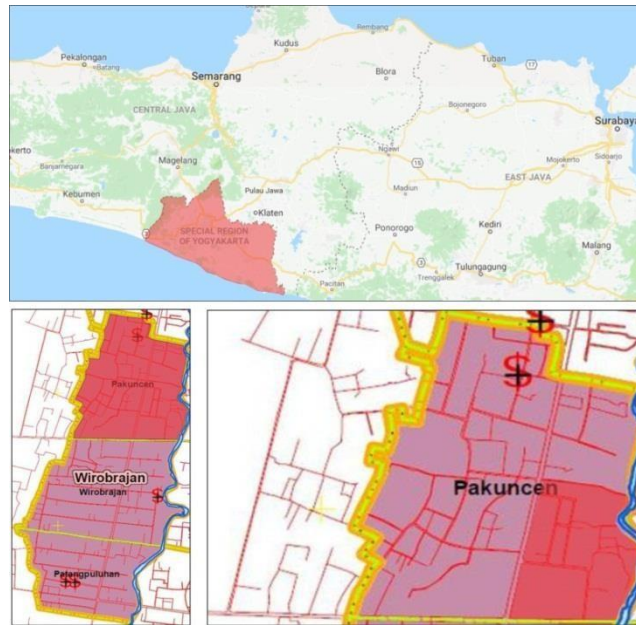


BAB 2

PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

2.1. Kajian Lokasi Perancangan

2.1.1. Kawasan Gampingan, Yogyakarta



Gambar 2.1 Peta kawasan Gampingan

Sumber : http://www.wikiwand.com/id/Pakuncen,_Wirobrajan,_Yogyakarta

Kampung Gampingan terletak pada koordinat $7^{\circ}47'56.01''S$ $110^{\circ}21'17.91''T$ (sumber: google earth pro). Beriklim tropis dengan temperatur rata-rata harian sebesar 28-33 derajat Celcius dan kelembaban 50-100% pada tahun 2014 (sumber: weather app). Berada pada kawasan urban dengan ketinggian 112m DPL (sumber: https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Yogyakarta). Kampung ini merupakan kawasan yang berada di bantaran sungai Winongo, kawasan dengan luas sekitar 0,6 km². Kampung ini terdiri dari 3 RW yaitu RW 09, RW 10 dan RW 11, pada RW 10. Setiap RW terdiri dari 3-4 RT. Pada RW 11 bangunan besar merupakan pasar dan café, pada sisi jalan besar, hal ini berpengaruh pada koridor jalan masuk ke kampung yang berfungsi sebagai fasilitas komersil. Sementara semakin ke barat atau sisi sungai didominasi oleh pemukiman padat penduduk. Pada RW 10 terdapat galeri seni pada sisi selatan, masjid di tengah, dan pemakaman pada sisi utara dan sisanya pemukiman padat

penduduk. Kampung ini memiliki batas wilayah yaitu pada bagian utara berbatas langsung dengan Kampung Tegalrejo, pada bagian timur sungai winongo, sebelah selatan Jl.KH Ahmad Dahlan dan bagian barat Kampung Gampingan RW 09.

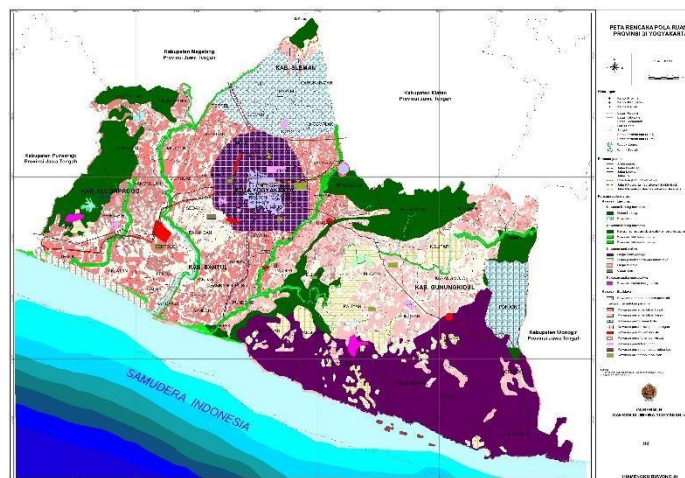


Gambar 2.2 Batas wilayah perancangan

Sumber : Penulis,2017

Kebanyakan merupakan warga yang datang dari luar daerah yang kemudian menikah dengan warga setempat dan berketurunan disana. Masyarakat kampung gampingan didominasi oleh warga berpendapatan rendah (<1,5 jt/bln) atau kelas menengah kebawah yang bekerja pada sektor informal. Kedekatan pemukiman dengan pasar membuat kebanyakan warganya bekerja sebagai buruh, tukang parkir , PKL, dls. Karakter seni-budaya cukup kuat mengingat Gampingan pernah menjadi lokasi kampus ISI Yogyakarta, yang saat ini mulai digerakkan kembali oleh komunitas warga.

