

BAB IV

STUDI KASUS : TRANSISI DAN HIERARKI RUANG DALAM KAWASAN *MIXED-USE*

Bab ini akan membahas studi kasus apartemen yang menyatu dengan pusat perbelanjaan. Apartemen yang menjadi studi kasus pada penulisan ini adalah Apartemen Taman Anggrek dan Apartemen Poin Square. Kedua apartemen tersebut merupakan kawasan *mixed-use* dengan fungsi residensial dan retail di dalamnya. Pengamatan difokuskan untuk mengetahui ruang transisi dan hierarki ruang antara hunian dan pusat perbelanjaan. Transisi akan dilihat melalui teritori penghuni dalam kawasan. Pendefinisian teritori oleh penghuni dilihat dari wilayah atau area yang mereka sering gunakan atau lalui dalam berkegiatan sehari-hari. Hierarki ruang akan terdefinisi melalui ruang yang dilaluinya dan kemungkinan penghuni bertemu dengan pengunjung pusat perbelanjaan.

Untuk mengetahui ruang transisi dan hierarki ruang yang terjadi di dalam kawasan *mixed-use* yang akan saya tinjau adalah akses masuk penghuni dan pengunjung ke dalam kawasan, alur sirkulasi penghuni dan pengunjung di dalam kawasan, serta tempat terjadinya pertemuan antara penghuni dan pengunjung. Penentuan teritori dan ruang transisi juga akan dilihat melalui pembatasan antar ruang yang dilakukan di dalam kawasan.

Metode pengamatan yang saya lakukan pada studi kasus ini adalah melalui pengamatan terhadap kawasan, mengalami sebagai pengunjung kawasan, mengalami sebagai penghuni apartemen, serta wawancara terhadap penghuni apartemen. Dengan hasil pengamatan yang diperoleh, intensitas dan banyaknya kemungkinan pertemuan yang terjadi akan diketahui. Maka akan dapat diambil kesimpulan mengenai ruang transisi dan hierarki ruang yang terjadi di dalam kawasan *mixed-use*.

4.1 APARTEMEN TAMAN ANGGREK

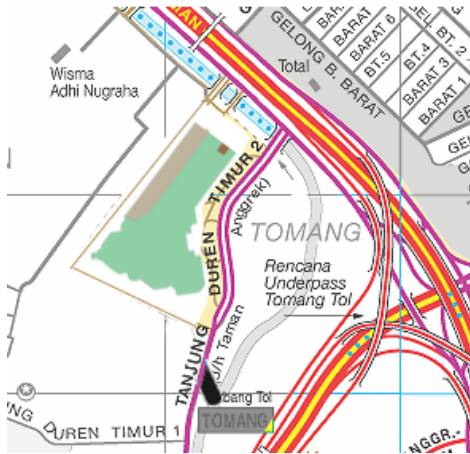
4.1.1 Deskripsi umum



Gambar 13. Kawasan Taman Angrek
(Sumber: www.skyscrapercity.com/showthread.php=19781100 akses 5 Mei 2008)

Apartemen Taman Angrek terletak di Jalan Tanjung Duren Timur, Grogol, Jakarta Barat. Apartemen ini menyatu dengan pusat perbelanjaan yang bernama Mall Taman Angrek. Keberadaannya yang berada di persilangan antara dua jalur tol Tomang dan Tol Dalam Kota menjadikan lokasinya menjadi tempat hunian strategis yang dilirik oleh kalangan menengah ke atas. Kawasan Taman Angrek menyatukan konsep belanja yang nyaman, eksklusif serta fasilitas yang lengkap bagi pengunjung dan penghuni apartemenenya. Merupakan pusat perbelanjaan terbesar se-Asia Tenggara (2002), kawasan ini menyediakan lahan seluas 50.000 m² dan 4.000 tempat parkir mobil untuk memanjakan pengunjungnya yang dalam setahunnya mencapai 18 juta orang.

