

## **STUDI INTEGRASI FUNGSI PADA KAWASAN *MIXED USE* BENDUNGAN HILIR, JAKARTA PUSAT**

### ***FUNCTION INTEGRATION STUDY IN THE MIXED USE AREA OF BENDUNGAN HILIR, CENTRAL JAKARTA***

**Roykhan Abdullah Bawazir \*<sup>1</sup>, I G. Oka Sindhu Pribadi \*<sup>2</sup>,  
Endhi I. Purnomo \*<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Mahasiswa Jurusan Arsitektur, FTSP Universitas Trisakti, DKI Jakarta

<sup>2,3</sup> Dosen Jurusan Arsitektur, Universitas Trisakti, DKI Jakarta

\*e-mail: [roybwzr@gmail.com](mailto:roybwzr@gmail.com), [okapribadi@cbn.net.id](mailto:okapribadi@cbn.net.id), [endhipoernomo59@gmail.com](mailto:endhipoernomo59@gmail.com)

#### **ABSTRAK**

*Mixed-use* adalah salah satu solusi terhadap masalah kemacetan dan kepadatan penduduk di kota besar. Tipologi seperti ini mampu menampung berbagai fungsi dan kebutuhan hidup manusia di dalam satu kawasan. Mulai dari bermukim, bekerja, hingga berekreasi dengan harapan dapat mengurangi mobilitas masyarakat dan juga mampu meningkatkan nilai suatu kawasan. Oleh karena itu penting untuk menciptakan sebuah solusi sistem yang terintegrasi agar tiap fungsinya dapat berjalan dengan baik dan menjadi saling melengkapi satu sama lain. Dengan latar belakang kondisi tersebut, pendekatan integrasi fungsi dapat diterapkan untuk mendorong lahirnya potensi-potensi pada *mixed use*. Tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisa dan mengimplementasikan pendekatan integrasi fungsi untuk diterapkan pada *Mixed-Use* Bendungan Hilir, Jakarta Pusat. Penelitian dilakukan dengan metode deskriptif-komparatif berupa tabel yang membandingkan tiga bangunan *mixed-use* di Jakarta yang serupa, dengan menggunakan parameter dari sembilan aspek perancangan yang dikemukakan oleh Kathryn H. Anthony. Analisa studi keseluruhan aspek tersebut menunjukkan bahwa penting untuk diterapkan sistem integrasi yang sesuai dengan karakter komponen-komponen fungsi di dalamnya, sehingga mampu melahirkan *mixed-use* yang efektif, efisien, dan berkelanjutan.

Kata kunci : *Mixed-Use*, Integrasi, Fungsi.

#### **ABSTRACT**

*Mixed-use* is one of a solution to the problem of congestion and urban density in big cities. Typology like this is able to accommodate a variety of functions and basic human needs in one areas. Starting from living, working, to recreation in the hope that it can reduce the human's mobility of the community and also be able to increase the value of an area. Therefore it is important to create an integrated system solution so that each function component can run well and become complementary to each other. Against the background of these conditions, this function integration approach can be applied to encourage the emergence of potentials in the mixed use area. The purpose of this paper is to analyze and implement a function integration approach to be applied to *Mixed-Use* Bendungan Hilir, Central Jakarta. The study was conducted with a descriptive-comparative method in the form of a table, comparing three *mixed-use* buildings in Jakarta that were similar character, using parameters from nine design aspects proposed by Kathryn H. Anthony. Analysis of all aspects of the study shows that it is important to implement an integrated system that is in accordance with the character of the function components in it, so that it can encourage the emergence to an effective, efficient, and sustainable *mixed-use*.

Keywords: *Mixed-Use*, Integration, Function.

## **A. PENDAHULUAN**

### **A.1 Latar Belakang**

Pembangunan *mixed-use building* di Jakarta semakin marak dilakukan. Hal ini didorong oleh tingginya mobilitas masyarakat

karena jauhnya jarak antara tempat bekerja dan tempat tinggal yang mengakibatkan kemacetan. Hal ini membuat bangunan-bangunan di Jakarta sedang banyak diusulkan untuk membangun dengan konsep *one stop living* agar mampu

bertempat tinggal, bekerja, dan berekreasi di satu bangunan atau kawasan yang sama.

Seiring dengan dibangunnya MRT Jakarta sebagai moda transportasi massal unggulan di ibukota, membuat Pasar Benhil yang juga dilalui rute MRT ini menjadi dituntut untuk memberikan peningkatan daya guna bangunan menjadi sebuah kawasan *mixed use*. Oleh karena itu perlu untuk *me-redevelopment* dan merencanakan strategi pengembangan Pasar Benhil dan Kawasan sekitarnya dengan memberi solusi desain yang mampu mengakomodasi beragam fungsi dan kebutuhan dalam bentuk kawasan *Mixed Used*.

Salah satu pendekatan yang dibutuhkan dalam perencanaan bangunan *mixed-use* adalah pendekatan integrasi fungsi. Integrasi pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengefisienkan materi, energi, ruang, dan waktu pada bangunan. Dalam hal ini, dengan banyaknya fungsi pada *mixed-use*, baiknya mampu saling terintegrasi dengan baik sehingga dapat mencapai tujuan *mixed-use development* yaitu meningkatkan penggunaan lahan.

