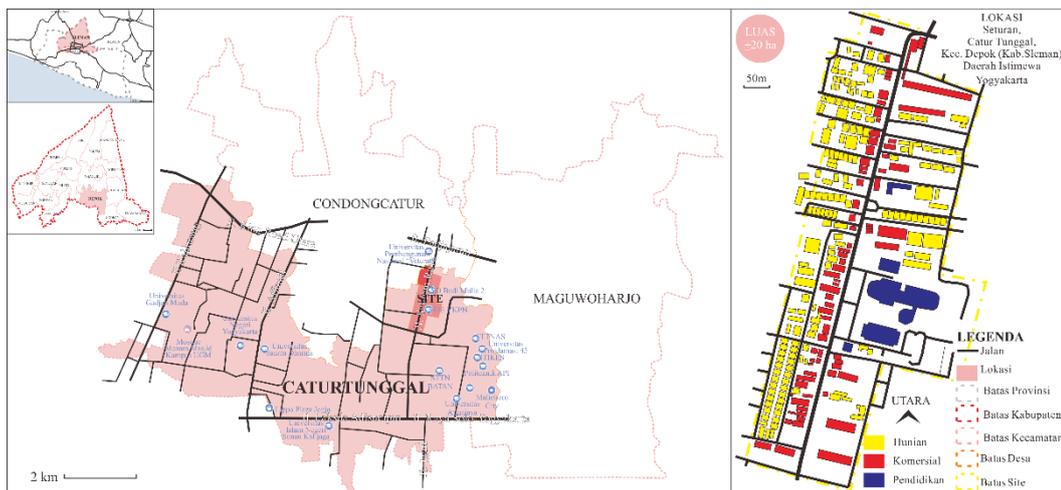


BAB 2 PENELUSURAN PERMASALAHAN PERANCANGAN DAN PEMECAHANNYA

Bab ini berisi mengenai pemilihan lokasi yang akan digunakan didasarkan atas isu global kriminalitas, kajian teoritis dan kajian preseden dalam perancangan Bangunan Campuran di Seturan yang aman. Teori yang dikaji meliputi teori bangunan campuran beserta fungsi yang sesuai dan teori pencegahan kriminalitas CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) menyesuaikan fungsi bangunan yang digunakan.

2.1. Konteks Lokasi

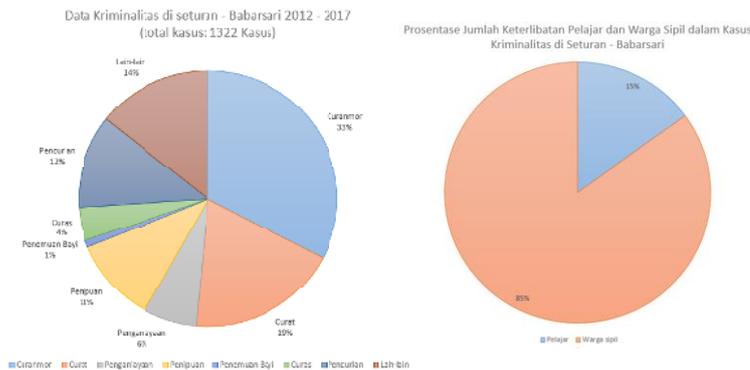
Lokasi perancangan berada di Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Lebih tepatnya bisa dilihat pada gambar 2.1. di bawah ini.



Gambar 2.1. Lokasi Site

Sumber : Google map yang *diredraw*, 2018

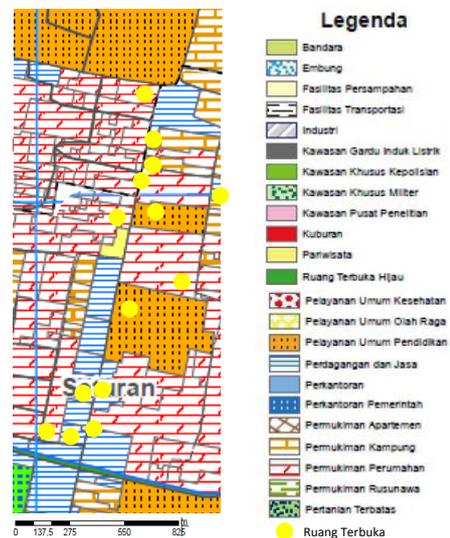
Kawasan Seturan dipilih karena Seturan atau lebih tepatnya Depok memiliki tingkat kriminalitas tertinggi di Yogyakarta, dan Seturan adalah salah satu area yang memiliki banyak pemberitaan mengenai kriminalitas. Hal ini tidak luput dari banyaknya orang yang datang kesini karena merupakan kawasan pariwisata pendidikan. Bahkan jumlah pendatang di area Seturan lebih banyak dibanding penduduk asli Seturan. Grafik pada gambar 2.2 menunjukkan banyaknya kasus kriminalitas di Seturan.



Gambar 2.2. Data Kriminalitas dan Jumlah Keterlibatan Kriminalitas Seturan - Babarsari
 Sumber : Laporan Polsek Depok yang diolah, 2017

Berdasarkan gambar. 2.2. diketahui bahwa kriminalitas terbanyak adalah pencurian dan penganiayaan. Alasannya karena pendatang terus berganti setiap tahunnya, sehingga masyarakat seolah tidak peduli tentang pendatang yang datang dan karakternya seperti apa. Padahal manusia sering memiliki ego yang membuat mereka membawa karakter mereka tanpa meleburkannya dengan sekitar. Hal ini didukung kurangnya mereka berinteraksi satu sama lain untuk memahami karakter masing-masing dan fasilitas yang seolah mengelompokkan mereka sehingga tidak berbaur. Maka dibutuhkan ruang yang bisa menampung keragaman tersebut meskipun memiliki kepadatan tinggi di lahan terbatas. Selain itu masih banyak ruang kosong yang tidak termanfaatkan dengan baik.

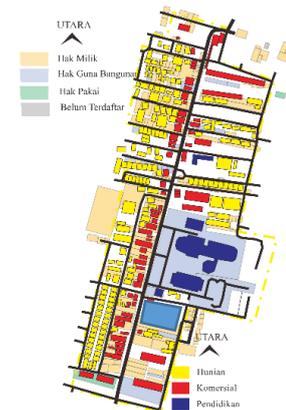
Berdasarkan peta lokasi pada gambar 2.1 diketahui bahwa kondisi eksisting site menunjukkan bahwa bangunan di dekat jalan utama memiliki fungsi sebagai bangunan komersial sedangkan sisi belakangnya untuk hunian. Meski begitu terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peta rencana pemanfaatan ruang dalam gambar 2.3. Berdasarkan peta tersebut diketahui bahwa pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana pemerintah adalah sisi selatan peta yang terdiri dari pendidikan, hunian serta perdagangan dan jasa.



Gambar 2.3. Peta Rencana Pemanfaatan Ruang
 Sumber : RTDRK Sleman diolah, 2007

Analisis lain didapatkan dari kawasan ini adalah jalan ini merupakan satu-satunya jalan yang menghubungkan sisi selatan dan utara di area ini sehingga menyebabkan kemacetan. Diketahui bahwa puncak kemacetan berada disisi utara karena berhadapan langsung dengan lampu merah sedangkan sisi selatan lebih lenggang dikarenakan adanya jalur satu arah disisi selatan.