2.1.2. Kondisi Fisik

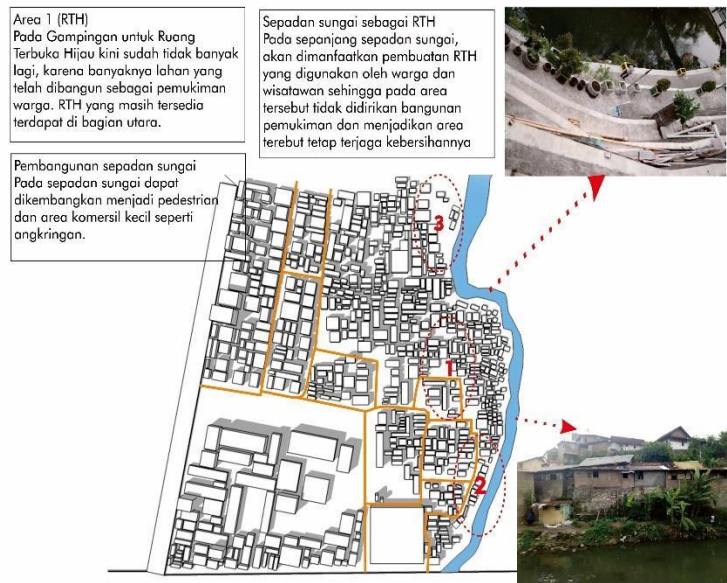


Gambar 2.3 Peta rencana pola ruang Yogyakarta

Sumber : gis.jogjapro.go.id

MIXED-USE BUILDING UNTUK HUNIAN VERTIKAL DAN RETAIL
“Penerapan desain dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan”

Menurut Permen pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 28 tahun 2015 pasal 5, tentang pengaturan kawasan sempadan sungai yang berada di tengah kota dengan minimal jarak 5 meter sebelah luar sepanjang tanggul, hal tersebut juga sudah dijelaskan didalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Yogyakarta. Menurut Peta Rencana Pola Ruang dalam RTRW Kota Yogyakarta, kawasan dimana site berada adalah zona untuk permukiman kampung.



Gambar 2.4 Rencana peruntukan lahan susur sungai
Sumber : Penulis,2017



Gambar 2.5 Kondisi kawasan Gampingan, Yogyakarta
Sumber : Penulis,2017

Berdasarkan data yang diperoleh, iklim yang terdapat pada kawasan ini adalah iklim tropis dengan temperatur harian rata-rata sebesar 25-28 °C dan kelembaban sebesar 50-100% pada tahun 2017 (Weather-app).

Tabel 2.1 Tabel iklim Yogyakarta, 2017

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature (°C)	26.3	26.5	26.6	27.1	26.9	26.2	25.4	25.6	26.4	27	26.8	26.4
Min. Temperature (°C)	22.9	22.8	22.9	23	22.7	21.5	20.6	20.6	21.7	22.7	23	22.8
Max. Temperature (°C)	29.8	30.2	30.4	31.3	31.1	31	30.3	30.7	31.1	31.4	30.7	30.1
Avg. Temperature (°F)	79.3	79.7	79.9	80.8	80.4	79.2	77.7	78.1	79.5	80.6	80.2	79.5
Min. Temperature (°F)	73.2	73.0	73.2	73.4	72.9	70.7	69.1	69.1	71.1	72.9	73.4	73.0
Max. Temperature (°F)	85.6	86.4	86.7	88.3	88.0	87.8	86.5	87.3	88.0	88.5	87.3	86.2
Precipitation / Rainfall (mm)	392	299	363	149	141	68	29	16	49	136	237	278

(Sumber : climate-data.org)

2.2. Data Lokasi

1. Blok Planning Gampingan, Wirobrajan, Yogyakarta (Sumber : Studio Perancangan Arsitektur 7)



Gambar 2.6 Blok Planning Gampingan, Yogyakarta
Sumber : Penulis, 2017

Pedoman Tata Bangunan Blok (Sumber : RTRW Kota Yogyakarta)

□ Intensitas Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan ditentukan dalam rencana rinci tata ruang dan diatur sebagai berikut :
 - a. Tidak boleh melebihi ketentuan paling tinggi kepadatan bangunan;
 - b. Tidak boleh melebihi ketentuan ketinggian bangunan yang diizinkan; dan
 - c. Memenuhi persyaratan KDH yang ditetapkan dalam RTRW.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB paling tinggi.
- (3) Persyaratan ketinggian paling tinggi ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah paling tinggi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kepadatan bangunan gedung, ketinggian bangunan bukan gedung, KDH bangunan bukan gedung, dan lokasi yang belum ditetapkan KDB, KLB, dan KDH dalam rencana rinci tata ruang, diatur dengan Peraturan Pemerintah Kota.