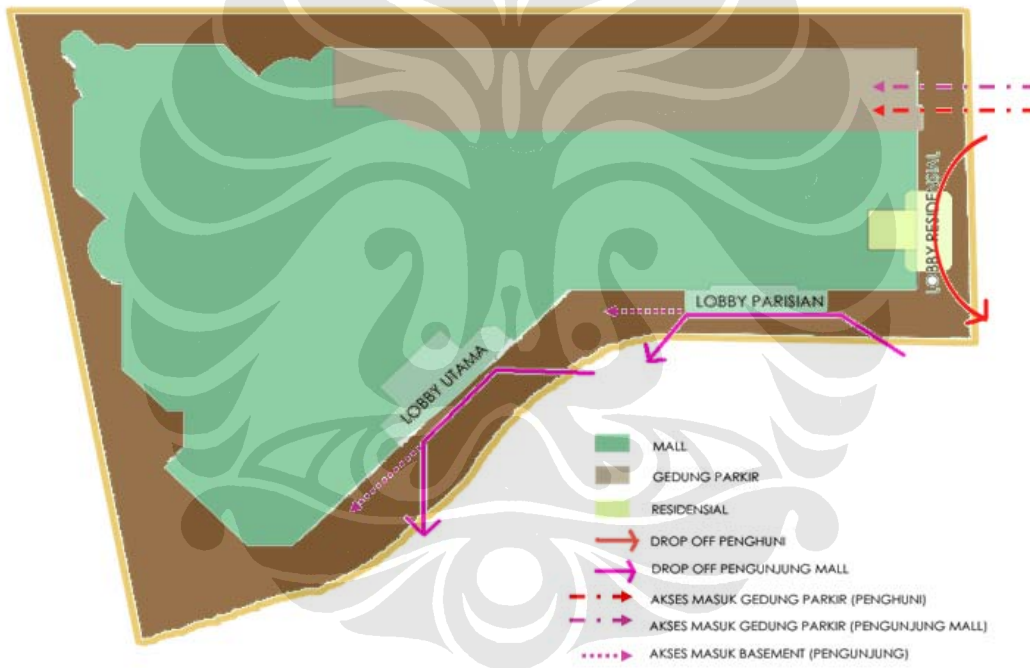
Bangunan di kawasan Taman Angrek ini memiliki 38 lantai, terdiri dari 10 lantai mall serta 28 lantai apartemen. Apartemen Taman Angrek semuanya berjumlah delapan *tower*. Setiap lantai apartemennya terdiri dari 6 – 12 unit apartemen. Dengan keseluruhan *tower* yang ada, jumlah unit yang tersedia di dalam apartemen mencapai tidak kurang dari 2200 unit.



Gambar 14. Letak Kawasan Taman Angrek
(Sumber : Peta Jakarta 2007)



Gambar 15 :Blok Plan Kawasan Taman Angrek
(Sumber : www.wikimapia.org)



Gambar 16. Site Plan Kawasan Taman Angrek

Pembagian fungsi bangunan secara vertikal adalah sebagai berikut:

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Basement 1 | = | Supermarket dan tempat parkir |
| Ground Floor (GF) | = | Pusat perbelanjaan dan lantai parkir |
| Upper Ground Fl (UG) | = | Pusat perbelanjaan dan lantai parkir |
| Lantai 1 – Lantai 4 (L1-L4) | = | Pusat perbelanjaan dan lantai parkir |
| Lantai 5 & 6 (L5 & L6) | = | Tempat parkir bagi pengunjung & penghuni |

Lantai 7 (L7)	=	Tempat parkir khusus penghuni
PL	=	Lantai Penghubung semua <i>tower</i> apartemen
Lantai 9- Lantai 47	=	Unit apartemen

4.1.2 Alur sirkulasi penghuni di dalam kawasan.

Akses masuk ke dalam kawasan Taman Anggrek dibedakan menjadi 2 yaitu melalui Jalan Letjen S Parman, atau melalui Jalan Tanjung Duren Timur. Seperti terlihat pada Site Plan di atas, Lobby Penghuni terletak di sisi Jalan Let Jen S Parman. Sementara itu Lobby Mall terletak di sisi Jalan Tanjung Duren Timur.



Gambar 17. Lobby Penghuni yang sepi Gambar 18. Lobby Mall, selalu ramai

Akses masuk bagi penghuni pada lantai dasar adalah melalui Lobby Penghuni. Lobby Penghuni mempunyai karakteristik yang berbeda dengan Lobby Mall. Lobby Penghuni tidak dihias megah dan tidak terlihat bahwa disana merupakan lobby hunian. Pintu masuknya menjorok ke dalam dan di dalamnya hanya terlihat jejeran kursi kosong. Di dalam ruang tunggu lobby tersebut hanya terlihat seorang receptionist duduk di kursi yang terletak di sebelah lift. Lobby Penghuni baru terlihat sebagai tempat masuk bagi penghuni setelah melihat papan pengumuman yang memberitahukan bahwa yang boleh masuk ke dalam lobby penghuni hanya penghuni yang memiliki kartu akses ke dalam area privat lift.



Gambar 19. Keterbatasan akses pada Lobby Penghuni

Kartu akses harus ditempelkan ke tiang yang berada di sebelah pintu untuk membuka pintu. Ruang lobby tersebut memiliki dua buah lift di dalamnya. Lift tersebut akan menghantarkan penghuni langsung ke lantai PL (Privat Lift).

Setelah penghuni masuk melalui Lobby Penghuni, ia akan langsung menuju Lantai PL. Lantai PL merupakan lantai yang menghubungkan semua *tower* apartemen. Lantai ini merupakan lantai atap dari bangunan mall. Di lantai ini terdapat fasilitas bersama seperti kolam renang, taman bermain, *community center*, lapangan basket, serta taman yang dihubungkan oleh pedestrian yang merangkap sebagai jogging track. Di sisi jalan pedestrian terdapat kursi-kursi untuk orang duduk.



Gambar 20. Pedestrian penghubung keseluruhan *tower* apartemen.



