mendorong terjadinya interaksi secara spontan. Sebaliknya, bangunan yang bersifat tertutup, memiliki pagar masif, atau minim bukaan akan mengurangi keterlibatan pejalan kaki terhadap aktivitas yang terjadi di dalam bangunan sehingga menurunkan kualitas pengalaman ruang perkotaan.

Hubungan tersebut diwujudkan melalui keberadaan ruang antarmuka (*urban interface*), yaitu ruang transisi yang berada di antara bangunan dan ruang publik. Menurut Askarizad (2024), *urban interface* merupakan area pertemuan antara ruang privat dan ruang publik yang memiliki peran penting dalam membangun interaksi sosial di lingkungan perkotaan. Area ini tidak hanya berfungsi sebagai jalur masuk menuju bangunan, tetapi juga menjadi ruang yang memungkinkan terjadinya berbagai aktivitas seperti menunggu, berhenti, berbincang, maupun menikmati suasana jalan. Dengan demikian, ruang antarmuka berperan sebagai penghubung antara aktivitas yang terjadi di dalam bangunan dengan kehidupan yang berlangsung di ruang kota.

Salah satu elemen utama dalam pembentukan *urban interface* adalah lantai dasar bangunan (*ground floor*). Menurut Ching, lantai dasar merupakan bagian bangunan yang secara langsung berhubungan dengan ruang luar dan menjadi zona transisi antara lingkungan publik dan ruang privat di dalam bangunan. Lantai dasar membentuk pengalaman pertama pengguna ketika memasuki bangunan sekaligus menjadi elemen yang paling sering berinteraksi dengan pejalan kaki. Oleh karena itu, desain lantai dasar memiliki pengaruh yang besar terhadap persepsi masyarakat terhadap suatu bangunan maupun kualitas ruang publik di sekitarnya.

Hubungan antara pejalan kaki dan bangunan pada lantai dasar dipengaruhi oleh berbagai elemen fisik, seperti transparansi fasad, posisi pintu masuk, keberadaan ruang transisi, serta aktivitas yang terlihat dari luar bangunan. Gehl (1971) menjelaskan bahwa bangunan yang memiliki fasad transparan, akses yang mudah dijangkau, dan aktivitas yang dapat terlihat dari ruang jalan akan meningkatkan ketertarikan pejalan kaki untuk berhenti, mengamati, bahkan memasuki bangunan. Sebaliknya, fasad yang tertutup, dinding masif, serta

minimnya aktivitas pada lantai dasar menyebabkan hubungan antara bangunan dan ruang publik menjadi lemah sehingga aktivitas pejalan kaki cenderung hanya bersifat sebagai pergerakan tanpa adanya interaksi.

Alexander (1977) juga menjelaskan bahwa ruang arsitektur seharusnya dirancang untuk mendukung *life-enhancing activities*, yaitu aktivitas yang mampu meningkatkan kualitas kehidupan manusia. Dalam konteks perkotaan, ruang tidak hanya berfungsi sebagai wadah aktivitas fungsional, tetapi juga harus mampu memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk beristirahat, bertemu, berinteraksi, maupun menikmati lingkungan sekitar. Oleh karena itu, aktivitas yang terjadi pada lantai dasar bangunan memiliki peran penting dalam membentuk pengalaman ruang bagi pengguna kota.

Salah satu strategi yang banyak diterapkan untuk memperkuat hubungan antara bangunan dan ruang publik adalah melalui konsep *active frontage*. *Active frontage* merupakan pendekatan desain yang menempatkan lantai dasar bangunan sebagai ruang yang terbuka, aktif, dan mudah diakses oleh masyarakat. Karakteristiknya meliputi penggunaan fasad yang transparan, banyaknya pintu masuk yang menghadap jalan, keberadaan fungsi-fungsi publik seperti ritel, kafe, maupun ruang komunal, serta penyediaan ruang transisi yang dapat dimanfaatkan oleh pejalan kaki. Kehadiran elemen-elemen tersebut memungkinkan terjadinya interaksi visual maupun fisik antara aktivitas di dalam bangunan dengan aktivitas yang berlangsung di ruang publik.

Penerapan *active frontage* tidak hanya meningkatkan daya tarik visual bangunan, tetapi juga berkontribusi terhadap meningkatnya aktivitas pejalan kaki, rasa aman, serta vitalitas kawasan. Aktivitas yang terlihat dari ruang jalan menciptakan pengawasan alami (*natural surveillance*) sehingga ruang publik terasa lebih hidup dan aman untuk digunakan sepanjang hari. Selain itu, keberadaan fungsi-fungsi aktif pada lantai dasar mampu mendorong masyarakat untuk berhenti, berkumpul, maupun melakukan aktivitas sosial yang pada akhirnya memperkuat

kehidupan perkotaan sebagaimana dijelaskan dalam konsep *Life Between Buildings*.

Berdasarkan konsep *Cities for People* dan *Life Between Buildings*, kualitas kehidupan perkotaan tidak hanya ditentukan oleh penyediaan infrastruktur maupun ruang publik, tetapi juga oleh hubungan antara bangunan dan ruang jalan dalam mendukung aktivitas pejalan kaki. Hubungan tersebut berperan dalam menciptakan ruang kota yang nyaman, aktif, serta mampu mendorong terjadinya interaksi sosial. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan pendekatan *Active Urban Interface* sebagai dasar perancangan untuk memperkuat hubungan antara bangunan dan ruang publik melalui penerapan active frontage pada lantai dasar bangunan. Pendekatan ini diwujudkan melalui penyediaan fasad yang aktif, ruang transisi, fungsi-fungsi publik, serta konektivitas yang baik dengan jalur pedestrian,