Tabel 2.2 Peraturan dan pengembangan kota Yogyakarta

Kawasan	Peruntukan Pemanfaatan Ruang	Keterangan				
		KDB maks (%)	KLB maks	KDH min (%)	Ketinggian (jml. lantai)	
1	2	4	5	6	7	
KAWASAN BUDIDAYA	Perumahan & Permukiman	Fungsi Hunian	80	1,5	10	3
		Fungsi Campuran	70	≤ 4,0	10	5
		Konominium/ Apartemen/ Flat	60	≤ 4,0	20	7
	Fasilitas Umum & Sosial	Pendidikan (TK-SLTA)	70	≤ 4,0	20	3
		Universitas/ Akademi	70	≤ 4,0	20	6
		Kesehatan	70	≤ 4,0	20	4
		Keagamaan	70	≤ 4,0	50	2
		Perkantoran Pemerintahan	70	≤ 4,0	20	5
	Perdagangan & Jasa	Pusat Perbelanjaan Moderen/ Mall	70	≤ 4,0	15	8
		Pertokoan Retail & Grosir	70	≤ 4,0	15	6
		Rental Office	70	≤ 4,0	15	10
		Hotel & Jasa Penginapan lainnya	70	≤ 4,0	15	10
		Bank	70	≤ 4,0	15	8
		Pasar	70	≤ 4,0	15	4
		Jasa Lainnya	60	≤ 4,0	20	6

(Sumber : RTRW Kota Yogyakarta)

□ **Garis Sempadan Bangunan**

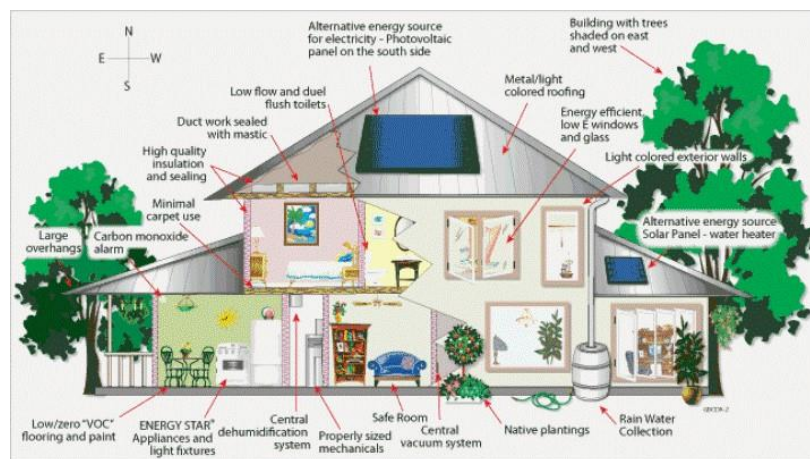
- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan paling rendah jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam RTRW.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung, meliputi :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (basement) paling tinggi berhimpit dengan garis sempadan pagar.
- (4) Jarak dengan batas persil, apabila bangunan gedung bukan bangunan deret satu lantai atau ketinggian kurang dari 12 m (dua belas meter), jarak paling rendah 2 m (dua meter) dari batas lahan.
- (5) Jarak dengan batas persil, apabila bangunan gedung bukan bangunan deret satu lantai atau ketinggian lebih dari 12 m (dua belas meter), jarak paling rendah 3 m (tiga meter) dari batas lahan.
- (6) Dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (7) Bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, garis sempadan ditetapkan paling dekat 5 m (lima meter) di sebelah luar sepanjang kaki Tanggul.
- (8) Bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai bertanggung di kawasan perkotaan, garis sempadan ditetapkan paling dekat 3 m (tiga meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (9) Bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai yang tidak bertanggung ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3. Kajian Tema Perancangan

Penerapan konsep arsitektur berkelanjutan (sustainable architecture) pada bangunan rumah susun dan retail ini menjadi latar belakang dalam perancangan karena pada dasarnya inti dari perancangan ini ialah dapat merespon permasalahan lingkungan khususnya pada efisiensi penggunaan energi dan material sehingga dapat dikembangkan dan menjadi jawaban mengenai permasalahan keberlanjutan dari sebuah bangunan, apakah bangunan-bangunan saat ini dapat memberikan dampak positif bagi lingkungan maupun manusia itu sendiri dengan baik, sehingga dapat mengurangi permasalahan dampak negatif dari material maupun pembangunan sebuah bangunan yang dinilai sedikit merusak lingkungan, serta menjadi penyelesaian permasalahan lahan bermukim yang nyaman bagi masyarakat Gampingan yang ramah dan murah

2.3.1. Arsitektur Berkelanjutan

Arsitektur berkelanjutan adalah arsitektur yang memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa membahayakan kemampuan generasi mendatang, dalam memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Kebutuhan itu berbeda dari satu masyarakat ke masyarakat lain, dari satu kawasan ke kawasan lain dan paling baik bila ditentukan oleh masyarakat terkait (Steele, 1997).



