

# MIXED USE BUILDING DI JALAN SUDIRMAN JAKARTA PUSAT DENGAN KONSEP ONE STOP LIVING

NAAFIAN MAULANA RIZAL\*

DJOKO INDROSAPTONO, DHANOE ISWANTO

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

\*mrnaafian@students.undip.ac.id

## PENDAHULUAN

Kota DKI Jakarta merupakan kota yang memiliki kepadatan penduduk yang paling tinggi di Indonesia. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Pemprov DKI Jakarta tahun 2020 memiliki rata-rata kepadatan penduduk 16.882 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk DKI Jakarta menurut wilayahnya Kota Jakarta pusat memiliki kepadatan penduduk yang paling tinggi dengan jumlah 23.877 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk yang tinggi tersebut diakibatkan oleh laju urbanisasi yang sangat tinggi. Laporan riset Bank Dunia bertajuk "Time To ACT: Realizing Indonesia's Urban Potential" menunjukkan laju urbanisasi Indonesia belum diimbangi dengan peningkatan pembangunan dan kesejahteraan yang sama cepatnya. Dengan meningkatnya penduduk diperkotaan tentu akan semakin meningkat pula kebutuhan lahan untuk tempat tinggal.

Provinsi DKI Jakarta merupakan Kota yang menyumbang kasus COVID-19 tertinggi di Indonesia. Kasus penduduk yang terpapar COVID-19 pada tahun 2021 mencapai angka 336.000 Jiwa. Di era kondisi situasi pandemi COVID-19 seperti ini, sudah barang tentu jika masyarakat dihimbau untuk tetap berdiam diri di rumah saja. Untuk mengurangi dampak penyebaran virus COVID-19 Sudah seharusnya sebuah konsep *mixed use* dapat mampu memenuhi kebutuhannya masing masing untuk mengurangi laju pergerakan manusia dari satu titik ke titik lain. Gubernur Provinsi DKI Jakarta Anies Baswedan sering menyebutkan konsep *One stop living*, dimana konsep tersebut mampu menciptakan ekosistem dalam konstes mikro perkotaan dengan *first place* adalah rumah *Secondary Place* tempat bekerja *Third place* adalah ruang komunal

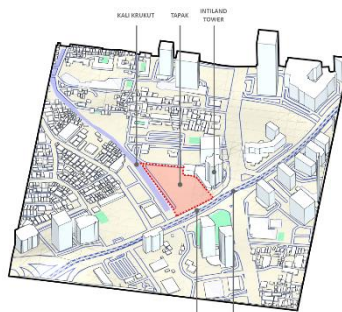
## KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Menurut Marlina, (2008) *Mixed use Building* ialah suatu upaya perancangan pembangunan yang berusaha untuk menyatukan berbagai macam aktivitas dan fungsi disuatu wilayah, sehingga terjadi satu sistem yang kompleks dimana semuanya saling berkaitan dan saling terintegrasi. *Mixed use building* dalam konsep pembangunan ini memiliki dampak positif bagi berbagai pihak. Menurut Danisworo, (1996) keuntungan dari konsep *mixed use building* yaitu mempercepat pertumbuhan kegiatan yang beragam secara teratur dalam suatu wadah, adanya sarana dan prasarana yang lebih efisien, terciptanya jalur sirkulasi yang baik dengan pemisahan yang jelas antara sistem transportasi.

Konsep *one stop living* pada dasarnya sama dengan konsep kota mandiri. Jadi dengan penerapan konsep ini, masyarakat dapat lahir, beribadah, bersekolah, bekerja, berbelanja, dan menikah hanya dalam satu kawasan terpadu. Dalam menciptakan konsep *one stop living* terdapat beberapa pendekatan desain yaitu *Transit Oriented Development (TOD)*, *Compact city*, *Green Living*, *Healthy Living*.



## KAJIAN PERENCANAAN



Lokasi : Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 35, RT.3/RW.2, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220  
 Luas lahan : 20.676m<sup>2</sup>  
 Batas lahan :  
 Utara : Lahan kosong  
 Timur : Intiland tower  
 Selatan : Jalan Jendral Sudirman, Stasiun MRT Bundungan Hilir  
 Barat : Kali krukut  
 Informasi Rencana Kota:  
 Kode blok : 04  
 Sub blok : 012  
 Sub Zona : K.1 Sub Zona Perkantoran  
 TPZ : Pusat Kegiatan Tersier Kawasan Bundungan Hilir  
 CO TPZ : a.b  
 ID Sub Blok : 012.K1.a.b