2.2 Studi Fungsi Perancangan



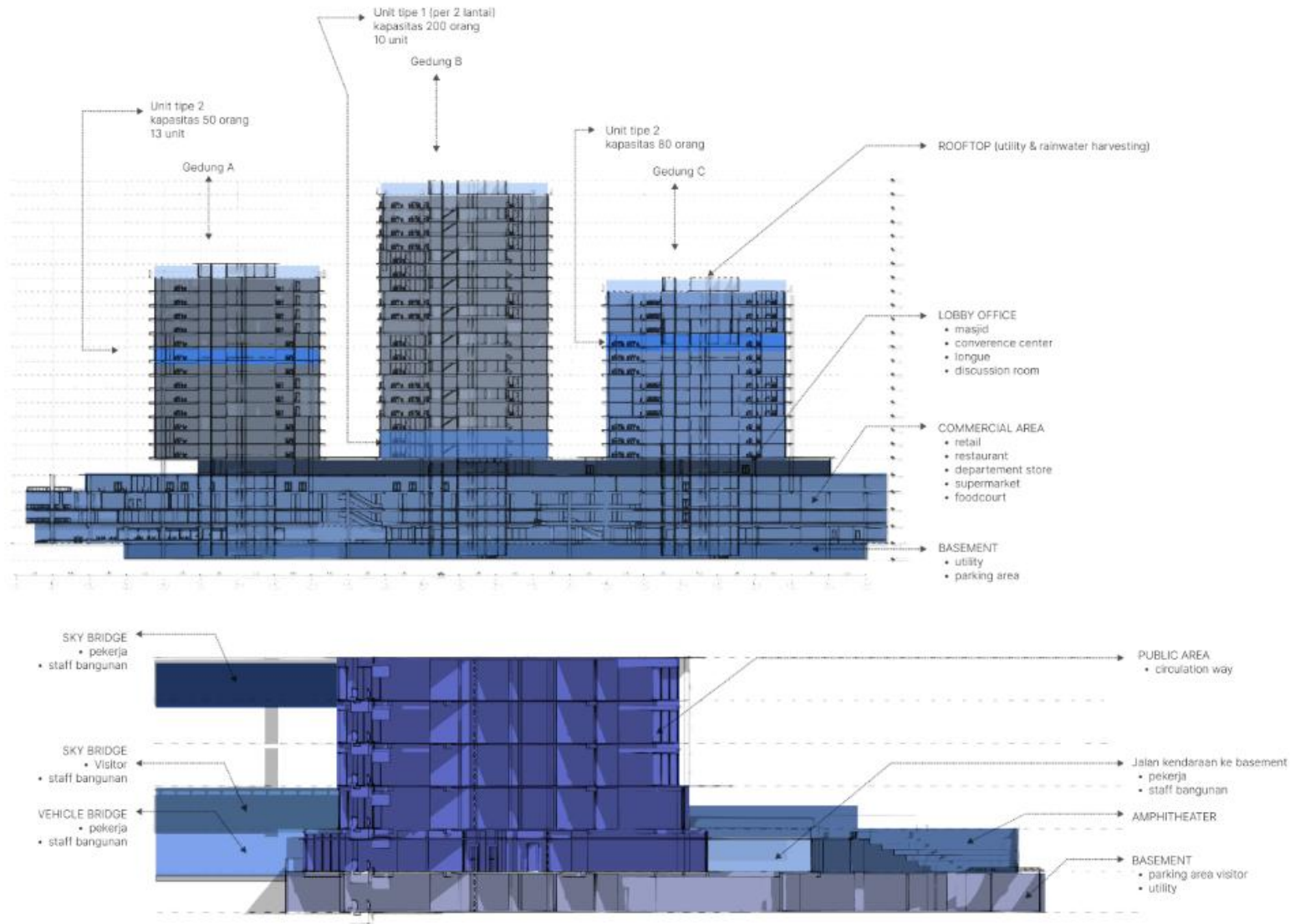


Diagram 2.2 Vertical programming

Sumber: Penulis (2026)

2.2.1 Fungsi Komersial

Fungsi komersial dalam perancangan ini berperan sebagai area yang mendukung aktivitas publik dan memiliki interaksi langsung dengan lingkungan sekitar. Oleh karena itu, fungsi ini ditempatkan pada bagian bawah bangunan agar mudah diakses oleh pejalan kaki.

Berdasarkan Neufert *Architects Data*, ruang komersial sebaiknya memiliki akses yang jelas, mudah terlihat, dan terhubung langsung dengan jalur sirkulasi utama. Selain itu, ruang komersial perlu dirancang fleksibel agar dapat menyesuaikan berbagai jenis kegiatan seperti retail, kafe, dan restoran.

Fungsi Komersial (Fungsi A)

Fungsi komersial dalam perancangan ini ditempatkan pada lantai 1 hingga lantai 3 dengan orientasi langsung ke arah plaza dan jalur pedestrian untuk menciptakan *active frontage*. Fungsi ini bertujuan mewadahi aktivitas publik yang bersifat terbuka dan mudah diakses. Berdasarkan program ruang yang disusun dengan acuan standar *Neufert Architect's Data*, komponen fungsi komersial meliputi:

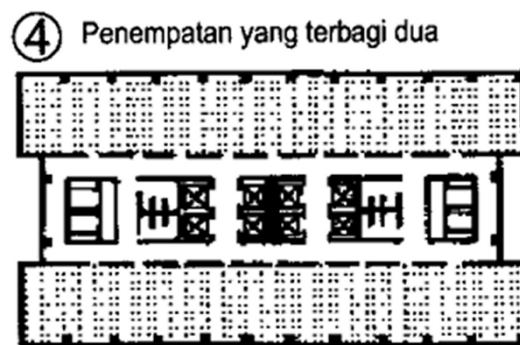
- Retail Utama (*Anchor Tenant*): Berupa departemen store dengan standar luas 2-3 m² per orang.
- Kuliner (*F&B*): Mencakup restoran kelas menengah ke atas, restoran cepat saji, dan area makan *outdoor* (sitting area) yang berfungsi sebagai *pause points* sosial.
- Supermarket dan Jasa: Fasilitas perbelanjaan harian dan bank untuk melayani kebutuhan penghuni kantor maupun masyarakat umum.
- Ruang Komunitas dan Event: plaza yang bersifat fleksibel untuk penyelenggaraan bazar, pameran UMKM, hingga konser musik terbuka.