Gambar 2.7 Konsep bangunan berkelanjutan

Sumber : <http://indomondayharyadi.blogspot.co.id/2015/11/arsitektur-berkelanjutan.html>

Arsitektur berkelanjutan sendiri memiliki aspek-aspek pendukung dalam pengaplikasiannya, antara lain efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan

lahan, efisiensi penggunaan material, penggunaan teknologi dan material baru, serta pengelolaan limbah. beberapa prinsip dasar perancangan berkelanjutan yang umum diterima adalah meliputi aspek-aspek:

1. Efisiensi penggunaan energi

Memanfaatkan cahaya matahari untuk pencahayaan alami secara maksimal pada siang hari, untuk mengurangi penggunaan listrik yang berlebihan, kemudian memanfaatkan penghawaan alami sebagai ganti pengkondisian udara buatan (air conditioner). Dengan mengoptimisasi penggunaan ventilasi dan bukaan, penghawaan silang, serta meminimalisir penggunaan barangbarang atau produk yang mengguras energi.

2. Low-impact material

Menggunakan atau memanfaatkan material-material bekas untuk dijadikan kembali sebagai bahan bangunan dalam hal ini seperti komponen bangunan yang sudah terpakai dan digunakan kembali.

3. Efisiensi penggunaan lahan

Efisiensi guna lahan adalah bagaimana menggunakan lahan secara optimal dengan memperhatikan keadaan eksisting serta memanfaatkan ruang-ruang penghijauan.

4. Efisiensi Teknologi dan material terbaru

Menggunakan bahan berasal dari wilayah terdekat, dengan dampak yang sangat minim dan terbaru serta (bila memungkinkan) berasal dari barang barang bekas dan alami.

5. Efisiensi Pengelolaan Limbah

Menintegrasikan penggunaan limbah secara baik, sehingga tidak mencemarkan sungai. Berdasarkan hal diatas, arsitektur berkelanjutan menjadi konsep yang penting dan sangat baik diterapkan kedalam bangunan dikarenakan secara keseluruhan konsep arsitektur berkelanjutan sangat memperhatikan alam, namun

dalam hal ini hanya dua aspek saja yang menjadi sasaran yaitu efisiensi energi dan efisiensi penggunaan material dengan alasan kedua aspek ini dinilai sangat mudah diterapkan kedalam bangunan hunian yang secara global merupakan tempat tinggal dengan berbagai pola aktifitas yang terus-menerus.

2.3.2. Efisiensi Energi (*Energy Efficiency*)

Efisiensi energi secara kaidah merupakan suatu konsep penghematan penggunaan energi serta menghasilkan keuntungan. Dalam arsitektur efisiensi energi sering dikaitkan kedalam permasalahan iklim, kenyamanan pengguna dengan mengandalkan teknologi yang mutakhir.

Dalam pemanfaatan energi untuk pengaplikasiannya ada beberapa macam, salah satunya antara lain :

1. Sistem Pemanfaatan Pasif

Pemanfaatan pasif pada efisiensi energi merupakan langkah atau solusi awal untuk memanfaatkan aspek alami kedalam bangunan. Perancangan pasif menekankan pada kondisi iklim setempat, dengan mempertimbangkan: Konfigurasi bentuk bangunan dan perencanaan tapak, Orientasi bentuk bangunan (fasad utama dan bukaan), Desain fasade (termasuk jendela, lokasi, ukuran dan detail), Perangkat penahan radiasi matahari (misalkan *sunshading* pada fasad dan jendela), Perangkat pasif siang hari, Warna dan bentuk selubung bangunan, Tanaman vertikal, serta Angin dan ventilasi alami. Dari hal tersebut kemudian dirangkum kedalam acuan kenyamanan dalam bangunan yang terdiri dari kenyamanan thermal, kenyamanan visual, dan kenyamanan akustik.