Berdasarkan peta RTH, kemacetan, pemanfaatan lahan dan peta kepemilikan tanah, maka titik yang dipilih sebagai lokasi *mix-used building* adalah lahan kosong kepemilikan tanah pemerintah, dengan pemanfaatan campuran sebagai hunian dan perdagangan jasa, padahal fungsi bangunan campuran yang mendukung pencegahan kriminalitas adalah fungsi hunian, kantor dan komersial. Selain itu, lokasi berada di sisi yang memiliki tingkat kemacetan rendah karena *mix use building* berpotensi menimbulkan kemacetan. Maka didapat lokasi dengan luas 8000 m2 atau lebih jelasnya lokasi berada pada kotak biru di gambar 2.4.



Gambar 2.4. Peta Kepemilikan Tanah
Sumber : Peta Online Badan Pertanahan Nasional, akses 2017

Tabel 2.1. Rencana Intensitas Ruang Area Seturan Tahun 2031

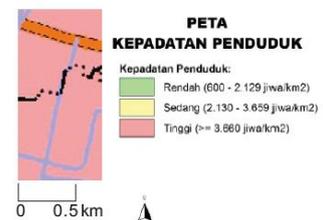
Jenis Kegiatan di Kawasan Budidaya	Rencana KDB Maks. (%)	Rencana Ketinggian Bangunan Maks. (m)	Rencana KLB	Rencana Jumlah Lantai Basement Maks. (lantai)
Permukiman kampung	80	16	2,4	1
Permukiman perumahan	70	16	2,1	1
Perkantoran pemerintah	40	16	1,2	1
Pelayanan umum pendidikan	40	44	4	2
Perdagangan dan jasa	80	64	12	2
Pelayanan umum olah raga	30	16	1,5	2
Pariwisata	70	64	10,5	2
Ruang terbuka hijau	-	-	-	-

Pertanian Terbatas	-	-	-	-
Jalur Hijau (GSJ dan GSS)	-	-	-	-

Sumber : RDTRK Depok, 2012-2031

Tabel 2.1. menunjukkan beberapa ketentuan pemerintah dalam pembangunan, tetapi belum ada peraturan tentang rumah susun sewa di area ini. Maka diambil ketentuan untuk rumah susun sewa berdasarkan area lain di Depok dan didapatkan KDB 50%, ketinggian maksimal 24 m, KLB 2,5 dan jumlah lantai basement maksimal 1 lantai. Selain itu, karena tata ruang kota di titik site tidak ditujukan untuk kantor, maka kantor mengambil bagian dari komersial.

Jumlah hunian yang akan dibangun didasarkan atas kepadatan penduduk. Berdasarkan Peta Kepadatan Penduduk menunjukkan Seturan memiliki kepadatan tinggi sekitar 51 jiwa/ha. Meski begitu, berdasarkan kebutuhan rumah susun, kepadatan tinggi adalah saat kepadatan penduduk 400 jiwa/ha. Maka digunakan 400 jiwa/ha agar lebih meminimalkan dampak jika terjadi penambahan penduduk di kedepannya. Standar WHO luas hunian nyaman 10m²/orang, sedangkan luas unit apartemen kisaran 20-30m².



Gambar 2.5. Peta Kepadatan Penduduk
Sumber : RTDRK Sleman, 2007

Ratio yang biasanya digunakan untuk pemerataan tipe rumah berdasarkan kebijakan perumahan dan permukiman adalah 1 : 2 : 3 atau 1 : 3 : 6 artinya setiap pembangunan 1 unit rumah mewah harus diimbangi dengan membangun 2 atau 3 unit rumah menengah dan 3 atau 6 unit rumah sederhana.

2.2. Kajian Tema Perancangan

2.2.1. Narasi Problematika Tematis

Isu global yang dikhawatirkan oleh setiap negara adalah kriminalitas. Hal ini dikarenakan, jika negara mereka dianggap tidak aman, maka para wisatawan enggan untuk datang atau enggan untuk bekerja sama. Hal ini tentunya mengakibatkan kerugian ekonomi karena devisa sedikit.

Kriminalitas adalah kendala dari banyak tempat sehingga diupayakan solusi untuk mengurangi tindakan kriminalitas tersebut. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa penggunaan campuran bisa mengurangi tindakan kriminalitas di tingkat makro, baik penggabungan fungsi dalam satu bangunan, penggabungan tipe rumah dan penggabungan dalam lahan.

Penggunaan campuran memungkinkan untuk menghasilkan tempat yang ramai serta mengundang sehingga memungkinkan lebih banyak mata di jalan dan memperpanjang jam pengawasan. Sebuah penelitian juga menunjukkan bahwa strategi pencegahan kejahatan bekerja paling baik bila partisipasi masyarakat dioptimalkan dan penggunaan campuran memungkinkan lebih banyak interaksi sepanjang hari dan tempat yang lebih aman.

Teori arsitektur dalam pencegahan kriminalitas atau yang disebut *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) juga mempromosikan pengembangan penggunaan campuran untuk mendorong populasi penghuni di pusat kota yang lebih tinggi dan mempromosikan kegiatan di luar jam kerja untuk pengawasan. (Western Australian Planning Commission, 2006) (Insite Design, 2017) (National Crime Prevention Council, 2003) (Queensland Government, 2007) Berdasarkan hal tersebut bangunan yang dibuat adalah mixed use building dengan pendekatan CPTED guna mengatasi kriminalitas.

2.2.2. Paparan Teori yang dirujuk

2.2.2.1. *Mixed Use*

Mixed use dapat diartikan sebagai suatu penggabungan dua atau lebih penggunaan dengan integrasi fungsi dan fisik serta pendapatan yang signifikan, baik penggabungan dalam bangunan tunggal (horizontal atau vertikal ataupun beberapa bangunan dalam lingkungan. (Urban Land Institute, 2011)(Wikipedia dalam (Urban Land Institute, 2011) (Adelaide City Council, 2011) Integrasi fisik berupa tempat kerja, tempat hidup, rekreasi, hiburan dan relaksasi yang merupakan unsur penting untuk meningkatkan masyarakat berkelanjutan. (Speck) *Mixed use* dianggap dapat mengatasi kriminalitas, tetapi juga memiliki beberapa kerugian, yaitu :

- Polusi lingkungan dan polusi suara, masalah akses
- Kerapatan sangat tinggi terkadang mengarah ke kondisi kumuh
- Jika merancang tempat parkir tidak disediakan untuk penggunaan non hunian, pelanggan atau pengunjung cenderung memarkir kendaraan di jalan sehingga mengambil tempat lalu lintas.
- Bila penggunaan non hunian beroperasi di tempat tinggal, mereka cenderung membayar pajak di bawah perumahan yang menyebabkan kerugian besar bagi pemerintah daerah
- Lingkungan cenderung kehilangan karakter hunian saat kegunaan lain mulai mendominasi
- Berbagai penggunaan meningkatkan tekanan pada infrastruktur seperti air, saluran air limbah
- Ruang komersial campuran seringkali terlihat paling cocok untuk kantor ritel dan kecil. Hal ini menghalangi adopsi yang meluas oleh perusahaan besar dan fasilitas pemerintah
- Biaya konstruksi untuk pengembangan penggunaan campuran secara ekstrim lebih mahal.
- Biaya tambahan timbul dari memenuhi kebutuhan desain.