2.2.2 Fungsi Perkantoran

Fungsi perkantoran merupakan area kerja yang membutuhkan kenyamanan, efisiensi, dan tingkat privasi yang lebih tinggi. Oleh karena itu, fungsi ini ditempatkan pada bagian atas bangunan dengan pengaturan ruang yang lebih terkontrol.

Mengacu pada Neufert *Architects Data*, ruang kantor perlu dirancang dengan memperhatikan efisiensi tata ruang, pencahayaan alami, serta sirkulasi yang jelas. Hal ini penting untuk mendukung produktivitas dan kenyamanan pengguna.

Fungsi Perkantoran (Fungsi B)



Tabel 2.2.2 Office
Sumber: Data arsitek

Fungsi perkantoran dirancang sebagai fungsi primer yang menempati lantai 4 dan seterusnya (lantai tipikal). Perancangan kantor menggunakan konsep *activated vertical spine* pada bagian *core* untuk mengorganisasi sirkulasi dan hierarki ruang secara bertahap dari publik ke privat. Desain ruang perkantoran dibagi menjadi dua bagian, dengan bagian tengah difungsikan sebagai *core* dan area servis yang mengakomodasi sirkulasi vertikal serta utilitas bangunan.

2.3 Teori Active Frontage

Active frontage merupakan konsep desain fasad bangunan yang menekankan keterbukaan visual, akses langsung ke ruang publik, serta keberadaan aktivitas pada lantai dasar bangunan. Heffernan dan Pan (2013) menjelaskan bahwa fasad bangunan dengan tingkat transparansi tinggi, frekuensi pintu masuk yang rapat, serta fungsi lantai dasar yang bersifat publik dapat meningkatkan rasa aman, kenyamanan, serta vitalitas kawasan perkotaan. Sebaliknya, fasad bangunan yang tertutup atau tidak memiliki aktivitas cenderung menurunkan daya tarik koridor jalan dan menciptakan kesan ruang yang pasif.

Berdasarkan teori dari Heffernan dan Pan (2013), *active frontage* didefinisikan sebagai kondisi fasad bangunan yang memiliki keterbukaan visual, akses langsung ke ruang publik, serta aktivitas pada lantai dasar yang dapat terlihat dan diakses oleh pejalan kaki. Fasad yang aktif dapat meningkatkan rasa aman, kenyamanan, dan vitalitas kawasan, sedangkan fasad yang tertutup cenderung mengurangi interaksi antara bangunan dan ruang jalan.

Berdasarkan teori tersebut, kualitas active frontage dapat dianalisis melalui beberapa parameter berikut. Parameter dalam teori *active frontage* meliputi:

1. *Place*: Parameter *place* mengacu pada pengaruh konteks lokasi terhadap pembentukan aktivitas dan kualitas ruang publik. Koridor M.H. Thamrin merupakan salah satu kawasan dengan tingkat aksesibilitas dan mobilitas yang tinggi, didukung oleh jaringan transportasi massal, aktivitas perkantoran, pusat komersial, serta tujuan rekreasi perkotaan. Intensitas pergerakan yang terjadi sepanjang hari menciptakan peluang bagi bangunan untuk berperan sebagai bagian dari jaringan ruang publik kota. Oleh karena itu, perancangan perlu mempertimbangkan hubungan yang kuat antara bangunan, pedestrian, dan aktivitas kawasan guna menciptakan ruang yang responsif terhadap dinamika perkotaan.
2. *Openings*: Bagaimana bukaan seperti pintu dan jendela memungkinkan hubungan visual dua arah antara interior dan eksterior, akses keluar masuk

mudah dicapai. Oleh karena itu perancangan menghindari penggunaan dinding masif pada perimeter lantai dasar dan menggantinya dengan akses langsung menuju area komersial.

3. *Transparansi Visual*: Sejauh mana orang dari jalur pedestrian dapat melihat aktivitas di dalam bangunan melalui bukaan kaca. memungkinkan aktivitas dalam bangunan terlihat dari ruang publik. Kondisi ini menciptakan hubungan visual dua arah antara pengguna bangunan dan pejalan kaki sehingga meningkatkan ketertarikan, rasa aman, dan kualitas pengalaman ruang.
4. *Facade complexity*: Bagaimana fasad memiliki variasi visual yang menarik melalui ritme, tekstur, permainan bidang, pencahayaan, atau elemen arsitektur lainnya. Fasad yang memiliki variasi ritme, material, kedalaman bidang, dan pencahayaan mampu menciptakan pengalaman visual yang lebih menarik dibandingkan fasad datar.
5. *Imageability*: Bagaimana bangunan atau frontage memiliki identitas visual yang kuat, mudah dikenali dan diingat oleh pengguna. *Imageability* mengacu pada kemampuan suatu bangunan untuk dikenali dan diingat oleh pengguna kota. Bangunan yang memiliki identitas visual kuat berpotensi menjadi penanda kawasan (*urban landmark*) dan memperkuat karakter koridor perkotaan.
6. *Building quality*: Bagaimana bangunan mendukung kenyamanan pengguna pada skala manusia.
7. *Keberagaman Aktivitas*: Penyediaan fungsi komersial atau sosial yang memicu pergerakan manusia. Keberagaman aktivitas menjadi faktor penting dalam menciptakan ruang kota yang hidup sepanjang hari. Kombinasi fungsi komersial, ruang publik, ruang komunitas, dan perkantoran menghasilkan variasi pengguna dan variasi waktu penggunaan ruang.

Berdasarkan parameter *active frontage* tersebut, pendekatan *Active Urban Interface* diterapkan melalui penguatan hubungan visual, fisik, dan sosial antara bangunan dan ruang publik. Setiap parameter diterjemahkan ke dalam strategi desain yang bertujuan meningkatkan aktivitas *pedestrian* serta kualitas ruang publik pada koridor M.H. Thamrin.