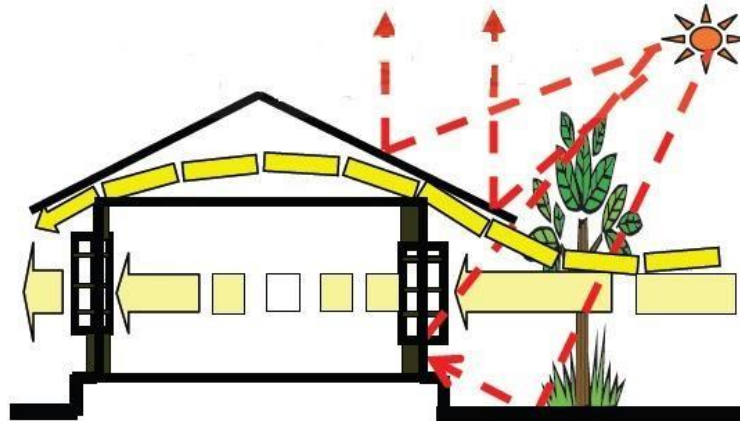
a. Kenyamanan Thermal

Kenyamanan thermal dapat didefinisikan sebagai suatu pemikiran dimana kepuasan didapati. Oleh karena itu, kenyamanan adalah suatu pemikiran mengenai persamaan empiric. Meskipun digunakan untuk mengartikan tanggapan tubuh, kenyamanan thermal merupakan kepuasan yang dialami oleh manusia baik secara sadar maupun tidak (Ashere,1989).

Ada beberapa aspek yang dapat mempengaruhi kenyamanan termal, antara lain

:

- Suhu udara
- Kelembaban udara
- Kecepatan aliran angin
- Radiasi matahari
- Aktifitas manusia



Gambar 2.8 Sistem kenyamanan thermal

Sumber : http://architstyle.blogspot.co.id/2016/11/arsitektur-tropis-dan-bangunan-bangunan_26.html

b. Kenyamanan Visual

Kenyamanan visual merupakan salah satu bentuk kenyamanan yang berkaitan dengan pencahayaan. Pencahayaan berhubungan langsung dengan daya penglihatan manusia, sehingga berpengaruh terhadap pola aktifitas manusia. Pencahayaan juga berkaitan dengan salah satu sumber daya bumi yaitu matahari, matahari menjadi komponen dalam pencahayaan alami yang sangat penting merespon kenyamanan visual sehingga harus adanya pengaturan terhadap penerapan pencahayaan alami

c. Kenyamanan Akustik

Salah satu faktor yang mempengaruhi kenyamanan seseorang didalam sebuah bangunan ialah kenyamanan yang berkaitan dengan bunyi atau akustik. Manusia memiliki tingkatan suara yang dapat diterima oleh telinga, sehingga dalam hal ini perlunya respon khusus terhadap kebisingan. Dalam hal kebisingan suatu gedung bisa diakibatkan oleh banyak faktor, salah satunya faktor luar yaitu

kendaraan bermotor, aktifitas manusia sedangkan faktor dari dalam bangunan biasanya disebabkan oleh dengung, gema dan lainnya.

2.3.3. Low-impact Material

Menggunakan atau memanfaatkan material-material bekas untuk dijadikan kembali sebagai bahan bangunan dalam hal ini seperti komponen bangunan yang sudah terpakai dan digunakan kembali, serta bahan-bahan yang alami juga termasuk didalamnya.

2.4. Kajian Rumah Susun

2.4.1. Definisi Rumah Susun

Menurut Undang – Undang RI No.20 Tahun 2011, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2.4.2. Klasifikasi Rumah Susun

A. Menurut Peruntukan

Di dalam menentukan peruntukkan rumah susun untuk berbagai golongan masyarakat ada tiga pedoman / pegangan untuk dapat mengklasifikasikan menurut peruntukannya , terutama untuk golongan masyarakat ekonomi menengah ke bawah

(rumah susun sederhana dan rumah susun sangat sederhana), yaitu :

Tabel 2.3 Standar rumah susun berdasarkan peruntukannya

Tipe/luas serusun	Standar ruang	Spesifikasi
T -18	<input type="checkbox"/> R. Multi fungsi <input type="checkbox"/> K.Mandi	
T -27	<input type="checkbox"/> K. Tidur (2) <input type="checkbox"/> K.Mandi	

MIXED-USE BUILDING UNTUK HUNIAN VERTIKAL DAN RETAIL
 “Penerapan desain dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan”

- Dapur
- R.Tamu
- Balkon/R.Jemur

T- 45

- K. Tidur
- K.Mandi
- Dapur
- R.Tamu
- Balkon/R.Jemur

Sumber : Rumah seluruh rakyat, 1991 ; Siswono

Rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan hunian horisontal. Rumah susun mengandung dualisme sistem kepemilikan perseorangan dan bersama baik dalam bentuk ruang maupun benda. Sistem kepemilikan bersama yang terdiri dari bagian-bagian yang di kenal dengan istilah condominium.