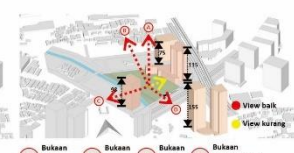
### VIEW TO SITE



### AKSESIBILITAS



### VIEW FROM SITE



### INFRASTRUKTUR



### BUILD AREA



### UTILITAS KOTA



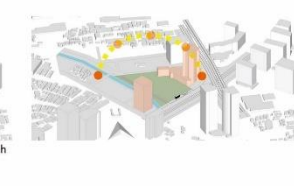
### WALKBILITY



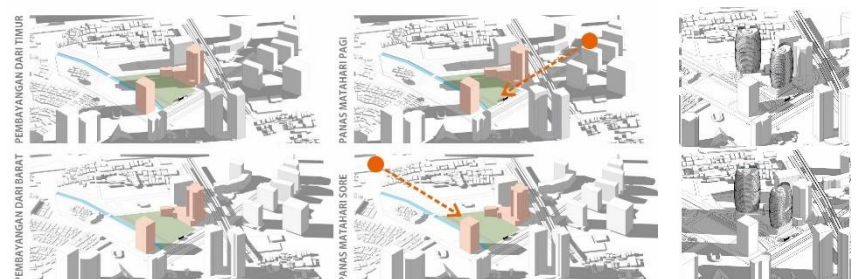
### VEGETASI



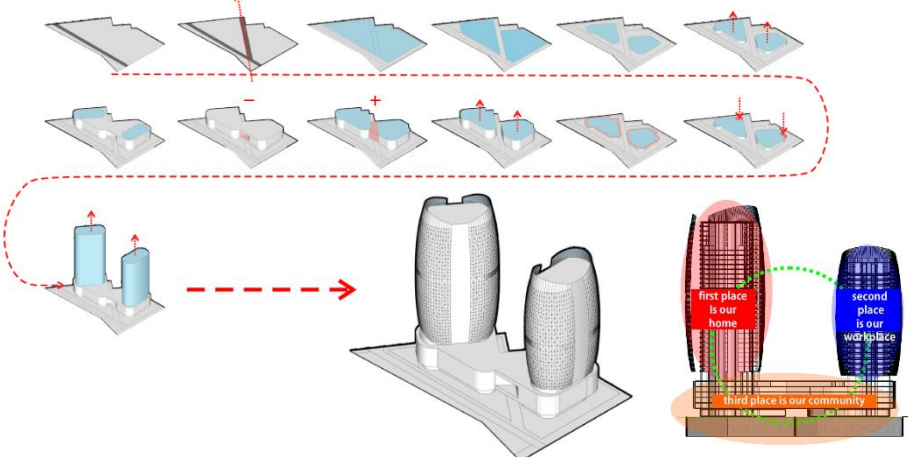
### SUN PATH



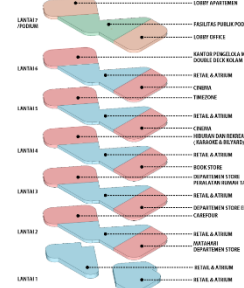
## SHADOWING



## PENERAPAN PADA DESAIN



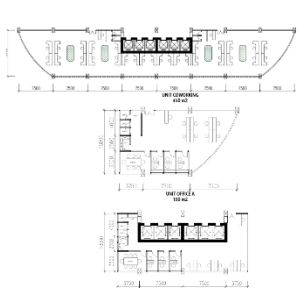
### Zonasi Mall



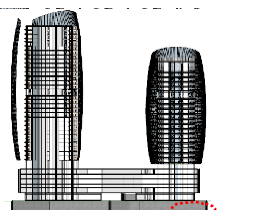
### Unit Apartemen



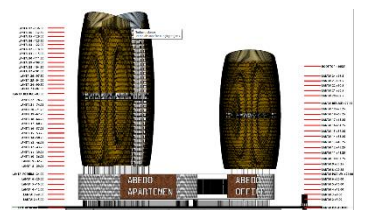
### Unit Office



Plaza sebagai koneksi antara bangunan dan pintu stasiun MRT Sebagai pendekatan TOD



Pada lantai basement 3 terdapat ruang transit yang menghubungkan antara area komersil stasiun MRT dan bangunan



Fasad bangunan sebagai secondary skin menggunakan laser cut ACP warna coklat. Fasad pada mall menggunakan ACP motif tiga dimensi

## KESIMPULAN

Perancangan Mixed use building di jalan Sudirman ini menerapkan konsep *one stop living* dengan mengintegrasikan fungsi bangunan hunian vertical, office dan mall. Terdapat beberapa pendekatan desain untuk mewujudkan konsep *one stop living* seperti TOD dengan memberi koneksi langsung bangunan terhadap stasiun MRT bundungan hilir. Pendekatan *green living* dimana terdapat plaza public bebas kendaraan dan memiliki 30% ruang terbuka hijau, selain itu juga pada hunian apartemen memiliki balkon dan area hijau untuk bercocok tanam sehingga seolah-olah seperti halaman *landed housing*. Penerapan *compact living* dengan memadatkan kepadatan fungsi bangunan agar saling terkoneksi. Penerapan pendekatan *healthy living* dengan memberi ruang untuk area olahraga dan berjemur terhadap paparan sinar matahari, selain itu pada bangunan juga menerapkan protocol Kesehatan dengan memberikan ruang checkpoint bebas covid. Sirkulasi pada bangunan memiliki lebar minimal 3m untuk memberi ruang menjaga jarak antar pengguna. Dengan demikian perancangan ini diharapkan mampu menjadi sebuah ekosistem hunian yang *liveable*.

## DAFTAR REFERENSI

- Gause, Jo Allen, et al. 1998. "Shopping Center Development Handbook". Washington, D.C: ULI-the Urban Land Institute.
- Jenks, M., Burton, E., and K. Williams. 1996. The Compact City: A Sustainable Urban Form?, Spon, London.
- Preseden : Park Royal Singapore, Tanjung pagar city park centre singapore