Parameter tersebut digunakan untuk menilai kualitas hubungan antara bangunan dan ruang publik pada podium. Selain aspek fisik, perancangan ini mengacu pada teori Jan Gehl (1971, 2010) mengenai kualitas ruang publik yang diukur melalui tiga jenis aktivitas manusia:

- Aktivitas yang Diperlukan (*Necessary Activities*): Aktivitas rutin seperti berjalan menuju tempat transportasi atau kantor.
- Aktivitas Opsional (*Optional Activities*): Aktivitas yang muncul karena kualitas lingkungan yang baik, seperti duduk bersantai atau menikmati pemandangan.
- Aktivitas Sosial (*Social Activities*): Interaksi spontan antarmanusia yang terjadi sebagai hasil dari dua aktivitas sebelumnya.

Prinsip *Active Urban Interface* dalam perancangan ini bertujuan untuk memastikan bahwa lantai dasar bangunan *mixed-use* tidak bersifat terisolasi, melainkan berkontribusi pada vitalitas koridor perkotaan secara berkelanjutan.

Pembagian ruang dilakukan berdasarkan karakter aktivitas pada bangunan, dengan area depan sebagai zona aktif dan area belakang sebagai zona dengan aktivitas lebih rendah. Penempatan aktivitas utama pada bagian depan bertujuan agar kegiatan di dalam bangunan dapat terlihat dari luar.

Pembagian massa bangunan pada kawasan dibagi menjadi tiga bangunan utama, yaitu Gedung A, Gedung B, dan Gedung C. Masing-masing bangunan memiliki kapasitas dan tipe ruang yang berbeda sesuai kebutuhan pengguna. Gedung A menggunakan tipe 2 dengan kapasitas sekitar 50 orang pada setiap

lantainya dan terdiri dari 13 unit. Pada bangunan ini terdapat 2 ruang privat besar dan 2 ruang privat kecil. Gedung B menggunakan tipe 1 dengan kapasitas lebih besar, yaitu sekitar 200 orang setiap dua lantai dan terdiri dari 10 unit. Pada bangunan ini terdapat 4 ruang privat besar dan 4 ruang privat kecil. Selain itu, pada area lobby juga terdapat tangga utama yang berfungsi sebagai sirkulasi vertikal sekaligus menjadi area penghubung antar unit. Gedung C menggunakan tipe 2 dengan kapasitas sekitar 80 orang dan terdiri dari 12 unit. Bangunan ini memiliki 2 ruang privat besar dan 2 ruang privat kecil. Pada setiap lantai bangunan juga dilengkapi dengan ruang penunjang seperti *discussion room*, *pantry*, *document room*, dan *storage room* guna mendukung kebutuhan aktivitas dan operasional pengguna di dalam bangunan.

2.4 Integrasi Fungsi dalam Bangunan *Mixed-Use*

Perancangan bangunan mixed-use memerlukan pengaturan fungsi yang jelas antara area publik dan privat. Fungsi komersial sebagai ruang publik ditempatkan di bagian bawah, sedangkan fungsi perkantoran sebagai ruang kerja berada di bagian atas.

Dalam perancangan ini, integrasi kedua fungsi dilakukan melalui pengaturan zonasi dan sirkulasi yang terpisah namun tetap terhubung. Akses masuk dibedakan antara pengunjung komersial dan pengguna kantor untuk menjaga kenyamanan dan keamanan. Sementara itu, core sebagai pusat sirkulasi membantu mengatur pergerakan pengguna secara efisien di dalam bangunan.

2.5 Keterkaitan dengan Konsep *Active Urban Interface*

Pengaturan fungsi dalam perancangan ini mendukung *konsep Active Urban Interface*, terutama pada lantai dasar bangunan. Fungsi komersial yang terbuka dan aktif dapat menarik aktivitas pejalan kaki serta menciptakan hubungan yang lebih kuat antara bangunan dan ruang kota.

Sementara itu, fungsi perkantoran tetap dirancang lebih privat tanpa mengganggu aktivitas publik di bawahnya. Dengan demikian, bangunan dapat berfungsi secara optimal baik sebagai ruang publik maupun ruang kerja.

2.6 Relevansi terhadap Perancangan

Pendekatan *Active Urban Interface* digunakan untuk menjawab kondisi kawasan Bundaran HI yang didominasi oleh aktivitas perkotaan dengan tingkat mobilitas tinggi dan fungsi kawasan yang beragam. Pendekatan ini menekankan hubungan yang lebih erat antara bangunan dan ruang publik melalui perancangan area tepi bangunan yang aktif serta ruang transisi yang dapat digunakan bersama. Sehingga tercipta ruang yang lebih terbuka, mudah diakses, serta mampu mendukung berbagai aktivitas sosial yang berlangsung di kawasan tersebut.

2.7 Kajian Perancangan Sebelumnya (*Studi Preseden*)

Hasil analisis studi preseden menunjukkan adanya pola perancangan yang konsisten pada bangunan *mixed-use* dalam mendukung integrasi fungsi, pergerakan, dan aktivitas publik di kawasan perkotaan. Pada aspek sirkulasi, bangunan menerapkan sistem konektivitas yang mampu menghubungkan berbagai fungsi secara efektif sehingga menghasilkan alur pergerakan pengguna yang jelas dan terorganisasi. Dari aspek geometri dan simetri, bentuk bangunan dikembangkan melalui pendekatan geometri adaptif yang mampu mengakomodasi kebutuhan fungsi sekaligus merespons konteks lingkungan sekitarnya. Sementara itu, aspek orientasi menunjukkan adanya penyesuaian terhadap kondisi tapak dan arah pergerakan utama kawasan guna memperkuat keterhubungan antara bangunan dan lingkungan perkotaan.