Tabel 2.4 Standar rumah susun berdasarkan tingkat kualitas dan kepemilikan

Golongan	Type	Spesifikasi
Rendah	<ul style="list-style-type: none"> • T-18 • T-36 • T-54 	Bahan bangunan sederhana
Menengah	<ul style="list-style-type: none"> • T-36 • T-54 • T-70 	Bahan bangunan lebih baik
Atas	<ul style="list-style-type: none"> □ T-luas lantai diatas 100 m² 	Bahan bangunan berkualitas tinggi

Sumber : Rumah seluruh rakyat, 1991 ; Menurut Daniel (1998:20-21)

B. Menurut Ketinggian Bangunan

Menurut John Mascia dalam “*Housing*” (1980, hal 225-226), Rumah susun dibedakan menjadi :

- a. Rumah susun dengan ketinggian sampai dengan 4 lantai (low rise) . Rumah susun ini menggunakan tangga konvensional sebagai alat transportasi vertikal .
- b. Rumah susun dengan ketinggian 5-8 lantai (medium rise). Rumah susun ini sudah menggunakan escalator sebagai alat transportasi vertikal .
- c. Rumah susun dengan ketinggian lebih dari 8 lantai (high rise). Rumah susun ini menggunakan elevator sebagai alat transportasi vertikal .

2.4.3. Persyaratan Teknis Rumah Susun

1. Kriteria Perencanaan

A. Kriteria Umum

Penyelenggaraan rusunawa bertingkat tinggi harus memenuhi kriteria umum perencanaan sebagai berikut:

- a. Bangunan rusun bertingkat tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.
- b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan gedung dengan lingkungannya.
- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin.
- d. Desain bangunan rusun bertingkat tinggi dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dilaksana dalam waktu pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.

2.5. Retailing

Menurut Ma'ruf (2005:7) adalah kegiatan usaha menjual barang atau jasa kepada perorangan untuk keperluan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga. Terkadang orang-orang berpikir bahwa retailing hanya melakukan penjualan produk di toko. Jasa yang ditawarkan oleh dokter gigi juga dapat disebut retailing, tukang salon, maupun penyewaan komik.

2.5.1. Klasifikasi Retail

A. Berdasarkan Skala Usaha

Terdapat dua macam ritel berdasarkan skala usahanya yaitu ritel besar dan ritel kecil.

Ritel Besar ; Merupakan pengecer yang menyediakan barang yang dijualnya dalam jumlah besar. Contoh dari jenis ritel ini yaitu department store, supermarket, hyper market, general store dan chain store.

Ritel Kecil ; Biasa disebut juga dengan ritel atau pengecer tradisional dimana barang yang dijual biasanya dalam jumlah yang kecil. Ritel jenis ini dibagi lagi menjadi dua kategori yaitu ritel kecil berpangkal seperti kios atau pedagang kaki lima yang menetap dan ritel kecil tidak berpangkal seperti pengecer yang menjajakan barang dagangannya secara berkeliling seperti penjual sayuran sepeda.

a. Berdasarkan Tipe kepemilikan

Independent retail Firm ; Outlet pengecer yang dimiliki dan dikelola secara independen, tanpa adanya afiliasi (penggabungan), seperti pada toko, warung dan kios yang memiliki lokasi dimanapun baik yang ada di pasar regional, tradisional, inpres, deretan rumah toko (ruko), pemukiman perumahan penduduk ataupun lokasi-lokasi lainnya, termasuk outlet atau toko yang dikelola oleh pihak koperasi.

Waralaba (franchising) ; Bisnis yang dapat dijalankan atau dioperasikan oleh siapa saja (retailer) secara independen namun status kepemilikannya tetap ada pada perusahaan induk (franchisor) dan aturan-aturan dalam retail mengikuti aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh perusahaan induk (franchisor). Contoh ritel jenis ini ialah Pizza Hut, Mc Donald dan KFC.

Corporate Chain ; Contoh dari bisnis retail ini ialah Matahari Group, Robinson Group, Ramayana Group dan lain sebagainya. Dari namanya kita bisa memahami bahwa ritel jenis ini merupakan ritel yang dimiliki oleh group. Ritel jenis corporate chain memanglah ritel yang terdiri atas dua atau lebih bisnis namun saling berhubungan yang dimiliki oleh suatu kelompok atau beberapa individu pemegang saham.

b. Berdasarkan Produk barang/jasa

Berdasarkan kriteria produk atau jasa yang dijual, jenis bisnis retail dapat dibagi menjadi dua yaitu service retailing dan product retailing. Apa saja perbedaan keduanya? Berikut penjelasannya:

Service Retailing ; Ini merupakan jenis ritel dimana produknya berupa jasa atau layanan yang langsung kepada konsumen. Service Retailing dapat dibagi lagi menjadi tiga jenis, yaitu:

Rented Goods Service ; Merupakan jenis ritel yang menyewakan barang (menjual jasa) dimana kepemilikan terhadap barang tersebut tetap berada pada tangan retailer, contohnya seperti sewa apartemen, sewa CD, rental mobil dan lain sebagainya.