## A.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini adalah padatnya penduduk kota Jakarta yang kurang diimbangi dengan efisiensi mobilitas penduduknya. Salah satunya disebabkan oleh komponen kebutuhan pokok warga kota seperti tempat bekerja, berekreasi, berbelanja, hingga tempat tinggal yang seluruhnya tidak saling terintegrasi. Hal ini menimbulkan jarak yang harus ditempuh menjadi cukup jauh dan tidak efisien, hingga menimbulkan kemacetan dan kesemrawutan. Sebuah Kawasan *Mixed Use* vertikal yang seringkali dijadikan solusi tersebut, juga masih belum banyak menciptakan sistem yang komponennya dapat saling terintegrasi untuk dapat mengefisienkan pergerakan mobilitas pengunjungnya.

## A.3 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dihasilkan, maka dapat dikemukakan beberapa pertanyaan penelitian:

1. Apa saja aspek-aspek yang mendukung terjadinya konsep integrasi fungsi?
2. Fungsi apa saja yang sebaiknya diintegrasikan maupun yang tidak?
3. Bagaimana implementasi desain dari konsep integrasi fungsi?

## A.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa beberapa *mixed-use* eksisting di DKI Jakarta yang memiliki berbagai komponen fungsi di dalamnya sehingga mampu melahirkan *mixed-use* yang efektif, efisien, dan berkelanjutan, untuk kemudian mengimplementasikan pendekatan integrasi fungsi tersebut untuk diterapkan pada Kawasan *Mixed-Use* Bendungan Hilir, Jakarta Pusat.

## A.5 Manfaat Penelitian

### A.5.1 Manfaat bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi ilmiah pada kajian arsitektur berbasis tipologi serupa, dan dapat menyediakan referensi baru kepada pihak peneliti lainnya.

### A.5.2 Manfaat bagi Praktisi

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberi solusi desain dalam bentuk integrasi fungsi yang sebaiknya diterapkan pada perancangan bangunan *mixed use* solusi desain mampu menjawab tuntutan beragam fungsi dan kebutuhan (*Mixed Used*) mengingat terjadinya tuntutan peningkatan daya tampung bangunan, dan juga mengidentifikasi fungsi-fungsi yang digunakan secara bersamaan sehingga dapat meningkatkan potensi kesinambungan antar fungsi dalam bangunan untuk pembangunan di DKI Jakarta yang lebih baik

## B. KAJIAN TEORI

### B.1 Kajian Objek: *Mixed-Use*

Menurut Mike Jenks dalam bukunya yang berjudul "*The Compact City A Sustainable Urban Form?*" (1996), *mixed use building* adalah proyek *Real Estate* yang relatif besar (dengan rasio area lantai terdiri dari tiga lantai atau lebih) yang memiliki karakteristik tiga atau lebih fungsi / penggunaan bangunan revenue seperti retail, office, residential, hotel/motel dan

rekreasi – yang dalam proyek perencanaannya akan saling berhubungan dan bergantung satu sama lainnya. Dengan fungsi dan bentuk fisik yang terintegrasi dari komponen proyek, termasuk jalur pedestrian yang tidak terpotong.

Endy Marlina dalam bukunya Perancangan Bangunan Komersial (2008, p280), *Mixed Use Building* adalah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat.

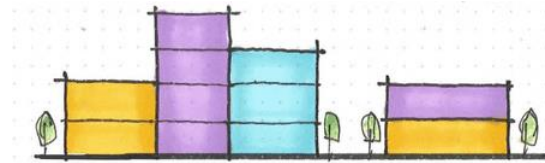
Secara tipologi, bangunan *mixed-use* dibagi menjadi tiga: *mixed-use* megastruktur, *mixed-use* podium dan menaranya, dan *mixed-use* berupa bangunan-bangunan yang dihubungkan oleh pedestrian (Dean Schwanke, 2003). *Mixed-Use* Megastruktur adalah bangunan struktur tunggal yang fungsi-fungsinya disusun dalam lapisan-lapisan vertikal (lantai-lantai dengan fungsi berbeda). *Mixed-Use* Podium dan Menara terdiri dari fungsi tertentu yang berada pada podium dan fungsi-fungsi lainnya pada beberapa tower di atasnya. Sedangkan *Mixed-Use* Fungsi yang Dihubungkan oleh Pedestrian terdiri dari bangunan-bangunan yang dihubungkan dengan jalur pedestrian *on-ground* maupun *elevated* (*aerial bridges* atau jembatan udara).

## B.2 Kajian Tema: Integrasi Fungsi

Terdapat dua jenis integrasi fungsi pada bangunan *mixed-use*: Integrasi Fungsi Horizontal dan Integrasi Fungsi Vertikal (Urban Land Institute, 2011) :

### Integrasi Fungsi Horizontal

Integrasi fungsi horizontal biasanya diterapkan pada kawasan *mixed-use*. Pada integrasi fungsi ini, *mixed-use* biasanya terdiri dari bangunan-bangunan yang memiliki fungsi tunggal, maupun fungsi majemuk. Integrasi fungsi *mixed-use* horizontal masuk dalam tipologi *Mixed-Use* Fungsi yang Dihubungkan oleh Pedestrian.

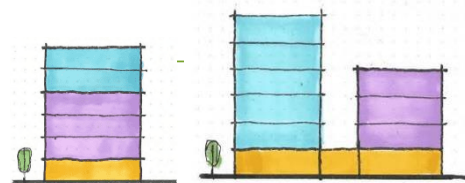


Gambar 1. Integrasi Fungsi Horizontal

Sumber: *Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings*, Urban Land Institute, 2011

### Integrasi Fungsi Vertikal

Integrasi fungsi vertikal diterapkan pada bangunan *mixed-use*, dapat berupa *mixed-use* megastruktur, dengan tinggi dua hingga lebih dari tujuh lantai, atau bangunan *mixed-use* podium dan menara, dengan tinggi yang sama akan tetapi tiap menaranya dapat memiliki tinggi yang berbeda-beda. Pada integrasi fungsi vertikal, biasanya podium menjadi komponen penting yang mengintegrasikan fungsi-fungsi yang berada di menara.