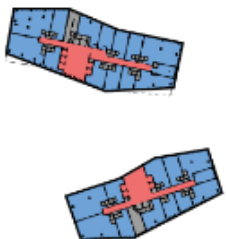
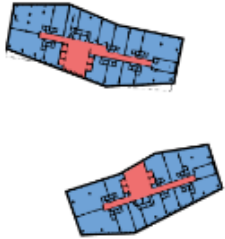
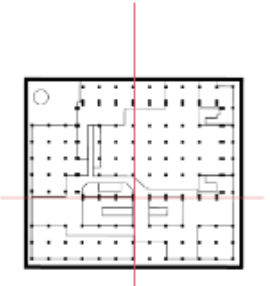
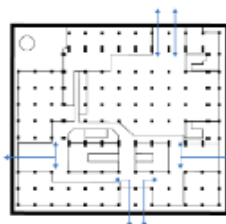
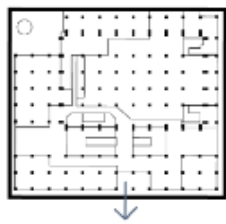
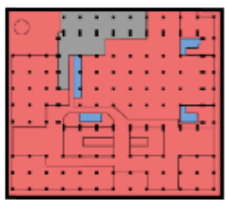
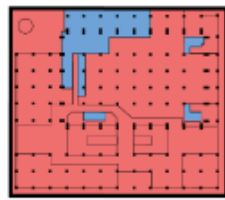
Pada aspek program ruang, bangunan menerapkan konsep *mixed-use* melalui integrasi fungsi komersial, perkantoran, dan ruang publik dalam satu kesatuan yang saling mendukung. Hubungan antara ruang publik dan privat

diatur melalui penerapan gradasi ruang yang berlapis (*layered public-private gradient*), sehingga tercipta transisi ruang yang terstruktur sekaligus tetap memungkinkan terjadinya interaksi sosial. Selain itu, aspek pencahayaan alami menunjukkan pemanfaatan perimeter *daylighting* untuk mengoptimalkan distribusi cahaya alami ke dalam bangunan, yang berkontribusi terhadap peningkatan kenyamanan pengguna dan efisiensi energi.

Pada aspek hierarki ruang, penempatan inti bangunan (*core*) yang terpusat berperan sebagai elemen utama dalam pengorganisasian ruang dan sirkulasi vertikal. Dari aspek struktur, sistem struktur dirancang selaras dengan konfigurasi ruang dan bentuk massa bangunan guna mencapai efisiensi konstruksi serta fleksibilitas penggunaan ruang. Aspek *boundary* diterapkan sebagai pembatas fungsional yang membedakan tingkat aksesibilitas ruang tanpa menghilangkan keterhubungan visual maupun aktivitas antarruang. Sementara itu, aspek massing menunjukkan pendekatan bentuk yang dinamis dan ekspresif sehingga tidak hanya berfungsi sebagai identitas visual bangunan, tetapi juga berkontribusi dalam meningkatkan kualitas ruang publik serta memperkuat interaksi antara bangunan dan konteks perkotaan di sekitarnya.

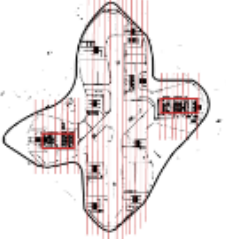
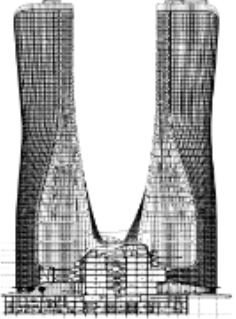
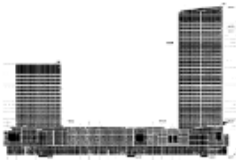
Temuan dari studi preseden ini menunjukkan bahwa keberhasilan bangunan *mixed-use* ditentukan dengan kemampuannya dalam menciptakan konektivitas, keterbukaan, dan interaksi antara bangunan dengan ruang publik.

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

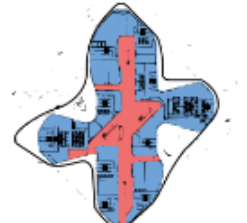
PRECEDENT STUDY					
	Geometry and Symetry	Circulation	Orientation	Space Program	Public and Private
Mondeal Heights Office and Commercial Building					
Sarinah					
	Adaptive Hybrid Geometry	Distributed Core Connectivity	Directional Context Alignment	Activated Mixed-Use Core	Layered Public-Private Gradient

Tabel 2.7.1 Studi Preseden

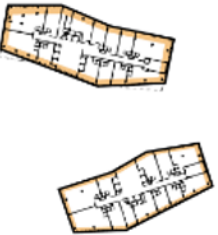
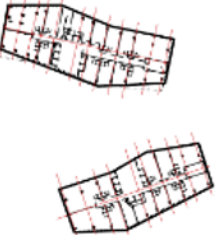
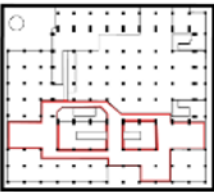
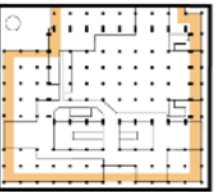
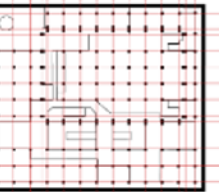
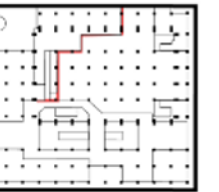
Sumber: Penulis (2026)

PRECEDENT STUDY					
	Hierarchy	Natural light	Structure	Boundary	Massing
Raffles City Hangzhou / UNStudio					
Gallery of Mix C / Callison - 1					
	Centralized Core	Perimeter Daylighting	Structural Alignment	Functional Border	Sculptural Form

Tabel 2.7.2 Studi Preseden
Sumber: Penulis (2026)