2.2.2.2. CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*)

Kriminalitas adalah suatu tindakan atau perbuatan merugikan, baik secara ekonomi maupun psikologis, serta tidak sesuai dengan hukum ataupun norma-norma sosial dan agama yang berlaku sehingga ditentang oleh masyarakat. (Kartono, 1999)

a. Teori dan Prinsip Pencegahan Kriminalitas

Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) merupakan bagian dari *situational crime prevention* yang dipengaruhi oleh desain lingkungan, termasuk desain interior. CPTED berfokus pada usaha mencegah kejahatan dengan memanipulasi lingkungan, sehingga desain lingkungan dapat mengurangi kesempatan seseorang untuk melakukan kejahatan. Konsep CPTED adalah konsep yang melihat bagaimana lingkungan mempengaruhi perilaku orang-orang didalamnya. CPTED sering sekali dikaitkan dengan keamanan dalam suatu lingkungan, namun selain terciptanya lingkungan yang aman, kemanan yang ada juga akan memberikan rasa aman. Variabel dari konsep CPTED antara lain (Wizaka, 2012):

- *Natural Access Control*

Konsep ini ditujukan untuk mereduksi kemungkinan kejahatan dengan cara menghambat akses kepada obyek kejahatan tersebut dan menciptakan persepsi kepada calon pelanggar/penjahat akan resiko yang harus dihadapi apabila ia melaksanakan kejahatan tersebut. Konsep ini dapat tercipta melalui desain jalan raya, pedestrian, pintu masuk utama dan pintu samping bangunan yang secara jelas dapat mengindikasikan perbedaan kawasan publik dan privat serta jalur-jalur yang dapat/boleh dilewati oleh umum, dan mampu mengurangi rasa bebas pengguna ketika memasuki kawasan privat. Secara detail konsep ini dapat diaplikasikan melalui elemen-elemen struktural kawasan seperti signage, pagar, tumbuhan dan sistem

- *Natural Surveillance*

Sebuah konsep desain yang ditujukan agar setiap orang yang tidak dikenal dapat diamati dengan mudah dari banyak sudut pandang.

Konsep ini umumnya dapat diaplikasikan pada kawasan parkir dan pintu masuk rumah atau kawasan. Menurut arahan menangani kriminalitas di Barnet London (2000) penggunaan campuran bangunan dapat berguna dalam memberikan pengawasan sekaligus menawarkan perpanjangan jam penggunaan. Contoh campuran tipe rumah, meningkatkan lingkungan yang memungkinkan terus ada seseorang didalamnya sepanjang hari. Sedangkan aturan British (2014) lebih memfokuskan tipe campuran fungsi bangunan yang memungkinkan pengawasan oleh penghuni di area kerja saat malam dan pengawasan orang kerja pada area hunian saat jam kerja. Dimana lokasi toko dan bisnis di lantai bawah dan hunian di atasnya.

- *Territorial Reinforcement*

Sebuah desain secara fisik dapat menciptakan lingkungan yang mempunyai pengaruh terhadap penggunaannya. Pengguna kemudian dilatih untuk mengembangkan kepekaan terhadap zona-zona yang berada di kawasannya. Aplikasi dari konsep ini dapat berupa ‘garis properti’ atau pagar yang membatasi antara kawasan privat dan kawasan publik. Secara detail aplikasi ini dapat berbentuk tanaman, desain paving block, dan gapura atau pintu masuk.

- *Target Hardening*

Konsep ini ditujukan untuk menciptakan hambatan pada setiap entri atau jalan masuk seperti jendela, pintu masuk dan pintu-pintu di dalam bangunan. Secara detail dapat diwujudkan dengan kunci jendela, baut mati atau tidak dapat dibongkar pasang pada setiap pintu, serta engsel yang kuat bagi setiap pintu dan jendela. Konsep ini cukup dapat membantu mencegah terjadinya kejahatan dan mengurangi rasa takut bagi penghuninya sekaligus menambah keyakinan akan kualitas rasa aman.

- *Maintenance*

Perawatan dan pemeliharaan memungkinkan penggunaan ruang untuk yang dimaksudkan untuk tujuan secara terus menerus. Kerusakan mengindikasikan kurang perhatian dan kontrol oleh pengguna dan

menunjukkan lebih besar toleransi gangguan. Perawatan yang tepat mencegah berkurangnya jarak pandang karena tanaman tumbuh berlebihan sehingga menghambat pencahayaan.

Strategi Pertahanan Pada Bangunan (Laurens, 2006)

Pengawasan alami

- Terdapat bukaan pada bagian depan rumah dan harus terlihat dari jalan
- Orientasi bangunan : arah pandang pintu masuk dan jendela; arah masuk ke rumah-rumah harus terlihat dari jalan, dan sebaiknya terlihat dari rumah-rumah tetangga
- Teras rumah yang memiliki pandangan ke jalan
- Terdapat cukup penerangan di luar rumah dan halaman
- Jendela-jendela diseluruh bagian sisi rumah memberikan jarak pandang yang cukup kearah lahan yang dimiliki
- Jalan mobil harus terlihat dari pintu depan atau belakang, minimal terlihat dari salah satu jendela
- Lansekap yang terpelihara dan memberikan pandangan maksimal

Perkuatan teritori

- Kejelasan akses masuk berupa pintu pagar (gerbang) dan perbedaan material (perkerasan) serta mengarahkan lalu lintas pedestrian
- Teras depan membentuk ruang transisi antara halaman dengan rumah
- Garis batas kepemilikan tanah dibuat dari tanaman, perkerasan, pagar
- Nomor alamat jalan harus terlihat dengan jelas dari jalan, terbuat dari bahan yang tidak reflektif
- Rumah-rumah harus mempunyai identitas yang jelas dengan nomor alamat jalan dan diberi lampu pada waktu malam hari

Kontrol akses

- Bukaan menghadap kearah jalan
- Kejelasan akses masuk kedalam tapak dan rumah

- Pengolahan perkerasan, dan tanaman yang mengarahkan tamu jauh dari areal pribadi
- Pintu masuk bangunan agar memberi indikasi yang jelas mengenai rute mana yang bersifat publik, dan rute mana yang bersifat pribadi

Perlindungan sasaran

- Adanya pembatas yang jelas (pagar) dengan ketinggian $> 1\text{m}$
- Menggunakan alat bantu keamanan berupa kunci pengaman pada elemen akses
- Menyimpan barang-barang berharga pada tempatnya dan sesuai dengan keperluannya
- Mempersiapkan anggota keluarga jika mengalami tindak kriminal
- Semua bukaan (pintu, jendela) rumah memiliki penerangan yang baik
- Pengaturan agar setiap pintu dan jendela yang dapat dibuka memiliki kunci yang solid dan kuat
- Pintu-pintu dalam yang menghubungkan garasi dengan bangunan harus memiliki kunci
- Pintu-pintu luar harus diengsel dari dalam dan harus memiliki kunci

Citra dan lingkungan

- Karakter bangunan tidak mencolok (cenderung standar)
- Vegetasi yang terawat
- Tersedia cukup penerangan di halaman dan di luar bangunan

2.3. Analisis Variabel Perancangan untuk Menemukan Indikator Persoalan Desain

Mixed use building yang ditujukan sebagai pencegahan kriminalitas memiliki beberapa fungsi yang mendukung aktivitas ataupun interaksi warganya. Beberapa fungsi yang sesuai adalah hunian, kantor dan komersial.