Gambar 2. Integrasi Fungsi Vertikal

Sumber: *Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings*, Urban Land Institute, 2011

## C. METODOLOGI

### C.1 Pendekatan Penelitian Kualitatif

Metode pendekatan dalam pengambilan data yang digunakan dalam penelitian yaitu dengan pendekatan kualitatif yaitu dengan melihat fenomena (Groat, L., dan Wang, D., 2002) yang dalam hal ini mencoba menemukan hipotesis yang terbaik dari konsep integrasi pada tipologi *Mixed Use* dengan studi kasus bangunan dengan tipologi sejenis, untuk kemudian diimplementasikan pada proyek *Mixed-Use* di kawasan Bendungan Hilir.

### C.2 Teknik Pengambilan Data

Hampir keseluruhan Teknik pengambilan data berasal dari data primer, yang bersifat sebagai data pokok yang diperoleh langsung dari *grounded research* atau tinjauan lapangan ke subjek yang diteliti. Data literatur, kajian, dan juga jurnal, juga ditelusuri sebagai data penunjang penelitian.

### **C.3 Proses Pengambilan Data**

Pengambilan data dilakukan dengan melakukan tinjauan langsung ke lapangan untuk mencatat dan mendokumentasikan objek penelitian untuk dimuat dalam studi komparasi, yang mencakup penggunaan persamaan teori dengan diagram, gambar, dan tabel agar menghasilkan penelitian yang lebih terstruktur dan sistematis. Untuk menghasilkan temuan-temuan yang dapat diimplementasikan menjadi kesimpulan perancangan.

## **D. HASIL STUDI/PEMBAHASAN**




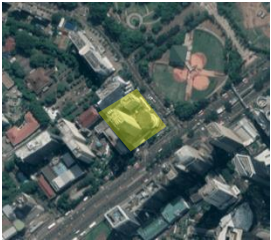


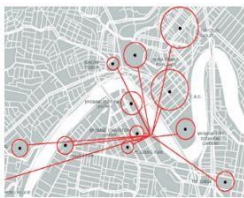
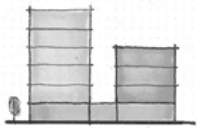
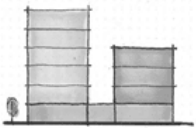
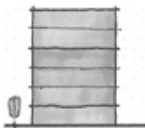
Hasil studi pembahasan diawali dengan melakukan studi komparasi untuk kemudian diimplementasikan ke dalam proyek *Mixed Use* Bendungan Hilir, Jakarta Pusat.

### **D.1 Studi Komparasi**

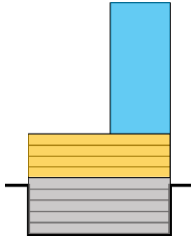
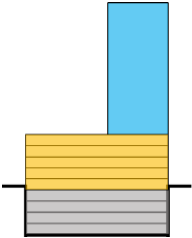
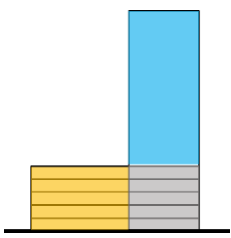



Untuk mengidentifikasi bentuk integrasi fungsi dari perancangan mixed-use penelitian dilakukan menggunakan lima aspek perancangan bangunan menurut Kathryn Anthony (1991) dalam bukunya yang berjudul *Design Juries on Trial* yang menjelaskan 9 aspek kriteria perancangan arsitektur: *Block Plan, Site Development, Functional Planning, Spatial Quality, Building Form, Aesthetic Design, Structural System, Use of Material, Environmental Control System*.

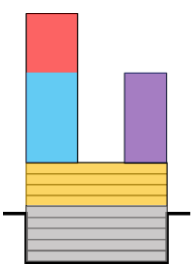
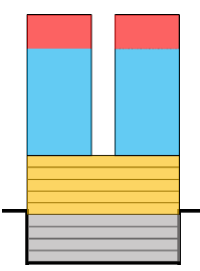
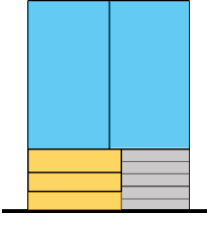
Identifikasi dilakukan melalui studi komparasi terhadap tiga bangunan *mixed-use* di Jakarta yang memiliki integrasi fungsi serupa dengan proyek terkait, yakni integrasi fungsi vertikal, dan juga bangunan yang memiliki karakteristik perbelanjaan yang serupa, yakni: f(X) Sudirman, Poins Square, dan Rusunawa Pasar Rumput

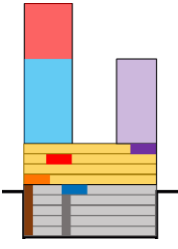
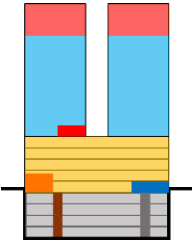
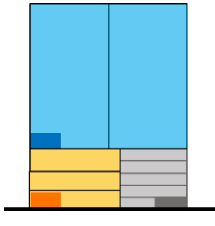
Tabel 1. Tabel Studi Komparasi *Mixed Use* di Jakarta