PRECEDENT STUDY					
	Geometry and Symetry	Circulation	Orientation	Space Program	Public and Private
Raffles City Hangzhou / UNStudio					
Gallery of Mix C / Callison - 1					
	Adaptive Hybrid Geometry	Distributed Core Connectivity	Directional Context Alignment	Activated Mixed-Use Core	Layered Public-Private Gradient

Tabel 2.7.3 Studi Preseden
Sumber: Penulis (2026)

PRECEDENT STUDY					
	Hierarchy	Natural light	Structure	Boundary	Massing
Mondeal Heights Office and Commercial Building					
Sarinah					
	Centralized Core	Perimeter Daylighting	Structural Alignment	Functional Border	Sculptural Form

Tabel 2.7.4 Studi Preseden
Sumber: Penulis (2026)

1. *Circulation*

Analisis aspek sirkulasi menunjukkan bahwa bangunan menerapkan sistem *distributed core connectivity* yang memungkinkan distribusi pergerakan vertikal dan horizontal berlangsung secara efisien

2. *Geometry and Symmetry*

Analisis geometri dan simetri menunjukkan bahwa massa bangunan dikembangkan melalui pendekatan *adaptive hybrid geometry* yang menyesuaikan bentuk bangunan dengan kondisi tapak dan fungsi yang diwadahi.

3. *Orientation*

Analisis orientasi menunjukkan bahwa bangunan menerapkan *directional context alignment*, yaitu orientasi massa yang disesuaikan dengan arah akses, kondisi tapak, serta konteks lingkungan sekitar.

4. *Space Program*

Analisis program ruang menunjukkan bahwa bangunan menerapkan konsep *activated mixed-use core* melalui integrasi berbagai fungsi dalam satu kesatuan bangunan.

5. *Public and Private*

Analisis zonasi menunjukkan bahwa bangunan menerapkan pembagian ruang berdasarkan tingkat aksesibilitas pengguna melalui konsep *layered public-private gradient*.

6. *Natural Light*

Analisis menunjukkan bahwa bangunan memanfaatkan pencahayaan alami melalui strategi *perimeter daylighting*, sehingga distribusi cahaya dapat menjangkau ruang-ruang di sepanjang perimeter bangunan.

7. *Hierarchy*

Analisis menunjukkan bahwa bangunan menerapkan sistem hierarki ruang melalui penempatan *centralized core* sebagai pusat organisasi sirkulasi dan fungsi bangunan.

8. *Structure*

Analisis menunjukkan bahwa sistem struktur disusun mengikuti konfigurasi massa bangunan melalui pendekatan *structural alignment*.

9. *Boundary*

Analisis menunjukkan bahwa bangunan membentuk batas ruang melalui pendekatan *functional border*, yaitu batas yang tidak hanya berfungsi sebagai pemisah ruang, tetapi juga mengatur tingkat aksesibilitas dan hubungan antar fungsi.

10. *Massing*

Analisis menunjukkan bahwa massa bangunan dikembangkan melalui pendekatan *sculptural form* yang menghasilkan bentuk dinamis dan responsif terhadap konteks kawasan.

2.7.1 Gedung Sarinah (Jakarta, Indonesia)



Diagram 2.7.1 Sarinah
Sumber: Google

Gedung Sarinah menjadi preseden utama karena keberhasilannya dalam merevitalisasi lantai dasar menjadi ruang publik yang aktif di koridor M.H. Thamrin. Sarinah menerapkan konsep plaza terbuka dan amphitheater yang berinteraksi langsung dengan jalur pedestrian. Transparansi pada lantai dasar yang didominasi dinding kaca memungkinkan aktivitas internal (*F&B* dan retail) terlihat jelas dari luar, sehingga memicu munculnya aktivitas opsional dan sosial pejalan kaki.

2.7.2 Raffles City Hangzhou (UNStudio - Hangzhou, China)



Diagram 2.7.2 Raffles City Hangzhou
Sumber: Archdaily

Proyek ini merupakan referensi untuk organisasi fungsi perkantoran dan komersial yang kompleks. Raffles City Hangzhou menggunakan pendekatan *hierarchical structure* dan integrasi cahaya alami untuk mengatur sirkulasi publik dan privat secara efisien. Desainnya menekankan pada kesinambungan aliran gerak antara podium komersial dengan menara perkantoran di atasnya.

2.7.3 Gallery of Mix C (Callison - China)

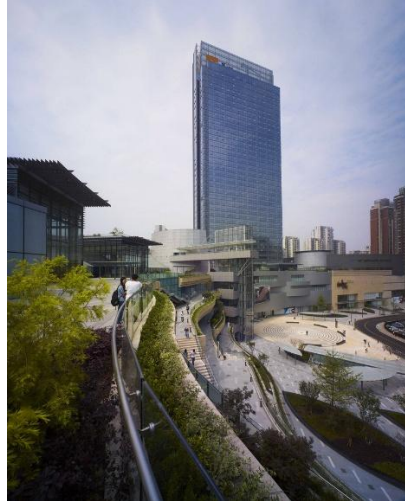


Diagram 2.7.3 Gallery Of Mix C
Sumber: Archdaily

Studi ini memberikan wawasan mengenai strategi orientasi dan sirkulasi pada bangunan fungsi campuran. Proyek ini menonjolkan kejelasan akses (*legibility*) dan integrasi antara ruang terbuka hijau dengan area komersial untuk menciptakan pengalaman ruang yang nyaman bagi pengunjung.

2.7.4 Mondeal Heights *Office and Commercial Building* (India)



Diagram 2.7.4 Mondeal Heights *Office and Commercial Building*
Sumber: Archdaily

Proyek ini merupakan referensi dalam pengolahan bangunan *mixed-use* yang mengintegrasikan fungsi perkantoran dan komersial melalui organisasi massa yang dinamis. Mondeal Heights menekankan hubungan antara bangunan dan ruang publik melalui penyediaan plaza, atrium, serta aktivasi lantai dasar yang mendukung interaksi pengguna. Desainnya juga memperkuat identitas kawasan melalui karakter fasad geometris yang menciptakan tampilan bangunan yang dinamis dan mudah dikenali.