Gambar 21. Kursi di sekitar pedestrian tempat penghuni dapat bersantai



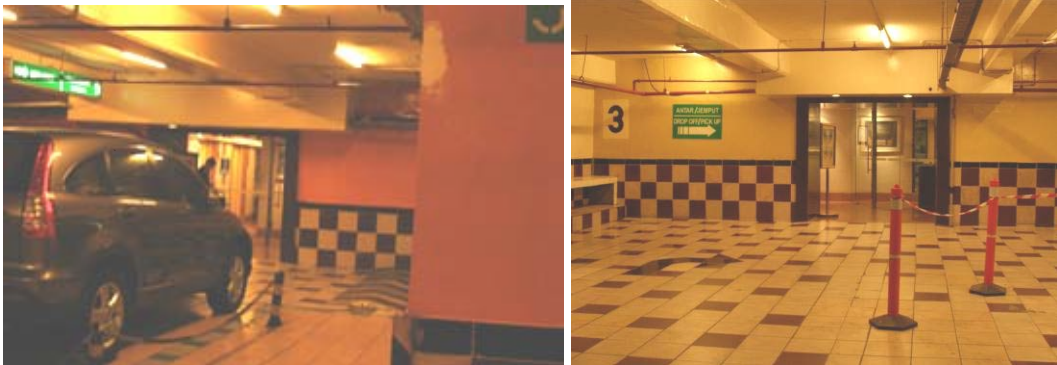
Gambar 22. Taman bermain, salah satu fasilitas pada Lantai PL.



Gambar 23. Blok Plan Kawasan Taman Angrek, menunjukkan keberadaan *tower* apartemen satu sama lain.

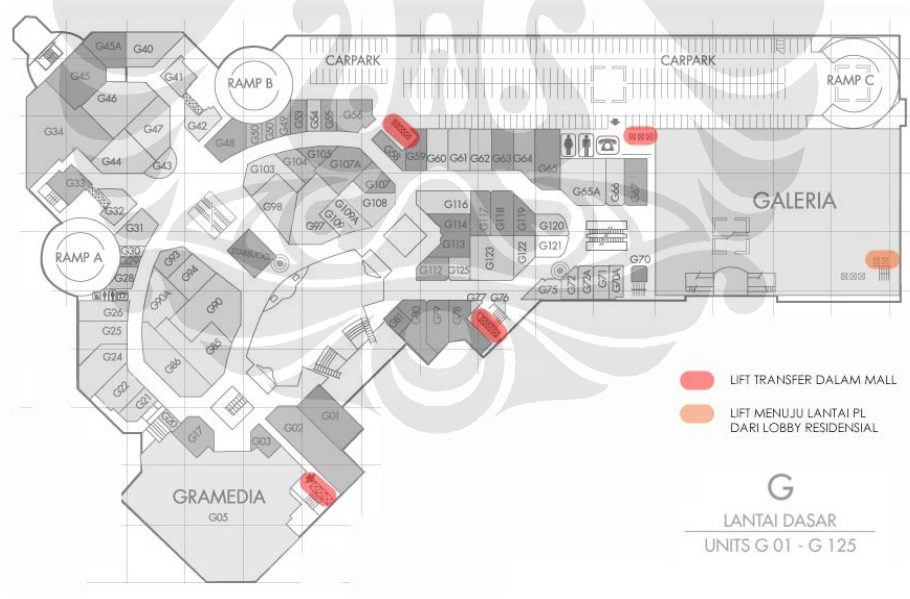
Setelah penghuni menyusuri pedestrian untuk sampai ke *tower* apartemen miliknya, ia akan bertemu dengan lobby yang berada di dalam *tower*. Di dalam lobby *tower* lantai PL tersebut terdapat ruang tunggu dan koridor yang mengantarkan penghuni ke Lift *Tower*. Melalui lift *tower* tersebut penghuni dapat sampai ke lantai huniannya. Kemudian setelah sampai lantai unitnya ia akan sampai ke dalam unit huniannya.

Untuk penghuni yang membawa mobil sendiri dan tidak masuk melalui Lobby Penghuni lantai dasar maka mereka akan parkir terlebih dahulu di gedung parkir. Lantai yang tersedia untuk parkir penghuni merupakan L6 dan L7. Lantai L6 penghuni masih mungkin untuk berebut tempat parkir dengan pengunjung, namun di L7 tempat parkir hanya khusus disediakan untuk penghuni. Di L6 dan L7 terdapat lobby parkir apartemen dan lift *tower* apartemen yang memungkinkan penghuni untuk sampai langsung ke lantai unit apartemennya. Sementara itu jika penghuni parkir di lantai selain L6 dan L7 maka ia harus naik Lift Transfer terlebih dahulu untuk kemudian menyambung naik lift *tower* yang ada di L6. Lift Transfer ini juga dipakai sebagai alat transportasi vertikal di dalam mall. Sehingga penghuni bertemu dengan pengunjung mall di dalam lift transfer ini.