2.3.1. Fungsi Hunian

Salah satu fungsi yang dicakup dalam mixed use building adalah fungsi hunian. Bentuk dari hunian sendiri ada berbagai macam, baik vertikal maupun horisontal. Sebagai area dengan lahan terbatas, maka hunian vertikal lebih memungkinkan di lahan ini.

Hunian vertikal baik duplex, triplex ataupun kompleks menimbulkan masalah yang sama dengan struktur keluarga tunggal, meskipun jumlah tempat tinggal dan penduduk dapat menambah masalah ini. Area publik - lorong bersama, lift, ruang cuci dan area parkir - menyajikan peluang untuk kejahatan dan pencegahan kejahatan.

Bangunan multi-keluarga tidak selalu berarti banyak masalah. Ada sejumlah kebenaran tertentu pada pepatah lama, "Ada keamanan dalam jumlah." Manajemen mungkin perlu menciptakan peluang bagi tetangga untuk saling mengenal satu sama lain. Ketika tetangga saling bertanggung jawab, tempat tinggal keluarga dapat menjadi tempat yang lebih aman untuk ditinggali. Berdasarkan hal tersebut maka dilakukan analisis dengan strategi CPTED yang ditujukan untuk hunian vertikal yang bisa dilihat pada tabel tabel 2.2.. Strategi pencegahan kriminalitas untuk hunian vertikal, yaitu : (A Nationally Accredited Law Enforcement Agency)

Pengawasan Alami

- ✓ Pintu eksterior atau unit terlihat ke jalan, tetangga atau unit lain
- ✓ Pasang jendela di keempat sisi bangunan
- ✓ Menetapkan ruang parkir untuk warga dan pengunjung
- ✓ Area parkir terlihat dari jendela dan pintu
- ✓ Tempat rekreasi utama dan pusat tempat bermain terlihat terlihat dari banyak jendela dan pintu unit serta jelas dari unit, tetapi tidak langsung di samping tempat parkir atau jalan-jalan.

- ✓ Saring atau sembunyikan tempat sampah
- ✓ Lift dan tangga di lokasi yang terlihat jelas dari pintu dan jendela, serta terbuka dan diterangi cahaya
- ✓ Semak tidak lebih dari 3 kaki agar jarak pandang jelas

Akses Kontrol Alami

- ✓ Tinggi pagar balkon dan teras kurang dari 42 inci dan hindari menggunakan bahan buram
- ✓ Tentukan pintu masuk ke situs dan setiap tempat parkir dengan lansekap, desain arsitektur atau gerbang simbolik
- ✓ Blokir ruang buntu dengan pagar atau gerbang
- ✓ Gunakan perangkat yang terkunci secara otomatis saat menutup pintu masuk bangunan umum.
- ✓ Biarkan tidak lebih dari empat apartemen untuk berbagi pintu masuk yang sama.
- ✓ Pusat menemukan lift dan tangga di mana banyak pengguna dapat mengamati mereka.
- ✓ Batasi akses ke gedung hanya satu atau dua poin.

Perkerasan Wilayah

- ✓ Definisikan garis properti dengan pagar lansekap atau hiasan rendah.
- ✓ Menekankan pintu masuk dengan elemen arsitektur, pencahayaan dan lansekap.
- ✓ Mengidentifikasi dengan jelas semua bangunan dan unit perumahan menggunakan nomor jalan yang memiliki tinggi minimal 3 inci dan menyala terang di malam hari. Bila memungkinkan, cari penguncian kotak surat secara individual di samping unit yang sesuai.

Pemeliharaan

- ✓ Menjaga semua area umum dengan standar yang sangat tinggi, termasuk pintu masuk, lapangan terbuka dan hak jalan.
- ✓ Pangkas pohon dan semak belukar di jendela, pintu, dan jalan setapak

- ✓ Tegakkan aturan tentang kendaraan sampah dan penyimpanan luar ruangan yang tidak pantas. Mengabaikan isu-isu ini akan membuat situs menjadi tidak populer dan kurang aman.

Selanjutnya mencari beberapa klasifikasi jenis hunian guna mempermudah pencarian tata ruang yang sesuai. Klasifikasi yang dipilih adalah hunian sewa yang ditujukan untuk mahasiswa/pendatang. Alasannya, pendatang di Seturan terus berganti bahkan jumlah pendatang lebih banyak dari penduduk asli. Klasifikasi tersebut ada 7 jenis, yaitu :

1. Bentuk Hunian

- ✓ Room in private homes (kos-kosan)
Tempat tinggal dengan jumlah kamar, fasilitas, dan peralatan yang sangat terbatas.
- ✓ Co – operative house (kontrakan)
Tempat tinggal yang di urus secara bersama oleh penghuninya.
- ✓ Dormitory (asrama)
Tempat tinggal dengan fasilitas cukup agar konsentrasi kuliah dan belajar bersosial. Biasanya menampung ratusan mahasiswa.
- ✓ Hostel
Tempat tinggal yang hampir serupa dengan dormitory, tetapi lebih santai dan tidak dihuni oleh satu disiplin ilmu.
- ✓ Apartemen
Tempat tinggal dengan privasi yang baik dan memiliki fasilitas perunit.

Tipe unit apartemen :

- Studio - Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang multifungsi. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m².
- Apartemen 1, 2, 3 (apartemen keluarga) - Pembagian ruang dimana satu unit terdiri dari 1/2/3/4 dengan luasan minimal 25m², 30m², 85m² , dan 140m².
- Loft - Ruangnya biasanya tinggi, sehingga bisa memiliki mezzanine atau terdiri dari dua lantai dalam

satu unit. Loft berkonsep bangunan bekas pabrik atau gudangnya.

- Penthouse - Unit hunian ini berada dilantai paling atas sehingga luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Penthouse juga sangat privat karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

✓ Perkampungan mahasiswa

Tempat tinggal yang penghuninya heterogen dalam jenis kelamin, tingkat studi dan disiplin ilmu sehingga fasilitasnya mempengaruhi penghuninya.

2. Ketinggian Bangunan

- ✓ Maisonette 1-4 lantai
- ✓ Low rise 4-6 lantai
- ✓ Medium Rise 6-9 lantai
- ✓ High Rise > 9 lantai

3. Sirkulasi Horisonntal

✓ Exterior coridor

Koridor terbuka dengan pembatas dengan ruang luar.

✓ Interior coridor

Koridor tertutup oleh dinding meski terkadang terdapat bukaan.