Owned Goods Service ; Ritel jenis ini biasanya merupakan ritel yang memberikan pelayanan (jasa) untuk perbaikan dan modifikasi barang milik pelanggan. Kepemilikan barang berada sepenuhnya pada pelanggan, pengusaha ritel jenis ini hanya bertugas memperbaiki dan modifikasi. Contoh dari ritel jenis ini yaitu bengkel sepeda, bengkel motor, reparasi komputer dan lain sebagainya.

Non-goods Service ; Ritel ini menawarkan jasa personal yang bersifat intangible (tidak berbentuk produk fisik) seperti jasa supir travel, tour guide, tukang cukur, pengasuh bayi dan lain sebagainya.

c. Product Retailing

Merupakan jenis ritel yang menjual berbagai produk berupa barang kebutuhan. Ritel jenis ini terbagi lagi menjadi empat jenis, yaitu

Toko Serba Ada (Toserba/ Department Store) ; Perusahaan eceran yang biasanya menawarkan pakaian, produk dan peralatan rumah tangga dan mempekerjakan sedikitnya 25 orang dalam perusahaannya.

Catalog Showroom ; Berbelanja di ritel jenis ini sedikit berbeda yaitu harus memakai blanko pemesanan. Hal ini terjadi karena barang-barang yang ditawarkan biasanya hanyalah barang-barang contoh yang memang dipajang sebagai contoh. Barang dalam catalog showroom memiliki harga relatif rendah dengan merk nasional dan daerah perbelanjaan yang kecil.

Food and Drug Retailer ; Ritel yang menawarkan produk berupa makanan dan obat-obatan ini terbagi menjadi tiga jenis utama lagi yaitu pasar swalayan (supermarket) dan superdrug store, convenience store serta combination store.

Pasar swalayan dan superdrug store ; ritel atau toko-toko besar yang menjual makanan ataupun obat-obatan dalam jumlah besar dan harga yang rendah.

Convenience store ; Ritel swalayan mini yang menjual produk kebutuhan sehari-hari yang biasanya berlokasi disekitaran tempat pemukiman penduduk dan buka 24 jam seperti alfamart dan indomart.

Combination store ; Dalam strategi penetapan harga dan praktikpraktik operasinya, ritel jenis ini mirip de ngan superdrug store namun ritel ini lebih besar.

2.6. Mix-use Building

bangunan tinggi multi fungsi, dikenal dengan istilah “**mixed-use building**” adalah suatu bangunan yang mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus, umumnya fasilitas komersial yang meliputi mall, perkantoran, perbankan, perhotelan, kondominium, apartemen, rekreasi, auditorium, cineplex, studio radio/TV, ruang observasi dan restoran, parkir. Kesemua fungsi tadi disusun secara vertical dalam wujud suatu bangunan tinggi untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, menciptakan citra dan identitas spesifik serta integrasi maksimal semua elemen sistem dalam bangunan. Mixed Use Merupakan penggunaan campuran berbagai tata guna lahan atau fungsi dalam bangunan. (Dimitri Procos.1976)

2.6.1. Ciri-ciri Mix-use Building

Ciri-ciri bangunan Mix Use adalah sebagai berikut :

1. Mewadahi 3 fungsi urban atau lebih, misalnya terdiri dari retail, perkantoran, hunian hotel dan entertainment.
2. Terjadinya integrasi dan sinergi fungsional
3. Terdapat ketergantungan kebutuhan masing-masing fungsi di dalamnya.
4. Kelengkapan fasilitas yang tinggi, memberikan kemudahan bagi pengunjungnya
5. Peningkatan kualitas fisik lingkungan
6. Efisien pergerakan karena adanya pengelompokan berbagai fungsi.

2.7.Kajian Preseden

2.7.1 Rumah Pharmindo 2

Rumah ini terletak di kawasan perumahan sederhana yang berada di daerah pinggiran kota Bandung dengan harga tanah masif relatif murah. Pilihan untuk tinggal di pinggiran kota merupakan pilihan sebagian besar masyarakat sebagai akibat melonjaknya harga tanah di kota. Rumah ini berupaya memberikan alternatif desain sebagai rumah murah dengan dana yang sangat terbatas dan kebutuhan ruang yang banyak, namun tidak mengorbankan kualitas ruang.



Gambar 2.9 Rumah Pharmindo 2
Sumber : Yu Sing, 2008

Selain sebagai solusi desain akibat dana yang terbatas, rumah ini sebenarnya mencoba untuk memberikan pengertian dan contoh kepada masyarakat luas bahwa rumah yang nyaman tidak hanya bisa dimiliki oleh rumah-rumah yang luas. Bahwa kehadiran arsitek tidak selalu hanya bagi rumah-rumah mewah. Bahwa dengan biaya yang sama, apabila didesain dengan serius akan menghasilkan kualitas ruang yang jauh lebih baik daripada membangun rumah tanpa arsitek. Karena itu, hampir seluruh material yang dipilih merupakan material murah yang umumnya dipakai pada ‘rumah rakyat’ yang biasanya tanpa bantuan arsitek dan banyak dipakai pada rumah-rumah dalam perumahan di mana rumah ini berada.