f(X) Sudirman	Poins Square	Rusunawa Pasar Rumpit	Temuan
 <p>(sumber: booking.com)</p>	 <p>(sumber: www.adeufi.com)</p>	 <p>(sumber: www.pu.go.id)</p>	
<b>Blok Plan</b>			
 <p>Berdiri di kawasan perkantoran (CBD) Sudirman dan dikelilingi dengan gedung-gedung perkantoran. Sehingga integrasi dengan kawasan yaitu dengan bangunan merespon fungsi hotel, perbelanjaan lifestyle center, dan juga apartemen dalam satu mixed use. Pada area depan ini pun terdapat akses terdekat (+-50m) menuju stasiun MRT Senayan.</p>	 <p>Berdiri sebagai pintu gerbang selatan Jakarta, yang disekitarnya banyak berdiri kawasan pemukiman dan juga perkantoran. Respon bangunan untuk mengintegrasikan dengan kawasan sekitar yaitu dengan memperbanyak intensitas fungsi apartemen (hunian), hotel, dan juga perbelanjaan Trade Center dalam satu bangunan <i>mixed use</i>, dengan terintegrasi dengan stasiun MRT Lebak Bulus melalui jembatan.</p>	 <p>Bangunan ini berdiri di kawasan pemukiman, yang didominasi pemukiman kelas menengah dan menengah kebawah di pusat kota Jakarta. Integrasi antara bangunan dengan kawasan, yaitu mewedahi fungsi hunian vertikal (rusun) bagi strata sosial tersebut, yang digabungkan dengan pasar modern dan juga akses integrasi langsung dengan halte busway Pasar Rumpit.</p>	 <p>Integrasi bangunan dengan kawasan, pada umumnya dengan mewedahi fungsi-fungsi pada bangunan dengan melihat konteks kawasan sekitar, yakni terkait kebutuhan fungsi untuk ditampung dan diwadahi dalam bangunan, terkait potensi nilai ekonomi yang bisa didapat, terkait aksesibilitas pencapaian, dan juga terkait kondisi lingkungan sekitar.</p>
<b>Site Development: Building Massing and Composition on Site</b>			
 <p>Lifestyle Center sebagai podium Apartemen 1 menara Hotel 1 menara. Kedua menara berada di atas podium Komponen apartemen dan hotel terpisah, disatukan oleh pusat perbelanjaan.</p>	 <p>Trade Center berdiri sebagai podium untuk menyatukan dan menopang 2 menara yang kembar, yang diisi apartemen dan juga hotel.</p>	 <p>Bentuk Menara diolah seolah-olah terdiri dari 3 massa, namun masing-masing saling tersambung sehingga hanya terdiri dari satu tower yang menerus. Podium diisi dengan pasar modern yang menopang tower yang berfungsi sebagai rusun tersebut.</p>	<p>integrasi fungsi vertikal lebih banyak diterapkan pada <i>mixed-use</i> di Jakarta, dengan konfigurasi podium dan beberapa tower. Podium pada bangunan mixed-use diisi oleh perbelanjaan dan parkir. sedangkan menaranya diisi oleh fungsi seperti kantor, hotel, maupun apartemen. beberapa tower yang memerlukan akses khusus (atau lebih privat) diletakkan posisi gubahannya di sisi pinggir bangunan / kawasan.</p>









<b>Site Development: Drop Off &amp; Parking</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
 <p>Parkir seluruh fungsi disatukan di basement. Namun parkir untuk penghuni apartment diletakkan di lantai khusus. Namun penghuni hotel &amp; apartemen tetap tidak mendapatkan <i>reserved parking</i>.</p> <p>Drop off disatukan semua dan berada pada komponen perbelanjaan</p>	 <p>Parkir pengunjung mall dan penghuni apartemen disatukan dan menyebabkan pengunjung mall bebas memilih tempat yang ia inginkan untuk parkir. Parkir dapat penuh di hari-hari tertentu dan seringkali terjadi antrian untuk memasuki area parkir.</p> <p>Namun, drop off lobby kedua fungsi tersebut diletakkan berjauhan.</p>	 <p>Bangunan ini tidak menggunakan basement untuk fungsi parkirnya, melainkan seluruh elemen parkir diletakkan di bagian belakang podium karna kapasitas yang mencukupi. (mayoritas penghuni rusun tidak memiliki mobil pribadi)</p> <p>Drop off utama berada di area pasar, namun tetap disediakan drop off yang mengarahkan langsung menuju rusun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parkir</li> <li>■ Perbelanjaan</li> <li>■ Tower</li> </ul> <p>Perlu diberikannya area parkir khusus bagi tiap-tiap fungsi yang berbeda karakteristik pengunjungnya, khususnya bagi pengunjung tetap (penghuni), dan juga pengunjung tidak tetap. Area drop off khusus penghuni harus terlihat tegas dan jelas agar tidak diakses oleh pengunjung.</p> <p>Tidak terjadinya pembedaan antar area parkir maupun drop off tersebut menyebabkan terjadinya penumpukan dan tidak menciptakan privasi bagi penghuni.</p>
<b>Site Development: Open Space</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
 <p>Ruang terbuka aktif hanya berada di atas podium Mall untuk mendukung fungsi hotel dan apartemen, terdiri dari kolam renang dan area olahraga outdoor. Namun ruang terbuka lainnya terdapat di area depan bangunan, sehingga tidak terdapat pagar pembatas dengan pedestrian di depannya, agar ruang publik tersebut terintegrasi dengan pejalan kaki yang lewat agar menarik pejalan kaki agar masuk ke dalam bangunan.</p>	 <p><i>Open space</i> terletak di lantai atas podium (lantai 6). Pada area ini terdiri dari fasilitas bersama bagi penghuni apartemen dan juga hotel, yang juga bisa dikunjungi oleh warga umum. Bagi penghuni, untuk mencapai lantai ini harus melalui lift tower yang sama, yang membuat penghuni hanya akan ke lantai tersebut jika ia menginginkannya.</p>	 <p><i>Open space</i> pada <i>mixed use</i> ini terletak di lantai atas podium (lantai 3), yang menampung area interaksi penghuni rusun, dengan terdiri dari taman, fasilitas umum, kantin, kios, dan juga lobby rusun yang menjadi akses utama lift menuju unit rusun. Namun area hanya ditujukan untuk penghuni rusun saja.</p>	<p>Ruang terbuka pada tipologi bangunan <i>mixed-use</i> vertikal biasanya berada di atas podium. Hal ini sering terjadi karena memaksimalkan KDB dan KLB bagi bangunan komersil tersebut. Sedangkan pada area permukaan tanah, umumnya hanya berisi area resapan untuk memenuhi ketentuan KDH.</p> <p>Umumnya open space yang berada di atas podium / open space vertikal lebih dimiliki oleh fungsi pada bangunan tower (hotel, apartemen, kantor) yang berfungsi sebagai fasilitas. Hal ini terjadi agar penghuni tower tersebut tidak perlu jauh untuk naik-turun ke lantai dasar.</p>