✓ Multiple exterior access

Koridor terbuka dan satu koridor hanya ditujukan untuk beberapa unit.

✓ Multiple interior access

Koridor tertutup dan satu koridor hanya ditujukan untuk beberapa unit.

✓ Tower

Koridor berada ditengah bangunan dan unit-unit mengelilinginya.

✓ Multi tower

Koridor yang terhubung sirkulasi vertikal berada ditengah, dan dikelilingi beberapa bangunan yang terdiri atas unit hunian.

4. Sirkulasi Vertikal

✓ Walk-up

Sirkulasi menggunakan tangga dengan tinggi maksimal 4 lantai.

Core : tangga dikelilingi unit-unit

Duplex : 2 unit

Triplex : 3 unit

Quadruplex : 4 unit

Corridor : tangga terletak di kedua ujung koridor

✓ Elevator

Sirkulasi utama adalah lift dan sekunder berupa tangga dengan ketinggian minimal 6 lantai.

5. Penyusunan lantai

✓ Simplex

Satu unit terdiri dari 1 lantai

✓ Duplex

Satu unit terdiri dari 2 lantai

✓ Triplex

Satu unit terdiri dari 3 lantai

✓ Mezanine

Satu unit terdiri dari 1 lantai dengan split level berbeda

6. Bukaan

✓ Single aspek

Bukaan ke satu arah

✓ Corner aspek

Bukaan ke dua arah pada bagian sudut

✓ Dual aspek

Bukaan ke dua arah yang berlawanan

7. Bentuk massa

✓ Slab

Tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan hampir sebanding

✓ Tower

Tinggi bangunan lebih besar dibanding lebar/panjang bangunan

✓ Varian

Campuran slab dan tower

Berdasarkan klasifikasi di atas didapatkan bahwa terdapat berbagai jenis bangunan vertikal. Selanjutnya, ada beberapa prinsip kualitas desain yang bisa dijadikan panutan, yaitu :

- Prinsip 1: Konteks dan Karakter Lingkungan

Desain yang baik merespon dan berkontribusi pada konteksnya. Konteks adalah fitur utama yang alami dan dibangun dari sebuah daerah, hubungan mereka dan karakter yang mereka ciptakan bila digabungkan. Ini juga mencakup sosial, ekonomi, kondisi kesehatan dan lingkungan. Menanggapi konteks melibatkan identifikasi elemen yang diinginkan dari suatu daerah yang ada atau karakter yang akan datang. Bangunan yang dirancang dengan baik merespon dan meningkatkan kualitas dan identitas daerah termasuk situs yang berdekatan, *streetscape* dan lingkungan. Pertimbangan konteks lokal penting untuk semua situs, termasuk situs daerah yang sudah mapan, mereka yang mengalami perubahan atau identifikasi perubahan.

- Prinsip 2: Dibangun Bentuk dan Skala

Desain yang bagus mencapai skala, tinggi yang sesuai dengan karakter masa depan yang ada atau yang diinginkan bangunan, jalan dan sekitarnya. Desain yang bagus juga mencapai kesesuaian dormulir pembangunan untuk situs dan tujuan bangunan dalam istilah membangun keselarasan, proporsi, tipe bangunan, artikulasi dan manipulasi elemen bangunan. Bentuk bangunan yang tepat mendefinisikan masyarakat domain, berkontribusi pada karakter *streetscapes* dan taman, termasuk pemandangan, dan memberikan kemudahan dan pandangan internal.

- Prinsip 3: Densitas

Desain yang baik mencapai tingkat kemudahan untuk kepadatan tinggi pada setiap apartemen, sehingga menghasilkan kerapatan sesuai dengan situs dan konteksnya. Kepadatan yang tepat dengan populasi daerah yang ada atau yang diproyeksikan. Kepadatan dapat

dipertahankan oleh yang ada atau yang disesuaikan infrastruktur, transportasi umum, akses terhadap pekerjaan, fasilitas masyarakat dan lingkungan.

- Prinsip 4: Keberlanjutan

Desain yang baik menggabungkan lingkungan positif, sosial dan ekonomi. Desain berkelanjutan yang baik termasuk penggunaan ventilasi silang alami dan sinar matahari untuk kemudahan dan kelangsungan hidup warga dan pasif desain termal untuk ventilasi, pemanasan dan pendinginan mengurangi ketergantungan pada biaya teknologi dan operasi. Unsur lain termasuk daur ulang dan penggunaan kembali bahan dan limbah, penggunaan bahan yang berkelanjutan, dan tanah yang dalam zona untuk mengisi ulang air tanah dan vegetasi.

- Prinsip 5: Lansekap

Desain yang baik menyadari bahwa bersama-sama lansekap dan bangunan beroperasi secara terpadu dengan sistem berkelanjutan, menghasilkan perkembangan yang menarik dengan kemudahan yang baik. Citra positif dan kontekstual. Perkembangan yang dirancang dicapai dengan memberikan kontribusi untuk karakter lanskap dari *streetscape* dan lingkungan. Desain lansekap yang baik meningkatkan perkembangannya kinerja lingkungan dengan tetap mempertahankan nilai positif fitur alami yang berkontribusi pada konteks lokal, mengkoordinasikan pengelolaan air dan tanah, solar akses, iklim mikro, tajuk pohon, nilai habitat, dan melestarikan jaringan hijau. Desain lanskap yang bagus mengoptimalkan kegunaan, privasi dan kesempatan untuk interaksi sosial, akses, penghormatan terhadap tetangga.

- Prinsip 6: Kemudahan

Desain yang baik secara positif mempengaruhi kemudahan internal dan eksternal untuk penghuni dan tetangga. Pencapaian yang baik memudahkan kontribusi lingkungan hidup positif dan penduduk. Kemudahan yang baik menggabungkan dimensi ruang yang sesuai

dan bentuk, akses terhadap sinar matahari, ventilasi alami, pandangan, privasi visual dan akustik, penyimpanan, *indoor* dan ruang terbuka, tata letak dan area servis yang efisien, dan kemudahan akses untuk semua kelompok umur dan derajat mobilitas

- Prinsip 7: Keselamatan

Desain yang baik mengoptimalkan keamanan dan keamanan, dalam pengembangan dan domain publik. Ini menyediakan ruang publik dan pribadi berkualitas yang jelas dan sesuai untuk tujuan yang telah ditetapkan. Kesempatan untuk memaksimalkan pengawasan pasif terhadap area publik dan komunal mendorong keselamatan. Hubungan positif antara ruang publik dan privat dicapai melalui jalur akses yang jelas dan area yang terang dan mudah dipelihara serta sesuai dengan lokasi dan tujuan.

- Prinsip 8: Keragaman Perumahan dan Interaksi Sosial

Desain yang baik mencapai perpaduan ukuran apartemen, menyediakan pilihan perumahan untuk berbagai demografi, kebutuhan hidup dan anggaran rumah tangga. Pengembangan partitur yang dirancang dengan baik merespons konteks sosial dengan menyediakan perumahan dan fasilitas yang sesuai dengan campuran sosial yang ada dan yang akan datang. Desain yang baik melibatkan fitur praktis dan fleksibel, termasuk berbagai jenis ruang komunal untuk berbagai orang, memberikan kesempatan untuk interaksi sosial di antara penduduk.