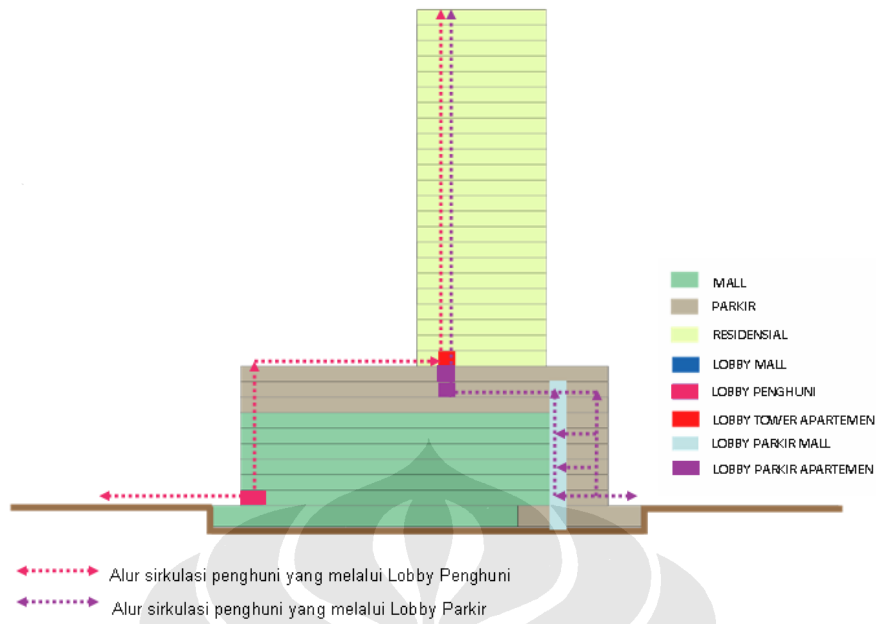


Gambar 24. Lobby Parkir Apartemen

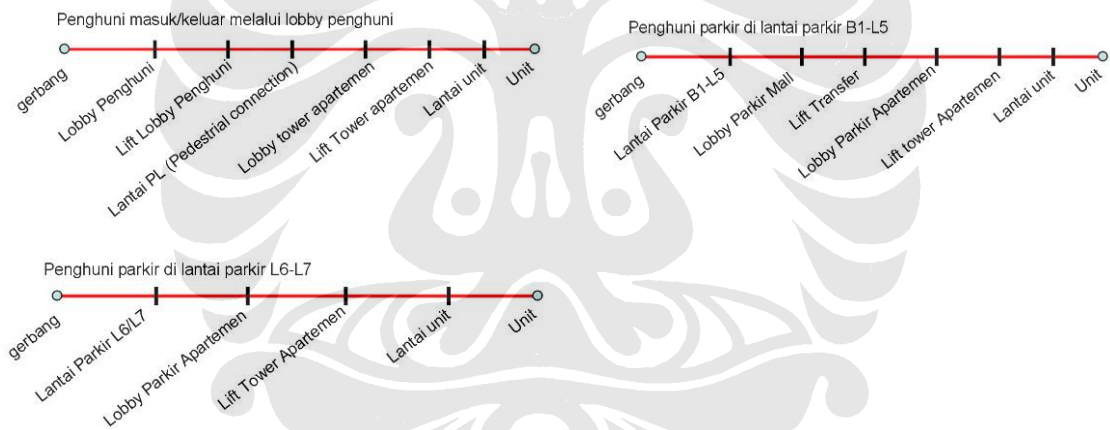
Jika penghuni hendak pergi ke pusat perbelanjaan atau sebaliknya penghuni dapat turun ke Lobby Penghuni untuk kemudian berjalan kaki ke lobby terdekat. Selain itu ia dapat ke Lantai L6 kemudian masuk ke lift yang menghubungkan lantai parkir dengan gedung pusat perbelanjaan. Lift penghubung pusat perbelanjaan dan lantai parkir (Lift Transfer) tersebut tersebar di tiap sisi bangunan. Tiap lift diletakkan berdekatan dengan lobby salah satu *tower* apartemen.



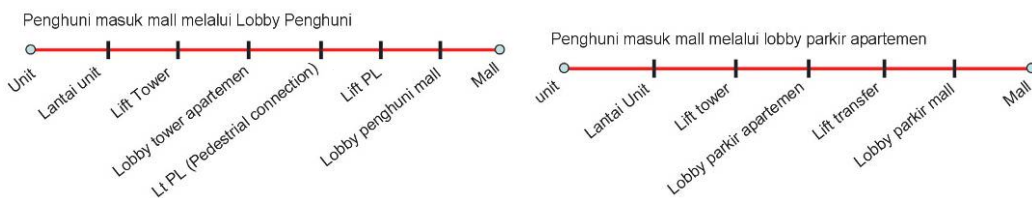
Gambar 25 Keberadaan Lift Transfer dan Lift Lobby Penghuni dalam denah kawasan