2.7.2. Rusun Penjaringan, Jakarta

Ini merupakan usulan perbaikan rusun penjaringan. telah ada 13 blok rusun 4-5 lantai yang formal. penghuni rusun sebagian besar memang tinggal di kampung penjaringan ini, yang terbakar pada tahun 1984 lalu dibangun rusun dan selesai sekitar tahun 1986. Bangunan rusun yang formal telah digunakan dan disesuaikan dengan pola hidup kampung dari warganya, dan sangat mengejutkan di beberapa tempat di kompleks rusun ini telah betul-betul berubah menjadi seperti kampung kembali. Setelah 25 tahun digunakan, ternyata bangunan formal dapat digunakan dengan cara hidup kampung yang informal. masih ada banyak kelebihan lainnya, juga beberapa kekurangan. Desain ini menyikapi kondisi tersebut sekaligus meningkatkan kemungkinan penambahan kepadatan warganya dengan unit2 hunian baru selain unit2 untuk usaha.



Gambar 2.10 Rusun Penjaringan, Jakarta

Sumber : Yu Sing, 2008

2.7.3. Rumah Botol (PT.Urbane Indonesia)

Dalam kasus efisiensi material peneliti mengambil studi kasus yang menjadi rujukan dalam proses perancangan yaitu rumah botol milik Ir. Ridwan Kamil Adapun objek yang akan diobservasi (diamati) dan pengambilan data yaitu Material botol bekas (reuse) sebagai elemen dinding, Penerapan botol bekas terhadap kenyamanan Orientasi masa bangunan yang akan mempengaruhi penempatan/penggunaan material.

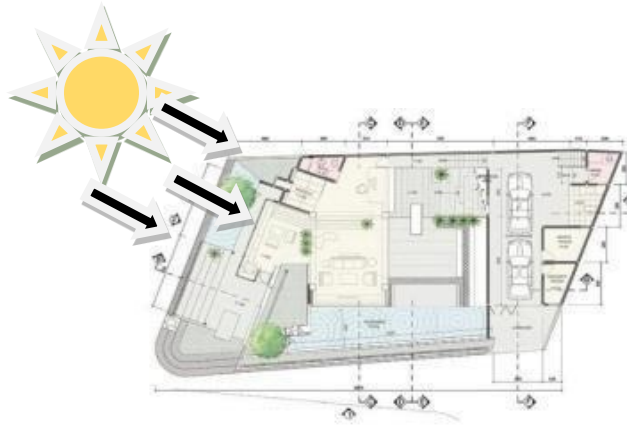


Gambar 2.11 Tampak depan rumah

Sumber : infobandung.co.id, 2013

A. Orientasi

Orientasi bangunan Rumah Botol ini mengarah ke arah Utara dan Selatan sehingga radiasi panas matahari langsung memapari bagian Timur bangunan pada pagi hari dan bagian Barat bangunan pada sore hari. Cahaya matahari sore yang menjadi kendala pada bangunan ini dapat disikapi dengan baik, dengan penggunaan modul botol bekas pada dinding area Barat. Karena penggunaan botol bekas dengan jenis kaca rayban sebagai elemen dinding, mampu untuk menyaring panasnya radiasi dari cahaya matahari sore yang masuk ke dalam bangunan. Sehingga kondisi kenyamanan termal dan visual di dalam ruangan tetap terasa nyaman meski intensitas cahaya matahari sore yang mengenai bangunan pada sisi Barat cukup tinggi.



Gambar 2.12 Arah orientasi matahari sore

Sumber : votemenot.com, 2015

Besarnya luas bukaan kaca pada Rumah Botol ini menyebabkan tingginya intensitas cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan, namun hal ini dapat ditanggulangi dengan penggunaan Secondary Skin yang terbuat dari rangkaian modul botol bekas yang dipasang secara berjarak. Secondary Skin ini berfungsi untuk menyaring intensitas cahaya matahari berlebih yang akan masuk ke dalam bangunan. Selain itu, pemasangan modul yang berjarak dapat membantu sirkulasi pergerakan udara yang akan masuk ke dalam bangunan melalui modul yang kosong. Hal ini membuat tingkat kenyamanan termal dan visual di dalam ruangan yang terpasang

Secondary Skin cukup baik untuk dirasakan oleh penggunanya



Gambar 2.13 Arah masuk cahaya matahari dan detail secondary skin botol kaca

Sumber : votemenot.com,di akses 25 sept, 2015