- Prinsip 9: Estetika

Desain yang baik mencapai bentuk bangunan yang memiliki proporsi yang baik dan komposisi elemen yang seimbang, yang mencerminkan tata letak dan struktur internal. Desain yang bagus menggunakan beragam bahan, warna dan tekstur. Tampilan visual dari pengembangan apartemen yang dirancang dengan baik merespons konteks lokal yang ada atau yang akan datang, terutama elemen dan pengulangan pemandangan jalan-jalan yang diinginkan. (NSW Department of Planning and Environment , 2015)

2.3.2. Fungsi Kantor

Salah satu fungsi yang dicakup dalam *mixed use building* adalah fungsi kantor. Kantor menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008) didefinisikan sebagai gedung, rumah atau ruang tempat tulis-menulis atau mengurus suatu pekerjaan (perusahaan). Menurut Hunt (1980) ditulis kantor sewa adalah bangunan untuk interaksi bisnis dengan pelayanan yang profesional. Umumnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa.

Pada umumnya gedung perkantoran tidak berpindah-pindah tempat, karenanya dilengkapi pula dengan ruang arsip, ruang fotokopi, ruang rapat, ruang meeting, dan cafe bar yang menyita 1/3 luas ruang yang dibutuhkan oleh suatu organisasi. Organisasi perkantoran cenderung berubah dengan cepat dan dalam berbagai situasi, maka perlu perhatian guna menghindari kemungkinan tertinggalnya karakter bangunan yang lama dengan yang sedang berkembang dan menjadi trend.

Ketika gedung perkantoran tumbuh dalam ukuran dan lalu lintas pejalan kaki dan kendaraan meningkat, keselamatan menjadi masalah yang sangat penting. Terlepas dari ukuran struktur yang sedang dibangun, itu bisa aman dan aman. Misalnya, semua penyewa harus menunjukkan identifikasi foto saat masuk. Beberapa strategi CPTED dalam kantor adalah sebagai berikut :

Pengawasan Alami

- ✓ Posisikan toilet untuk dapat diamati dari kantor-kantor terdekat.
- ✓ Jauhkan tempat sampah atau tempatkan di tempat yang aman atau garasi.
- ✓ Pasang jendela ke semua fasad dan desain jendela maupun pintu eksterior agar terlihat dari jalan atau dengan bangunan tetangga.
- ✓ Tempatkan parkir agar terlihat dari jendela.
- ✓ Jaga semak-semak di bawah 3 kaki tingginya untuk visibilitas. Pangkas ranting pohon yang lebih rendah ke paling sedikit 7 kaki dari tanah.
- ✓ Jangan menghalangi pandangan dari jendela.

- ✓ Desain jendela dan pintu interior untuk memberikan visibilitas ke lorong-lorong.

Akses Kontrol Alami

- ✓ Secara jelas mendefinisikan pintu masuk publik dengan elemen arsitektur, pencahayaan, lansekap, paving atau rambu.
- ✓ Kurangi jumlah titik akses publik yang diawasi oleh penjaga, resepsionis, penyewa terdekat atau lalu lintas yang lewat.

Perkerasan Wilayah

- ✓ Tentukan batas dengan lansekap atau pagar.
- ✓ Mendesain pagar untuk menjaga jarak pandang dari jalan.
- ✓ Bedakan area pribadi eksterior dari area publik.
- ✓ Keamanan posisi atau area penerimaan di pintu masuk utama, jika tidak di semua pintu masuk.

Pemeliharaan

- ✓ Menjaga semua area eksterior bersih dan rapi
- ✓ Pertahankan semua penanaman

Selanjutnya, mencari klasifikasi kantor guna mempermudah dalam menemukan tata ruang yang sesuai. Kantpr yang dipilih adalah kantor sewa yang ditujukan untuk baik untuk mahasiswa, pendatang, warga sekitar ataupun kantor-kantor yang akan menyewa tempat. Alasannya, terkadang mahasiswa ataupun siapapun butuh ruang untuk bekerja meskipun bersatu dengan banyak orang seperti *coworking space*, tetapi di Seturan juga terdapat beberapa kantor usaha yang bisa dikembangkan dan bisa dilakukan dengan menyewa kantor. Hasil analisis klasifikasi kantor dengan mempertimbangkan positif negatif jenis bangunan serta CPTED dapat dilihat pada tabel 2.6.

1. Sejarah

- ✓ Traditional Office

Ruang besar yang dibagi menjadi beberapa kantor perorangan oleh dinding permanen. Ukuran kantor mungkin lebih besar atau lebih kecil, tergantung pada status pemegang kantor.

- ✓ Taylorist Open Plan
Produksi dari banyak pekerjaan kantor pada awal abad kedua puluh menghasilkan pengaturan kerja-kerja, pekerja berbaris dalam barisan di kamar besar.
- ✓ Bürolandschaft
Tata letak didasarkan pada studi intensif pola komunikasi antara berbagai bagian organisasi. Meja dikelompokkan dalam zona kerja dengan ukuran berbeda. Itu dimaksudkan untuk memberikan kerja yang lebih kolaboratif.
- ✓ Structuralist Office
Kantor yang dirancang sehingga penghuni 'akan merasa menjadi bagian dari komunitas yang bekerja tanpa tersesat di tengah kerumunan.
- ✓ Cubicles
Ruang kerja sebagian tertutup, terpisah dengan partisi yang biasanya tingginya 1,5-1,8 m.
- ✓ Euro Stakeholder Office
Kantor mengikuti pola umum sempit bangunan kantor seluler yang diatur sepanjang koridor pusat. Upaya untuk menciptakan ranah yang lebih umum dengan bentuk kantor seluler dan ruang publik seperti kafe ataupun area relaksasi.
- ✓ Casual Office
Ruang kerja yang sangat pribadi yang sesuai untuk menghabiskan waktu berjam-jam. Bahkan banyak yang terbuka 24 jam untuk mengaktifkan pola kerja yang lebih fleksibel.
- ✓ Virtual Office
Meluasnya penggunaan Internet, laptop, dan ponsel memiliki efek pada perkembangan kantor. Kerja bisa menjadi berpindah dari kantor ke kafe atau rumah.

2. Peruntukan

✓ Tenant Owned Office Building

Kantor direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang tergabung dalam yayasan untuk digunakan oleh perusahaan yang dibawah dan disewakan kepada siapa saja yang membutuhkan.

✓ Bangunan Investasi

Kantor direncanakan dan dibangun oleh suatu perusahaan berupa pengembang untuk disewakan kepada beberapa penyewa.

✓ Bangunan Kantor Spekulatif

Kantor direncanakan dan dibangun perusahaan untuk disewakan secara spekulatif (dengan perencanaan jangka panjang) kepada penyewa yang berminat..

3. Sistem Persewaan

✓ Service Floor Area

Kantor yang disewakan area service yang tidak termasuk.