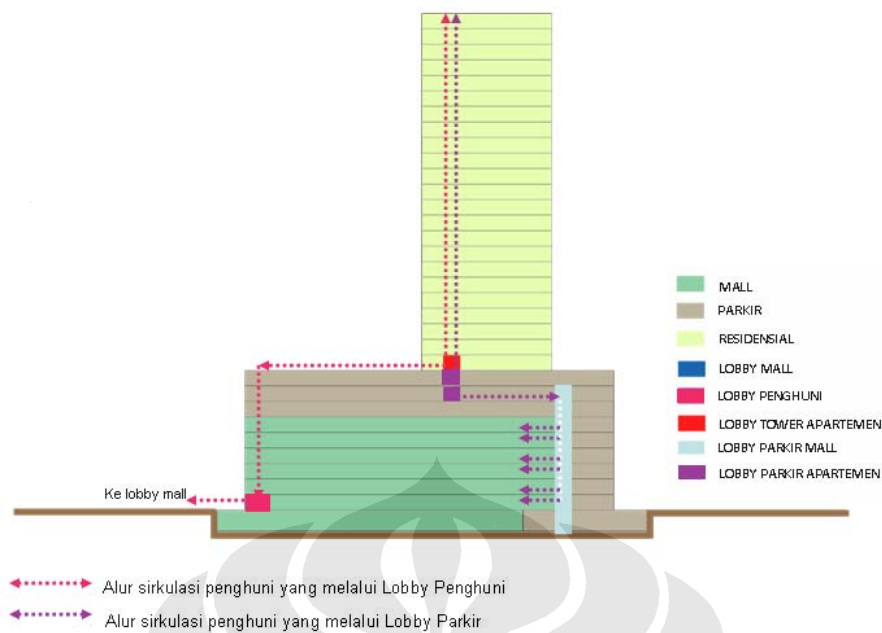
Gambar 26. Alur sirkulasi penghuni menuju huniannya, atau sebaliknya



Gambar 27. Ruang yang dilewati penghuni ketika menuju huniannya, atau sebaliknya



Gambar 28. Ruang yang dilewati penghuni ketika menuju mall, atau sebaliknya



Gambar 29. Alur sirkulasi penghuni ke mall

4.1.3 Alur sirkulasi pengunjung mall di dalam kawasan.

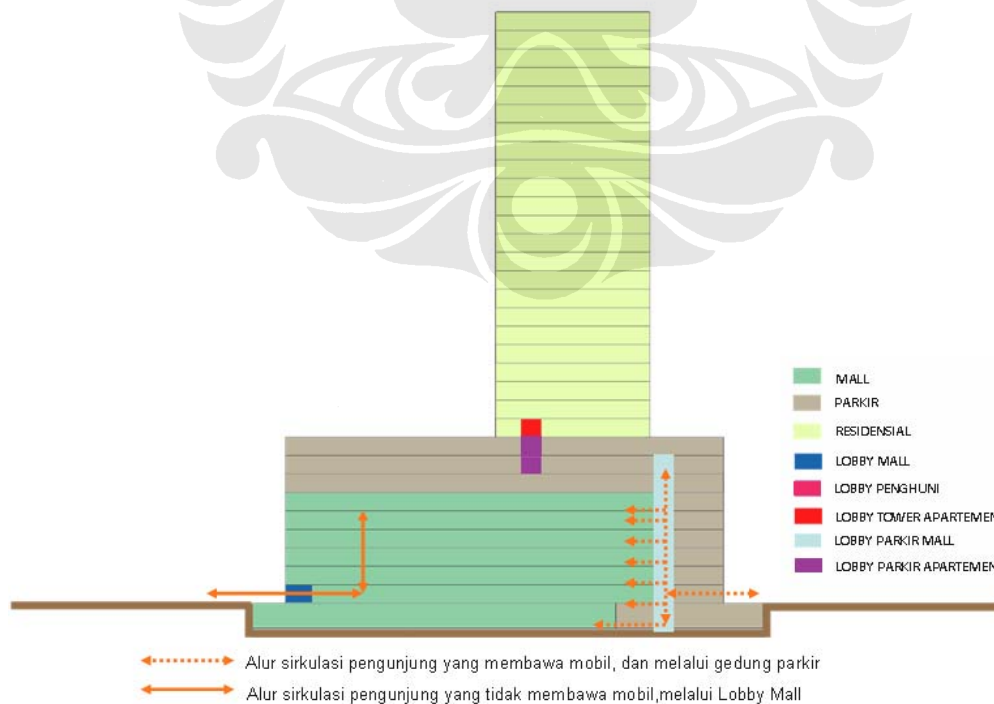
Akses masuk bagi pengunjung mall ke dalam kawasan Taman Anggrek ada dua, yaitu di sisi Jalan Letjen S Parman dan di jalan Tanjung Duren Timur. Akses yang terdapat di sisi Jalan Letjen S Parman adalah akses langsung ke gedung parkir. Sementara itu akses yang terdapat di sisi Jalan Tanjung Duren Timur adalah ke Lobby Mall. Lobby Mall ada dua yaitu Lobby Parisian (Departemen Store) dan Lobby Utama. Dari kedua lobby tersebut pengunjung mall dapat parkir di gedung parkir melalui parkir basement yang pintu masuknya terletak tidak jauh dari lobby.

Akses masuk yang terdapat di Mall Taman Anggrek memungkinkan pengunjung mall untuk dapat langsung masuk ke dalam Mall. Begitu masuk ke dalam Mall tidak ada tanda yang jelas sebagai penanda arah ke apartemen yang berada di atasnya. Akses pengunjung mall ke apartemen hanya terjadi di lantai L6. Dan untuk mencapai L6 tersebut pengunjung mall harus menggunakan lift transfer yang terletak di bagian dekat lobby dan dekat tempat parkir.