2.8 Analisis Komparasi Studi Preseden

Berdasarkan hasil perbandingan empat studi preseden, yaitu Gedung Sarinah Jakarta, Raffles City Hangzhou, Gallery of Mix C China, dan Mondeal Heights Office and Commercial Building India, ditemukan beberapa kesamaan maupun perbedaan pendekatan dalam merancang bangunan *mixed-use*. Perbandingan ini dilakukan untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip desain yang relevan sebagai dasar penyusunan konsep perancangan proyek. Analisis dilakukan berdasarkan aspek konsep utama, karakter fasad, integrasi ruang publik, serta kekuatan utama dari masing-masing bangunan.

2.8.1 Komparasi Konsep Utama

Keempat bangunan memiliki tujuan yang sama, yaitu mengintegrasikan berbagai fungsi dalam satu kawasan, namun menggunakan pendekatan desain yang berbeda. Gedung Sarinah menerapkan konsep *Active Urban Interface* dengan menempatkan plaza publik sebagai ruang transisi antara bangunan dan kota. Pendekatan ini menjadikan lantai dasar sebagai ruang yang terbuka, mudah diakses, dan mampu mendorong interaksi sosial masyarakat.

Berbeda dengan Sarinah, Raffles City Hangzhou mengembangkan konsep *Activated Vertical Spine*, yaitu pengorganisasian fungsi bangunan melalui sirkulasi vertikal sebagai tulang punggung utama. Sistem ini memungkinkan

keterhubungan yang efisien antara area perkantoran, pusat perbelanjaan, dan fungsi lainnya sehingga mobilitas pengguna menjadi lebih efektif.

Gallery of Mix C lebih menitikberatkan pada orientasi sirkulasi dan penyediaan ruang terbuka hijau sebagai elemen utama. Tata ruang dirancang agar pengguna dapat bernavigasi dengan mudah sekaligus memperoleh pengalaman ruang yang nyaman melalui hubungan visual dengan area hijau.

Sementara itu, Mondeal Heights menerapkan konsep mixed-use yang terintegrasi dengan ruang publik melalui penyediaan plaza dan atrium sebagai pusat aktivitas bersama. Pendekatan ini menunjukkan bahwa ruang komunal menjadi elemen penting dalam menciptakan interaksi antar pengguna bangunan.

Secara keseluruhan, keempat preseden menunjukkan bahwa keberhasilan bangunan mixed-use tidak hanya ditentukan oleh keberagaman fungsi, tetapi juga oleh kualitas integrasi antar fungsi melalui sistem sirkulasi yang jelas serta penyediaan ruang publik yang aktif.

2.8.2 Komparasi Karakter Fasad

Karakter fasad pada setiap bangunan menunjukkan pendekatan desain yang berbeda sesuai dengan konteks lokasi dan identitas yang ingin dibangun. Gedung Sarinah menggunakan fasad yang transparan pada lantai dasar sehingga aktivitas di dalam bangunan dapat terlihat dari ruang luar. Transparansi ini dipadukan dengan elemen budaya Indonesia pada podium sehingga tetap mempertahankan identitas lokal.

Sebaliknya, Raffles City Hangzhou menampilkan ekspresi arsitektur futuristik dengan permainan ritme massa dan bentuk geometris yang kompleks. Fasad tidak hanya berfungsi sebagai kulit bangunan, tetapi juga

memperkuat citra modern serta memberikan identitas visual yang kuat pada kawasan.

Gallery of Mix C menggunakan pendekatan yang lebih sederhana dengan penekanan pada kejelasan akses masuk. Komposisi fasad dirancang modern dan bersih sehingga pengguna dapat dengan mudah mengenali titik masuk utama serta hubungan antar fungsi di dalam bangunan.

Mondeal Heights menghadirkan fasad geometris yang dinamis dengan permainan garis dan bidang yang memberikan kesan kontemporer. Pendekatan ini memperkuat karakter bangunan sebagai pusat aktivitas komersial sekaligus meningkatkan daya tarik visual kawasan.

Berdasarkan perbandingan tersebut dapat dipahami bahwa karakter fasad tidak hanya berfungsi sebagai elemen estetika, tetapi juga sebagai media untuk membangun identitas bangunan, memperjelas orientasi pengguna, serta meningkatkan keterhubungan visual antara ruang dalam dan ruang luar.

2.8.3 Komparasi Integrasi Ruang Publik

Integrasi ruang publik menjadi salah satu aspek yang paling menonjol pada seluruh studi preseden. Gedung Sarinah menunjukkan integrasi yang sangat kuat melalui keberadaan amphitheater dan plaza publik yang berfungsi sebagai tempat berkumpul, penyelenggaraan kegiatan budaya, hingga ruang interaksi masyarakat.

Pada Raffles City Hangzhou, integrasi publik dicapai melalui konektivitas langsung dengan sistem transportasi dan pusat perbelanjaan. Hal ini memungkinkan bangunan menjadi bagian dari jaringan perkotaan sehingga mobilitas pengguna berlangsung secara efisien tanpa memutus hubungan dengan lingkungan sekitar.

Gallery of Mix C mengutamakan kenyamanan pejalan kaki melalui jalur pedestrian yang jelas, ruang terbuka hijau, dan hubungan visual antar ruang. Pendekatan ini menciptakan lingkungan yang lebih ramah bagi pengguna serta meningkatkan kualitas pengalaman berjalan kaki.

Mondeal Heights juga mengintegrasikan fungsi publik melalui plaza dan atrium sebagai ruang komunal. Kehadiran ruang tersebut memperkuat aktivitas sosial sekaligus menjadi titik temu bagi pengguna dari berbagai fungsi bangunan.