✓ Rentable Floor Area

Kantor yang disewakan dengan pembagian area-area menjadi dua bagian, yaitu:

- Useable floor area, merupakan area privat yang dipergunakan oleh para penyewa.
- Common floor area, merupakan area yang disewakan sebagai penunjang.

4. Jumlah Penyewa

✓ Single Tenancy Building

Bangunan kantor yang disewakan kepada satu penyewa atau perusahaan dengan jangka waktu tertentu.

✓ Single Tenancy Floor

Luas kotor ruang satu lantai bangunan dikurangi ruang-ruang fasilitas seperti elevator umum, ruang mesin, dan tangga umum yang disewakan kepada penyewa atau perusahaan.

✓ Multy Tenancy Floor

Satu lantai bangunan kantor yang disewakan kepada beberapa penyewa atau perusahaan. Luas ruang yang disewakan tidak termasuk fasilitas umum seperti lift, elevator, ruang mesin, dsb.

5. Bentuk denah

✓ Cellular System

Bangunan berbentuk memanjang dengan koridor sepanjang bangunan. Sistem ini memiliki privasi yang tinggi pada ruang-ruangnya, sehingga sesuai untuk ruang eksekutif, manajer dan sebagainya

✓ Group Space System

Bangunan terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5 – 15 orang pegawai yang saling berkerja sama. Pembagian ruang-ruang umumnya diterapkan pada bangunan yang memiliki jarak koridor dengan dinding terluar kantor 15 – 20 m sehingga sesuai untuk rancangan ruang dengan karakter semiformal.

✓ Open Plan Office System

Bangunan dengan susunan ruang-ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakainya sehingga menggunakan sekat partisi, furniture, dan vegetasi yang dapat menjadi pembatas atau penanda rute sirkulasi. untuk rancangan dengan karakter bebas, nonformal dan masih dalam pola pengelompokan ruang

6. Kedalamannya

✓ Shallow Space

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar <8m

✓ Medium Depth Space

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 8 – 10 m

✓ Deep Space

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 11 – 19 m.

✓ Very Deep Space

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar \geq 20m

7. Tata Ruang

✓ Ruang Kantor Terbuka

Semua aktivitas dilaksanakan bersama-sama dalam sebuah ruangan besar yang terbuka yang tidak dipisahkan oleh tembok atau penyekat

✓ Ruang Kantor Tertutup

Tempat untuk bekerja dipisahkan ke dalam ruangan yang dipisahkan oleh tembok atau penyekat yang terbuat dari kayu.

2.3.3. Fungsi Komersial

Bangunan komersial adalah bangunan yang ditujukan untuk perdagangan, sehingga memiliki aturan atau prinsip untuk menjadikan daya tarik konsumen sebagai tolak ukur keberhasilan. (KBBL Edisi Kedua) (55) Menurut Hoyt (1918) penampilan visual penting artinya bagi bangunan komersial guna memberi persepsi pada orang yang melihatnya untuk mengetahui keberadaan bangunan komersial tersebut dengan cara menyesuaikan citra visual bangunan komersial tersebut dengan image orang yang melihatnya. Untuk itu perlu diupayakan citra suatu bangunan komersial yang meliputi. (55)

- *Clarity* (kejelasan) yaitu sifat dari penampilan visual yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi fasilitas tersebut. Maksudnya adalah visual pusat perbelanjaan harus dapat menunjukkan dengan jelas fungsi bangunan tersebut yaitu sebagai pusat perbelanjaan.

- *Boldness* (menonjol) yaitu sifat yang menunjukkan kesan menonjol. Jadi suatu pusat perbelanjaan penampilannya harus menonjol dari lingkungan sekitarnya agar fasilitas perdagangan tersebut dapat menarik perhatian dari pembeli / pengunjung
- *Intimacy* (akrab) yaitu sifat penampilan visual yang menunjukkan keakraban bangunan dengan lingkungan sekitarnya
- *Flexibility* (fleksibilitas) yaitu suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra dan alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya.
- *Complexity* (kompleksitas) yaitu suatu citra penampilan bangunan yang tidak monoton.
- *Efficiency* (efisiensi) yaitu suatu citra penggunaan yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.
- *Investinense* (kebaruan) yaitu suatu sifat penampilan pusat perbelanjaan yang memberikan citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik.

Tempat pebelanjaan sering menyediakan banyak ruang publik di komunitas pinggiran kota dan bisa menjadi berkah campuran. Di satu sisi, mereka menjalankan fungsi penting dari pusat kota, berfungsi sebagai tempat berkumpul di komunitas. Di sisi lain, sebuah mal dapat berfungsi sebagai daya tarik untuk kegiatan kriminal. Sementara pusat perbelanjaan terus bertambah dalam ukuran dan popularitas, mereka juga menjadi surga bagi pengguna yang tidak dikehendaki dan berkontribusi pada semakin banyak kejahatan parkir. Sekarang lebih penting daripada sebelumnya bahwa para perusak dan desainer menerapkan prinsip CPTED. Strategi CPTED untuk tempat perbelanjaan yaitu :

Pengawasan Alami

- ✓ Posisikan pintu masuk toilet agar terlihat dari area pejalan kaki utama, tetapi jauh dari pintu keluar luar dan bayar telepon.
- ✓ Hindari membuat gang buntu atau titik buta di area pemuatan.
- ✓ Desain garasi parkir sehingga semua tingkat, termasuk tangga, terlihat dari jalan atau lantai dasar.

- ✓ Lengkapi garasi dengan pencahayaan berkualitas tinggi dan cat yang terang.
- ✓ Gunakan parkir tegak lurus di depan toko, daripada paralel, untuk memungkinkan lebih besar visibilitas antar mobil.
- ✓ Tempat-tempat penampungan air di lokasi yang terlihat dari bangunan atau jalan - mereka harus berupa fasilitas visual, tidak dilindungi atau dipagari, jika memungkinkan.
- ✓ Hindari dinding luar tanpa jendela.
- ✓ Gunakan pintu masuk toilet tipe baffle - tidak ada pintu untuk menghalangi pengawasan. Mereka harus dinyalakan dengan baik.

Akses Kontrol Alami

- ✓ Tandai dengan jelas pintu masuk publik dengan lanskap, arsitektur, dan rambu-rambu.
- ✓ Tentukan trotoar dan area umum dengan paving atau lansekap khusus.
- ✓ Zona pemuatan terpisah dengan jam pengiriman yang ditentukan dari area parkir umum.
- ✓ Jangan berikan akses tanpa jaminan ke puncak atap dari dalam atau dari struktur yang berdekatan, seperti garasi parkir.
- ✓ Gunakan lansekap untuk membagi area parkir menjadi lahan yang lebih kecil.

Perkerasan Wilayah

- ✓ Tentukan batas-batas properti dengan lansekap, pagar hias, gerbang, dan rambu-rambu.
- ✓ Gunakan tanda-tanda yang secara jelas mengidentifikasi bisnis interior dan letakkan tanda-tanda yang menandai titik masuk publik.
- ✓ Awning menyediakan penguatan teritorial serta perlindungan dari cuaca.

Pemeliharaan

- ✓ Menjaga kualitas visual yang tinggi dengan menggunakan lansekap yang sesuai untuk mengontrol biaya pemeliharaan.