<b>Functional Planning: Organization</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusunara Pasar Rumpit</b>	<b>Temuan</b>
 <p>Podium bangunan keseluruhannya diisi dengan retail dan perbelanjaan. Pada bangunan tower, fungsi-fungsi yang serupa (seperti apartemen dan hotel) diletakkan di tipikal dan menerus. Sedangkan fungsi kantor dibuat terpisah.</p>	 <p>Pada bangunan tower, fungsi-fungsi yang serupa (seperti apartemen dan hotel sebagai fungsi hunian) diletakkan di tipikal menerus secara vertikal.</p>	 <p>Pada podium, bagian perbelanjaan pasar yang memerlukan kebutuhan floor to floor lebih tinggi, dapat disesuaikan oleh area parkir dengan membuatnya menjadi split level. Area hunian rusun diletakkan di atas podium.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></span> Parkir</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffff00; margin-right: 5px;"></span> Perbelanjaan</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Apartemen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff0000; margin-right: 5px;"></span> Hotel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800080; margin-right: 5px;"></span> Kantor Sewa</li> </ul> <p>Fungsi yang memiliki kesamaan karakteristik seperti kesamaan intensitas pengunjung setiap waktunya, karakter kegiatannya, kebutuhan ruangnya, maupun sirkulasi vertikalnya bisa diletakkan berdekatan, baik itu secara horizontal maupun vertikal.</p>
<b>Functional Planning: Activity Zoning</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusunara Pasar Rumpit</b>	<b>Temuan</b>
<p>Penggunaan bersama (umum) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkir kendaraan</li> <li>- fasilitas lainnya seperti spa, fitness center, dll diletakkan di area Mall</li> <li>- Lobby Utama (untuk meeting point &amp; Drop Off) hotel dan kantor seluruhnya digabungkan dengan lobby mall</li> <li>- Lift hotel dan apartemen digunakan bersama, sedangkan mall, kantor, dan basement memiliki lift masing-masing.</li> <li>- Foodcourt</li> </ul> <p>Penggunaan tidak bersama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartemen, hotel, dan kantor tetap memiliki lobby khusus masing-masing</li> <li>- fasilitas hotel &amp; apartemen (restoran, kolam renang, tennis court) tidak bisa dinikmati warga umum</li> </ul>	<p>Penggunaan bersama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkir kendaraan</li> <li>- Lift Mall digunakan bersama oleh pengunjung hotel untuk mengantarkan ke Lobby hotel yang terletak di lantai paling atas podium, agar mengarahkan pengunjung hotel untuk berbelanja dahulu sebelum ke hotel</li> <li>- Fasilitas seperti taman, kolam renang, fitness center, spa, dan restoran</li> <li>- Foodcourt.</li> </ul> <p>Penggunaan tidak bersama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lift dari Lobby Apartemen maupun Lobby Parkir Apartemen dapat mengantarkan penghuni langsung ke lantai huniannya tanpa melalui fungsi-fungsi lainnya. Kemungkinan terjadinya interaksi menjadi berkurang</li> </ul>	<p>Penggunaan bersama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkir kendaraan</li> <li>- Jalur service seluruhnya digabung antara penghuni rusun dan juga jalur service pasar.</li> <li>- Fasilitas ibadah</li> </ul> <p>Penggunaan tidak bersama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang terbuka beserta fasilitasnya khusus diperuntukkan bagi penghuni rusun,</li> <li>- Akses TOD berupa skybridge menuju Halte Busway lebih dialokasikan bagi penghuni rusun</li> <li>- Lift dan Lobby rusun tidak digunakan oleh pengunjung pasar. sedangkan pada pasar tidak terdapat lift melainkan menggunakan tangga.</li> </ul>	<p>Semakin banyak fungsi ruang yang digunakan secara bersama, akan semakin menimbulkan integrasi antar masing-masing pengunjung maupun penghuni, karena akan menimbulkan interaksi sosial.</p> <p><b>Penggabungan fungsi yang disarankan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrasi paling maksimal yaitu dengan penyatuan Lobby utama dan juga penggabungan fasilitas-fasilitas tertentu</li> </ul> <p><b>Penggabungan fungsi yang tidak disarankan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penggunaan lift lebih baik dimiliki oleh masing-masing fungsi agar tidak terjadi penumpukan, namun dengan memperhatikan sistem buka-tutup lift.</li> <li>- pemisahan lantai parkir bagi penghuni tetap</li> </ul>