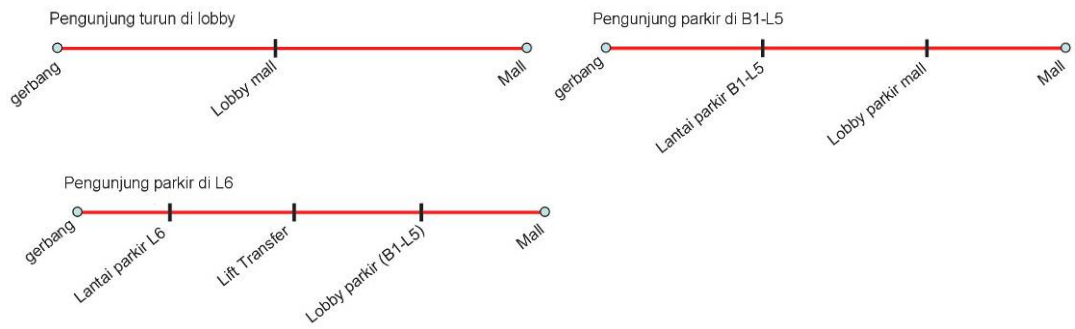
Bagi pengunjung mall, keberadaan apartemen yang berada di atas bangunan mall tidak membuat mereka penasaran. Hal ini karena tidak adanya tanda yang jelas untuk menunjukkan dimana letak pintu masuk ke dalam apartemen. Lift Transfer di dalam mall merupakan satu-satunya alat penghubung antara pengunjung ke dalam pintu masuk apartemen. Akses masuk bagi pengunjung ke dalam apartemen sangat terbatas pada lantai L6 dan dijaga oleh keamanan. Penanda wilayah bagi apartemen ditunjukkan dengan *sign* yang menunjukkan nomor *tower* dan tulisan “Pintu masuk Tower 4” pada dinding seperti yang terlihat pada Gambar 24 .



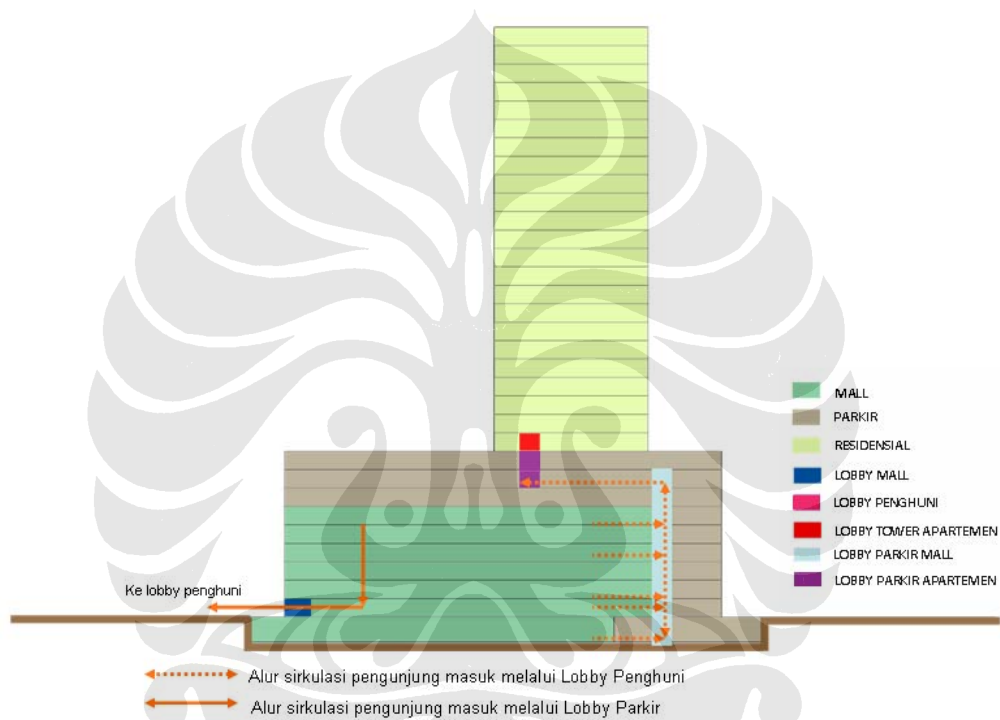
Gambar 30 : Keberadaan Lift Transfer di dalam mall



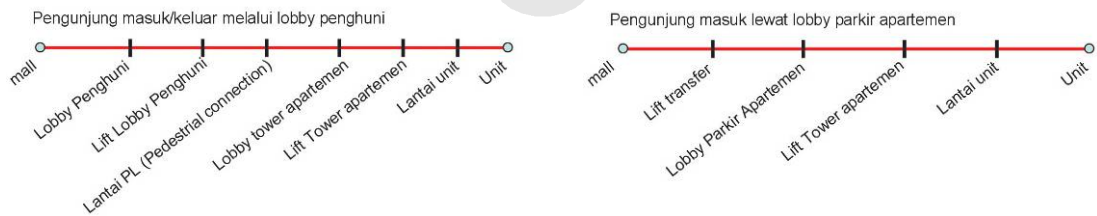
Gambar 31. Alur sirkulasi pengunjung mall masuk/keluar kawasan