- ✓ Jaga bangunan dan jalan setapak bersih dan diperbaiki.
- ✓ Menjaga area parkir dengan standar tinggi tanpa lubang, tempat sampah atau grafiti.
- ✓ Pasang tampilan menarik di jendela toko kosong untuk menghindari pembuatan gambar "terlantar".
- ✓ Jaga garis pandang terbuka. Pangkas pohon dan semak-semak untuk memungkinkan akses visual ke semua bagian situs.

Pengelolaan

- ✓ Parkir di dekat tempat parkir harus tersedia bagi karyawan malam hari.
- ✓ Asosiasi bisnis harus bekerja sama untuk mempromosikan pembelanja dan keamanan bisnis dan penampilan keselamatan
- ✓ Pejalan kaki pagi menyediakan pengawasan alami tambahan sebelum toko dibuka

Selanjutnya, dilakukan pencarian beberapa klasifikasi jenis bangunan komersial guna mempermudah dalam penemuan tata ruang yang sesuai.

1. Luas

- ✓ Neighbourhood
1858 – 18580 m² Tipikal Jumlah Anchor 0-2
- ✓ Sub-regional
18580 – 46451 m² Tipikal Jumlah Anchor 0-3
- ✓ Regional
46451 - 74322 m² Tipikal Jumlah Anchor >2
- ✓ Super Regional
74322 – 139354 m² Tipikal Jumlah Anchor >3
- ✓ Mega Mall
> 139354 m² Tipikal Jumlah Anchor >3

2. Peruntukan

- ✓ Konfigurasi huruf "I"
Konfigurasi beberapa toko yang membentuk garis lurus dan disatukan oleh koridor pedestrian dan kanopi yang terdapat disepanjang depan toko

- ✓ Konfigurasi huruf “L”
Konfigurasi dengan anchor tenant yang biasanya terletak disetiap ujung atau sudut bangunan
- ✓ Konfigurasi huruf “T”
Konfigurasi yang dapat menampung 3 anchor tenant pada bagian pusatnya

3. Fungsi dan Kegiatan

- ✓ Pusat Perbelanjaan Mini
Pusat perbelanjaan yang sekaligus sebagai tempat pertemuan masyarakat
- ✓ Pusat Perbelanjaan Multi Fungsi
Pusat perbelanjaan yang dcampur dengan fungsi lain, tetapi tetap menunjang nilai komersial

4. Sistem Transaksi

- ✓ Toko Grosir
Toko yang menjual dalam partai besar
- ✓ Toko Eceran
Toko yang menjual dalam partai kecil atau per satuan barang

5. Lokasi

- ✓ Pasar (Market)
Kelompokan sederhana (bisa berupa kios, toko, los dan sebagainya) yang berada pada suatu area di suatu wilayah
- ✓ Shopping Street
Pengelompokkan yang terdiri dari deretan toko terbuka di suatu penggal jalan
- ✓ Shopping Percint
Kompleks pertokoan terbuka yang menghadap ruang terbuka
- ✓ Shopping Center
Pengelompokkan fasilitas yang berada dalam satu atap
- ✓ Department Store
Wadah pedagang eceran besar yang berada dalam satu atap

- ✓ Supermarket
Toko yang menjual barang untuk kebutuhan sehari-hari dengan cara self service
- ✓ Superstore
Pusat perbelanjaan dengan luas >2.500m² yang menempati suatu lantai yang terletak dipusat kota dengan sistem pelayanan self time
- ✓ Hypermarket
Pusat perbelanjaan dengan luas >5.000m² yang menempati suatu lantai yang terletak dipusat kota dengan sistem pelayanan self time. Biasanya merupakan simbol perdagangan kota karena selalu mengikuti trend
- ✓ Shopping mall
Plaza atau jalan-jalan umum yang mudah diakses yang dilengkapi tempat duduk, jalan dan belanja

6. Penutup bangunan

- ✓ Open Mall
Mall tanpa pelingkup
- ✓ Enclosed Mall
Mall dengan pelingkup
- ✓ Integrated Mall
Penggabungan mall terbuka dan tertutup.

7. Tipe Mall

- ✓ Full Mall
Tempat perbelanjaan yang jalur pejalan kakinya awalnya adalah jalur lalu lintas yang diolah
- ✓ Transit Mall
Tempat perbelanjaan yang hanya mengizinkan transportasi umum sedangkan kendaraan pribadi lewat jalur lain
- ✓ Semi Mall
Tempat perbelanjaan yang menekankan pada pejalan kaki

2.3.4. Preseden Mixed Use Building

Beberapa contoh bangunan campuran yang dianggap berhasil :

a. Bent Street Apartments, Corner Bent Street and York Street, Adelaide

Pengembangan penggunaan campuran di East End ini terdiri dari kantor lantai dasar dan ritel dengan apartemen di atas. Lokasi dan penyediaan layanan yang ditargetkan dengan baik di tingkat jalanan telah membantu membuat keberhasilan ini berhasil. Gedung delapan tingkat tersebut mengakomodasi parkir bawah tanah, tiga komersial ritel lantai dasar dan 100 apartemen hunian, kebanyakan dua kamar tidur, digunakan sebagai akomodasi siswa. (Adelaide City Council, 2011)



Gambar 2.6. Bent Street Apartment
Sumber : Adelaide, 2011

Elemen yang berhasil dalam proyek ini meliputi:

- Lokasi bagus yang berdekatan dengan Rundle Street
- Penyediaan akomodasi perumahan dan siswa yang terjangkau
- Tingkat permukaan yang tepat digunakan untuk melayani penghuni bangunan dan gedung kantor
- Kesempatan untuk penggunaan komersial yang berbeda untuk pindah ke East End dan untuk meningkatkan aktivitas pejalan kaki di Bent dan York Streets
- Tingkat atenuasi kebisingan yang baik antara tempat parkir dan apartemen residensial dan dari sumber luar
- Tempat parkir yang dapat diakses dan dirancang dengan baik

**b. Tower Apartments K65 King, William Street, Adelaide
Bent Street Apartments, Corner Bent Street and York Street,
Adelaide**

Kompleks Apartemen Tower adalah bangunan bertingkat sembilan belas yang terdiri dari gerai ritel lantai dasar dan kantor. Tujuh, dua kamar



Formerly an office building, Tower Apartments in King William Street, now provides accommodation for students

Gambar 2.7. Tower Apartment
Sumber : Adelaide, 2011

tidur apartemen menempati masing-masing 18 level berikutnya; total 126 apartemen lengkap dan lengkap. Konversi gedung perkantoran bekas menjadi tempat tinggal selesai pada bulan Desember 2005 dengan para siswa yang tinggal di tempat penyeberangan. (Adelaide City Council, 2011) Elemen penting dari proyek ini meliputi:

- Penggunaan kembali bangunan yang ada dengan baik
- Dapat diakses melalui transportasi umum
- Tingkat permukaan yang tepat digunakan untuk melayani orang yang lewat
- Penyediaan akomodasi siswa di lokasi sentral dengan akses mudah ke semua institusi pendidikan dan fasilitas di sepanjang North Terrace