Hasil komparasi menunjukkan bahwa kualitas ruang publik merupakan faktor utama dalam meningkatkan intensitas aktivitas pada bangunan mixed-use. Oleh karena itu, penyediaan ruang terbuka, konektivitas pedestrian, serta hubungan yang baik dengan kawasan sekitar menjadi aspek yang perlu diprioritaskan dalam proses perancangan.

2.8.4 Komparasi Kekuatan Utama

Masing-masing preseden memiliki keunggulan yang berbeda sesuai dengan fokus perancangannya. Gedung Sarinah unggul dalam mempertahankan identitas kawasan melalui nilai historis dan *imageability* yang kuat sehingga bangunan mampu menjadi landmark sekaligus ruang publik kota.

Raffles City Hangzhou menunjukkan keunggulan pada efisiensi struktur dan sistem sirkulasi vertikal yang mampu menghubungkan berbagai fungsi secara efektif. Hal ini menjadikan bangunan memiliki tingkat keterhubungan yang tinggi meskipun terdiri atas beberapa fungsi berbeda.

Gallery of Mix C memiliki kekuatan pada kejelasan navigasi dan penataan program ruang sehingga pengguna dapat memahami alur pergerakan dengan mudah. Kejelasan orientasi tersebut meningkatkan kenyamanan pengguna selama berada di dalam kawasan.

Sementara itu, Mondeal Heights berhasil mengoptimalkan aktivasi lantai dasar melalui koneksi yang kuat dengan ruang publik. Pendekatan ini menjadikan area komersial lebih hidup sekaligus meningkatkan interaksi antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

Berdasarkan hasil analisis komparatif terhadap keempat studi preseden, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan bangunan *mixed-use* tidak hanya bergantung pada penggabungan berbagai fungsi dalam satu massa bangunan, tetapi juga pada kualitas hubungan antara bangunan, pengguna, dan ruang kota. Seluruh preseden menunjukkan bahwa integrasi fungsi perlu didukung oleh sistem sirkulasi yang jelas, ruang publik yang aktif, serta desain lantai dasar yang terbuka dan mudah diakses agar mampu meningkatkan aktivitas dan interaksi pengguna.

Selain itu, karakter fasad berperan sebagai pembentuk identitas sekaligus media untuk memperkuat orientasi visual dan konektivitas antara ruang dalam dengan ruang luar. Keberadaan plaza, atrium, jalur pedestrian, maupun ruang terbuka hijau juga terbukti mampu meningkatkan kualitas pengalaman pengguna serta menciptakan kawasan yang lebih hidup dan inklusif.



Aspek Perbandingan	Gedung Sarinah (Jakarta)	Raffles City Hangzhou (China)	Gallery of Mix C (China)	Mondeal Heights Office and Commercial Building (India)
Konsep Utama	<i>Active Urban Interface</i> melalui plaza publik.	<i>Activated Vertical Spine</i> dan integrasi fungsi.	Orientasi sirkulasi dan ruang terbuka hijau.	Mixed-use yang terintegrasi dengan ruang publik.
Karakter Fasad	Transparan pada lantai dasar dengan motif budaya pada podium.	Futuristik dengan ritme bentuk yang kompleks.	Modern dengan penekanan pada kejelasan akses.	Fasad geometris yang dinamis.
Integrasi Publik	Sangat kuat melalui ruang terbuka aktif (<i>amphitheater</i>).	Terintegrasi melalui sistem transportasi dan mall.	Fokus pada kenyamanan pejalan kaki di area komersial.	Plaza dan atrium sebagai ruang interaksi.
Kekuatan Utama	Nilai historis dan <i>imageability</i> yang kuat.	Efisiensi struktur dan keterhubungan sirkulasi vertikal.	Kejelasan navigasi dan penataan program ruang.	Aktivasi lantai dasar dan koneksi dengan ruang publik.

Tabel 2.7 Perbandingan studi preseden

Sumber: Analisis Penulis (2026)

Berdasarkan hasil komparasi empat studi preseden, dapat disimpulkan bahwa setiap bangunan memiliki pendekatan yang berbeda dalam mengembangkan fungsi campuran, namun memiliki tujuan yang sama, yaitu

menciptakan bangunan yang mampu mengintegrasikan berbagai fungsi secara efektif sekaligus menghidupkan aktivitas kawasan. Gedung Sarinah menonjolkan hubungan bangunan dengan ruang kota melalui konsep *Active Urban Interface* yang diwujudkan dengan plaza publik dan lantai dasar yang terbuka. Raffles City Hangzhou lebih berfokus pada efisiensi organisasi ruang melalui sistem sirkulasi vertikal yang menghubungkan fungsi perkantoran, komersial, dan transportasi. Sementara itu, Gallery of Mix C menekankan pentingnya orientasi sirkulasi, kenyamanan pejalan kaki, dan ruang terbuka hijau, sedangkan Mondeal Heights menunjukkan bagaimana aktivasi lantai dasar melalui plaza dan atrium dapat meningkatkan interaksi antara pengguna bangunan dengan ruang publik.

Hasil perbandingan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan bangunan *mixed-use* tidak hanya ditentukan oleh keberagaman fungsi yang diwadahi, tetapi juga oleh kualitas konektivitas antarfungsi, sistem sirkulasi yang jelas, serta penyediaan ruang publik yang mampu menarik aktivitas pengguna. Selain itu, karakter fasad yang terbuka dan memiliki identitas visual yang kuat turut berperan dalam meningkatkan orientasi pengguna serta memperkuat hubungan bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, prinsip-prinsip tersebut akan menjadi dasar dalam perancangan proyek ini, yaitu melalui penerapan lantai dasar yang aktif (*active ground floor*), integrasi ruang publik dengan jalur pedestrian, sistem sirkulasi horizontal dan vertikal yang efisien, serta pengembangan fasad yang mendukung keterbukaan visual dan identitas bangunan. Dengan menerapkan prinsip tersebut, rancangan diharapkan mampu meningkatkan intensitas aktivitas pejalan kaki sekaligus menciptakan bangunan perkantoran dan komersial yang terintegrasi dengan kawasan.