<b>Functional Planning: Circulation</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
 <p><b>Skema Sirkulasi Penghuni Apartemen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Apartemen / Lantai Parkir</li> <li>Lift Penghuni Apartemen / Hotel</li> <li>Lantai Unit</li> </ul> <p><b>Skema Sirkulasi Pengunjung Hotel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Mall / Lantai Parkir</li> <li>Lift Mall</li> <li>Lobby Hotel (Di dalam Mall)</li> <li>Lift Penghuni Apartemen / Hotel</li> </ul> <p><b>Skema Sirkulasi Penghuni Kantor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Mall / Lantai Parkir</li> <li>Lift Mall</li> <li>Lobby Kantor (Di dalam Mall)</li> <li>Lift Khusus Kantor</li> </ul>	 <p><b>Skema Sirkulasi Penghuni Apartemen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Penghuni / Lantai Parkir</li> <li>Lift Khusus Penghuni</li> <li>Lantai Unit</li> </ul> <p><b>Skema Sirkulasi Pengunjung Hotel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Mall / Lantai Parkir</li> <li>Lift Mall</li> <li>Lantai 6 (Lobby Hotel)</li> </ul> <p><b>Skema Sirkulasi Pengunjung Mall:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Mall / Lantai Parkir</li> <li>Lift Mall (menuju perbelanjaan)</li> <li>Lantai 6 (bila ingin berkunjung)</li> </ul>	 <p><b>Skema Sirkulasi Penghuni Rusun:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Pasar / Area Parkir</li> <li>Tangga Pasar</li> <li>Lantai 3 (Lobby rusun)</li> <li>Lift Rusun</li> <li>Lantai Unit</li> </ul> <p><b>Skema Sirkulasi Pengunjung Pasar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Pasar / Area Parkir</li> <li>Tangga Pasar (menuju Pasar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby Parkir Penghuni tower</li> <li>Lobby Parkir Perbelanjaan</li> <li>Lobby Perbelanjaan</li> <li>Lobby Apartemen</li> <li>Lobby Hotel</li> <li>Lobby Kantor Sewa</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>seringkali seluruh akses sirkulasi bermula dari area paling publik dan diarahkan untuk mengunjungi area podium dahulu (yang umumnya diisi oleh retail perbelanjaan) yang menjadi komponen penting yang mengintegrasikan fungsi lainnya</li> <li>Akses dari fungsi tower (yang umumnya lebih privat) menuju fungsi pada podium (publik) seringkali dibedakan menggunakan kartu akses, agar tetap menjaga keamanan dan privasi dari penghuni pada tower.</li> <li>Skema terbuka-tertutupnya lift pada lantai-lantai tertentu menjadi penting untuk diterapkan pada sirkulasi vertikal bangunan mixed use demi kelancaran dan kenyamanan penghuni.</li> </ul>
<b>Functional Planning: Entry</b>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
<p>Akses masuk kendaraan dibagi dua gerbang supaya tidak menimbulkan kemacetan, sedangkan akses manusia disatukan seluruhnya di pintu Mall, kecuali apartemen yang juga tersedia di area basement</p>	<p>Akses masuk kendaraan disatukan dalam satu gerbang karena memiliki lahan yang cukup luas untuk mengantri kendaraan, sedangkan akses manusia dibedakan antara pintu Mall &amp; Apartemen.</p>	<p>Akses masuk kendaraan dibagi dua gerbang yang membedakan antara akses kendaraan dan akses service. sedangkan akses pasar terletak hanya di satu titik, sedangkan pintu masuk menuju rusunawa bisa melalui pasar maupun langsung ke rusunawa.</p>	<p>akses masuk ke dalam area-area yang lebih privat, perlu untuk tetap dibuat pintu khusus demi keamanan (seperti kantor dan apartemen yang memiliki penghuni tetap setiap harinya.). Atau apabila digabungkan, tetap perlu diberikan pintu akses alternatif.</p>