Gambar 32. Ruang yang dilewati pengunjung mall ke dalam/keluar kawasan



Gambar 33. Alur sirkulasi pengunjung mall ke apartemen



Gambar 34. Ruang yang dilewati pengunjung mall ke apartemen

4.1.4 Wawancara terhadap penghuni Apartemen Taman Anggrek.

Wawancara dilakukan untuk meminta pandangan penghuni terhadap kawasan huniannya khususnya tentang transisi yang terjadi antara huniannya dengan pusat perbelanjaan. Responden yang saya dapatkan ada dua orang yaitu Adi Pradana dan Inge Wijaya.. Adi adalah seorang mahasiswa di Universitas Indonesia dan keluarganya tinggal di Makasar, sementara Inge adalah karyawan sebuah perusahaan asing di Sudirman.

Adi memiliki unit apartemen di *tower* 4 sejak 6 tahun lalu. Ketika Adi masuk menjadi mahasiswa UI 3 tahun lalu, ia mengaku banyak menghabiskan waktunya di kampus dan jarang pulang ke Apartemen Taman Anggrek. Sehingga apartemen tersebut sekarang kosong. Apartemen tersebut hanya ditinggali jika keluarganya datang dari Makasar. Sementara itu Inge memiliki unit apartemen di *tower* 1 sejak tahun 2003 dan sejak tahun ini ia menyewakannya kepada orang lain.

Adi mengaku bahwa keputusan keluarganya memilih tinggal di Apartemen Taman Anggrek ini adalah untuk kepraktisan dan kelengkapannya. Jika keluarganya sedang di Jakarta untuk keperluan bisnis ia tidak harus pergi kemana-mana karena semua sudah tersedia di Mall Taman Anggrek. Berbeda dengan Adi, Inge justru memilih tinggal di Apartemen Taman Anggrek untuk beinvestasi dan kenyamanan yang ia dapatkan. Ia melihat prospek yang bagus dalam kepemilikan properti di kawasan ini.

Adi dan Inge diminta untuk menceritakan kesehariannya ketika tinggal di Apartemen Taman Anggrek. Bagaimana mereka mengakses ruang-ruang yang ada dan bagaimana mereka berhubungan dengan ruang publik di sekitar huniannya. Hal itu untuk mengetahui daerah mana saja yang sering digunakan dan menjadi bagian dari teritorinya.

Berikut adalah kutipan wawancara yang dilakukan saya dengan Adi :*“Saya apabila beraktifitas, semisal kerja, saya harus turun ke lantai PL, lalu berjalan menuju lift*

yang menghubungkan lantai PL dengan Lantai Dasar. Setelah itu, saya tiba di Lobby Penghuni, dimana lobby tersebut berseberangan langsung dengan jalan raya, sehingga saya langsung menuju jalan raya dan naik kendaraan umum.

Apabila saya beraktifitas menggunakan kendaraan pribadi, saya harus turun ke Lobby Parkir Apartemen, karena ditempat tersebutlah penghuni apartemen memarkirkan kendaraannya. Jika saya memarkir di L6, saya dapat langsung menuju pintu keluar dengan mengikuti sign, melalui L5 dan langsung menuju ramp yang menghubungkan dengan lantai dasar. Apabila saya memarkir di L7, maka saya harus berkendara menuju ke L6 terlebih dahulu dan langsung ke ramp yang langsung menghubungkan L6 dengan lantai dasar.”

Ketika ditanyakan manakah yang lebih sering ia datangi, Lobby Penghuni atau Lobby Parkir Apartemen maka Adipun menjawab “Tergantung situasi. Apabila saya menggunakan kendaraan pribadi, tentunya lobby parkir apartemen. Namun jika tidak, saya tentunya akan lebih mendatangi Lobby Penghuni. Untuk kepentingan, lobby penghuni saya akses untuk lebih memudahkan pencapaian ke sarana rekreasional seperti fitness centre, dan kolam renang. Lobby parkir menghubungkan dengan shopping mall. Saya pribadi, lebih sering ke mall dibandingkan berekreasi di lantai PL dan lebih sering menggunakan kendaraan pribadi dibandingkan kendaraan umum, sehingga secara overall, saya lebih sering mengunjungi lobby parkir apartemen.”