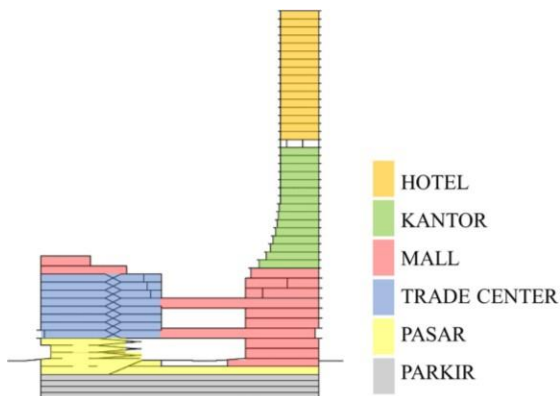
<i>Spatial Quality</i>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
 <p>Secara hirarki ukuran, tower apartemen &amp; hotel menunjukkan perbedaan yang signifikan. Secara hirarki bentuk, tower menjulang tinggi, dengan podium perbelanjaan yang mengalami transformasi bentuk subtraktif dengan diberikan bentuk lingkaran yang menonjol pada area ujung bangunan, membuat tidak terlihat ada fungsi yang lebih menonjol satu sama lain.</p>	 <p>Secara hirarki ukuran, dimensi antara podium dan tower terkesan hampir sama. Sehingga tidak terlihat fungsi tertentu yang terkesan lebih mencolok / dominan. Secara hirarki bentuk pun sama-sama menggunakan bentuk persegi sebagai geometri yang dominan. Oleh karena itu, pada mixed use ini pun tidak terlihat ada fungsi yang lebih dominan.</p>	 <p>Secara hirarki ukuran, gubahan tower rusun yang masif dan dilengkapi dengan warna hijau &amp; kuning yang mencolok dari berbagai sudut kota, membuat fungsi yang lebih terlihat ditonjolkan adalah fungsi rusun. Sedangkan Pasar sebagai podium berbentuk persegi dan berwarna putih, dan berukuran relatif jauh lebih kecil dibanding rusun.</p>	<p>Lebih banyak <i>mixed used</i> yang mencoba untuk tidak menonjolkan salah satu fungsi di dalamnya agar terlihat lebih dominan. Umumnya hirarki-hirarki tersebut diolah supaya keseluruhan komponen fungsi pada mixed use terasa menyatu dan terintegrasi satu sama lain. Bahwasanya penting untuk lebih menegaskan kualitas dan kedudukan sebuah mixed use tersebut secara keseluruhan, tidak hanya fungsi-fungsi tertentu nya saja.</p>
<i>Aesthetic Design</i>			
<b>f(X) Sudirman</b>	<b>Poins Square</b>	<b>Rusuna Pasar Rumput</b>	<b>Temuan</b>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Warna:</b> pada keseluruhan bangunan, warna yang dominan adalah abu-abu</li> <li>- <b>Geometri:</b> dominan garis-garis vertikal dan horizontal</li> <li>- <b>Material:</b> dominan kaca dengan berbagai intensitas ukuran bukaan dan transparan yang berbeda-beda antar fungsi.</li> <li>- <b>Lightning:</b> Pencahayaan buatan pada bangunan lebih dominan di area podium perbelanjaan.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Warna:</b> terdapat perbedaan warna untuk mempertegas masing-masing fungsi</li> <li>- <b>Geometri:</b> tidak terlalu terlihat geometri tertentu yang dominan.</li> <li>- <b>Material:</b> dominan aluminium komposit pada podium, dan dinding bata pada apartemen.</li> <li>- <b>Lightning:</b> Pencahayaan buatan hanya mengandalkan lampu dari signage, sedangkan pada tower apartemen hanya mengandalkan penerangan dari unit hunian.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Warna:</b> warna sangat didominasi oleh bangunan tower rusun, yakni warna hijau-kuning yang berulang.</li> <li>- <b>Geometri:</b> geometri susunan vertikal menonjol tegas dari fasad rusun</li> <li>- <b>Material:</b> dominan dinding bata dan beton.</li> <li>- <b>Lightning:</b> Pencahayaan buatan hanya mengandalkan penerangan dari unit rusun.</li> </ul>	<p>Hampir keseluruhan desain mixed use (khususnya elemen-elemen pada fasad) sangat mencerminkan strata kelas bagi fungsi-fungsi di dalamnya. Kesenambungan ini pun terjadi pada keseluruhan fungsinya, tidak hanya salah satunya saja. Elemen-elemen pada fasad bangunan mixed use seperti warna, geometri, material, dll sangat merepresentasikan kesan terintegrasi atau tidaknya antar tiap-tiap fungsi.</p> <p>Perbedaan yang tegas antara masing-masing fungsi akan menimbulkan kesan desain yang tidak <i>unity</i>, namun apabila masing-masing fungsi memiliki desain fasad yang sama persis pun akan menimbulkan kebingungan bagi pengunjung.</p>

## D.2 Deskripsi Proyek



Gambar 3. Perspektif mata burung Proyek *Mixed Use Benhil*  
 Sumber: Analisa pribadi

Berlokasi di Jl Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, *Mixed Use Benhil* ini terdiri dari lima komponen fungsi, yaitu pasar, *trade center*, mal, kantor, dan juga hotel. Total keseluruhan terdiri dari 46 lantai dengan kedua massa bangunan terpisah oleh jalan raya.

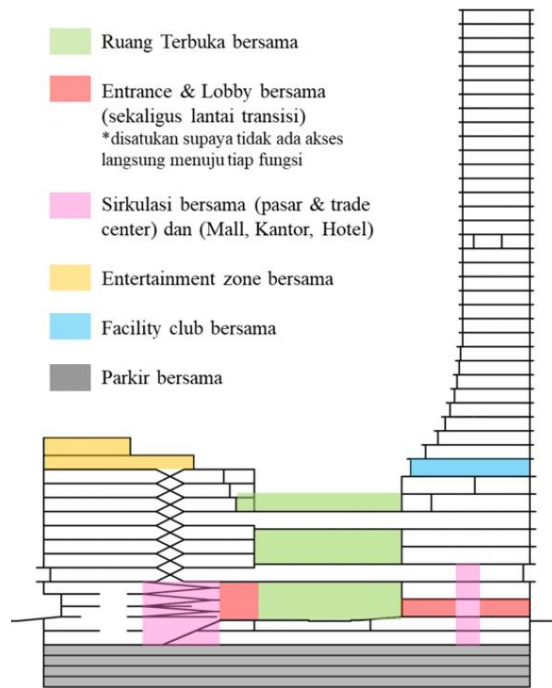


Gambar 4. Skematik Komponen Fungsi pada *Mixed Use Benhil*  
 Sumber: Analisa pribadi

Komponen-komponen fungsi ini dipilih yang mampu bersifat saling membutuhkan satu sama lain sehingga dapat terjadi pemerataan alur sirkulasi pengunjung yang kontinu / berkelanjutan dalam satu kawasan *mixed-use*.

### D.3 Identifikasi fungsi ruang yang dapat digunakan bersama antar komponen

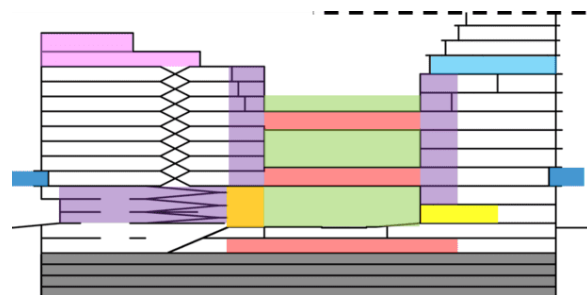
Fungsi yang digunakan bersama pada bangunan ini antara lain Area Parkir, fasum fasos, fasilitas hotel & kantor, Penyatuan entrance dan Lobby seluruh fungsi, Foodcourt bersama, area service, open space, dan juga Akses TOD. Sedangkan untuk sirkulasi Lift tidak seluruhnya digunakan bersama, melainkan diintegrasikan dengan cara sistem pengaturan akses buka-tutup nya.



Gambar 5. Skematik studi penggunaan fungsi bersama pada *Mixed Use Benhil*  
 Sumber: Analisa pribadi

### D.4 Penerapan Integrasi Fungsi ruang pada bangunan

Fungsi yang saling diintegrasikan:

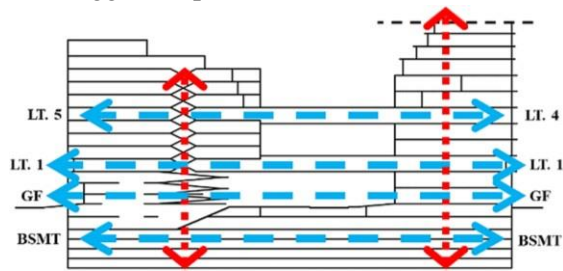


Gambar 6. Elemen-elemen integrasi pada *Mixed Use Benhil*  
 Sumber: Analisa pribadi

- Retail *connection* = sebagai fungsi yang bisa dikaitkan antara pengunjung mall dan juga pengunjung pasar & trade center, agar menjadi daya tarik untuk terus bergerak menuju kedua fungsi satu sama lain.
- Open space *connection*
- Basement *connection*
- *Connection* menuju bangunan-bangunan sekitar
- F&B disebar terpisah di seluruh lantai bangunan
- Lobby bersama Pasar & Trade center
- Lobby bersama Mall, hotel, & kantor
- Entertainment zone yang umumnya berdekatan dengan Mall, namun kali ini diletakkan di atas pasar & trade center supaya pengunjung mall, hotel, dan kantor juga turut melewati trade center sebelum mengunjungi entertainment
- *facility club* untuk hotel diletakkan di podium mall agar bisa dinikmati warga umum publik sehingga terjadi interaksi pengunjung

## D.5 Penerapan Integrasi Fungsi pada zona lantai dan massa bangunan

Fungsi pada lantai massa bangunan yang saling diintegrasikan secara vertikal dan horizontal, yang dihubungkan melalui jalur bawah tanah, jalur pedestrian pada lantai dasar, melalui jembatan penghubung, dan juga melalui moda sirkulasi vertikal seperti lift, tangga, ramp, atau eskalator.



Gambar 7. Skema vertikal & horizontal pada *Mixed Use* Benhil  
Sumber: Analisa pribadi



Gambar 8. Perspektif mata manusia *Mixed Use* Benhil dari arah Jalan Sudirman Jakarta  
Sumber: Analisa pribadi

## E. KESIMPULAN

Kesimpulan dalam penulisan ini dapat disebutkan sebagai berikut:

- 1) Perancangan bangunan *mixed-use* di Jakarta cenderung menggunakan bentuk integrasi fungsi vertikal dengan konfigurasi podium dan menara.
- 2) Podium pada bangunan *mixed-use* diisi oleh komponen pusat perbelanjaan dan parkir sedangkan menaranya diisi oleh komponen fungsi yang lebih privat seperti kantor, apartemen, dan hotel.
- 3) Komponen pengintegrasi utama pada bangunan *mixed-use* adalah ritel perbelanjaan dan juga area f&b, untuk menstimulasikan pengunjung agar terus bergerak mengunjungi komponen-

komponen lainnya.

- 4) Selain integrasi secara desain arsitektural, komponen-komponen fungsi di dalam kawasan juga harus ditentukan berdasarkan keterkaitan kegiatannya satu sama lain agar saling membutuhkan satu sama lain, sehingga dapat terciptanya kesinambungan integrasi.
- 5) Perlu ada ruang-ruang atau lantai pada *mixed use* yang menjadi area pemersatu bagi seluruh fungsi komponen

## DAFTAR PUSTAKA

- Dea Nurani, 2008, "Pembentukan Ruang Transisi Publik-Privat pada Apartemen di dalam Kawasan *Mixed-Use*, Fakultas Teknik Universitas Indonesia, Depok
- Dean Schwanke, 2005, *Mixed-Use Development Handbook*, Urban Land Institute, Washington D.C.
- Kathryn H. Anthony, 1991, *Design Juries on Trial: The Renaissance of the Design Studio*, John Wiley & Sons, New Jersey
- Kawasan Mix-Used Diakses tanggal 4 April 2020 dari [www.arsitag.com/article/kawasan-mix-used](http://www.arsitag.com/article/kawasan-mix-used)
- Marlina, Endy. (2018), *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*, Andi Offset.
- Michael Stevenson & Davis Jeff, *Design of Mixed-Use Buildings*. - Diakses tanggal 25 Maret 2020 dari [triangle.uli.org/event/mixed-use-development-101-the-design-ofmixed-use-buildings/](http://triangle.uli.org/event/mixed-use-development-101-the-design-ofmixed-use-buildings/)
- Mike Jenks, 1996, *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, Routledge.
- Moh. Nazie, 2005, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern
- Tjahjono, Gunawan. (2008), *Firmitas, Griya Kreasi*.
- ULI Development Handbook series, *Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings*, 2011, Urban Land Institut