Berbeda dengan Adi, Inge mengaku lebih sering menggunakan lantai L5 dan lobby parkir apartemen sebagai akses masuk huniannya. “Setiap hari saya beraktifitas menggunakan kendaraan pribadi. Bila mengakses hunian saya akan melihat situasi dan kondisi lalu lintas di dalam kawasan. Tetapi saya lebih sering parkir di L5, karena L6 selalu penuh dengan parkir penghuni, saya turun & naik mobil di L5 juga karena mobil saya diparkir di L5. Kecuali kalau naik taksi, turun ke lobby penghuni”

Untuk tinjauan kebiasaan keduanya bepergian ke mall, Adi mengaku bahwa dirinya hanya 1-2 kali seminggu ke mall, itupun kalau ada keperluan mendesak. Sementara

itu Inge amat sering pergi ke mall. Ia mengaku bahwa ia jarang pergi keluar Taman Anggrek karena sudah lengkap dan ada semuanya. Ia hanya keluar dari kawasan Taman Anggrek untuk bekerja atau jika ada pertemuan di luar kawasan. Keduanya mengaku bahwa untuk mengakses pusat perbelanjaan dari hunian mereka memilih menggunakan lift transfer yang menghubungkan langsung ke dalam pusat perbelanjaan. Hal ini lebih nyaman, mudah, dan lebih simpel aku mereka.

Adi berujar bahwa keberadaan Mall Taman Anggrek yang menyatu dengan apartemennya ia anggap sebagai suatu fasilitas yang dihadirkan oleh pengembang, bukan ruang publik yang terpisah dari keseharian penghuni apartemen. Ia menganggap bahwa mall tersebut adalah bagian dari rumahnya, dan menyuruh saya untuk memperhatikan orang-orang yang berjalan-jalan di mall menggunakan kaos oblong, singlet, ataupun celana pendek. *“Itu adalah penghuni di sini”* katanya. Hal ini membuktikan bahwa mall bukanlah dunia yang berbeda dengan huniannya.

Ketika ditanyakan mengenai hubungan sosialnya dengan sesama penghuni Adi mengaku bahwa ia hanya bertemu dengan sesama penghuni ketika kegiatan keagamaan dan di Lantai PL yang merupakan tempat fasilitas bersama. Ia mengaku mengenal penghuni yang tinggal berbeda *tower*, namun itu juga katanya karena urusan bisnis. Adi mengaku bahwa kehadiran fasilitas bersama dapat meningkatkan hubungan antar sesama penghuni. Namun kembali lagi harus dipertanyakan kepada penghuni lain yang mempunyai sifat tertutup dengan sesama penghuni. Hal itu dibenarkan oleh Inge. Ia yang tidak terlalu berminat dengan penggunaan fasilitas bersama merasa hubungannya dengan penghuni lainnya biasa-biasa saja. Ia hanya mengenal keluarga dan temannya yang tinggal di *tower* berbeda.

Adi dan Inge bercerita bahwa kehadiran pengunjung pusat perbelanjaan yang kerap mereka temui di beberapa titik di dalam kawasan huniannya ia rasakan tidak mengganggu. Mereka tidak merasa pengunjung tersebut sebagai pihak luar yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan ketika memasuki hunian. Adi mengatakan bahwa mungkin ini sudah biasa ia lihat setiap harinya dan ia tidak begitu peduli dengan orang yang ia tidak kenal. Ia juga mengatakan bahwa ia hanya dapat

menemui pengunjung mall di mall, bukan di apartemen. Sementara itu Inge mengatakan bahwa tempat parkir yang terpisah berperan penting untuk menjaga kenyamanan dan privasi penghuni.

4.1.5 Analisis terhadap alur sirkulasi pengunjung dan penghuni Apartemen Taman Anggrek.

Apartemen Taman Anggrek merupakan jenis kawasan *multitowered megastructure mixed use*. Apartemen Taman Anggrek memiliki keunggulan dalam peletakan lobby dan tempat parkir bagi penghuni. Tempat parkir khusus penghuni di bagian atas bangunan serta ramp yang menuju langsung ke tempat parkir tersebut membuat penghuni tidak merasa terganggu dan dapat memisahkan dirinya dari keramaian pengunjung pusat perbelanjaan. Selain itu keberadaan Lobby Penghuni yang berada di sisi berbeda dengan Lobby Mall menghasilkan ketenangan sendiri bagi penghuni yang menggunakan Lobby Penghuni. Hal ini memungkinkan aksesibilitas optimal bagi penghuni tanpa terganggu dengan aksesibilitas pengunjung pusat perbelanjaan.

Dari perbandingan sirkulasi penggunaan ruang antara penghuni dan pengunjung yang telah disebutkan dalam subbab alur dan sirkulasi penghuni serta pengunjung kawasan Taman Anggrek, dapat diketahui bahwa :

- Ruang dimana paling banyak terjadi pertemuan antara penghuni dan pengunjung adalah di lift transfer dan Mall.
- Penghuni dan pengunjung sama-sama menggunakan gedung parkir, namun karena penghuni memiliki lantai parkir khusus di L6 dan L7 dan langsung menunjanya melalui ramp penghubung antara lantai dasar dan L6 maka pertemuan antara penghuni dan pengunjung jarang terjadi secara langsung.
- Lobby Penghuni, Lobby *Tower*, dan Lantai PL merupakan tempat dimana penghuni dapat bertemu dengan penghuni *tower* lainnya. Disini merupakan tempat eksklusif yang tersedia hanya bagi penghuni. Menjadikannya eksklusif untuk sebuah kelompok.

- Daerah yang merupakan milik penghuni yang tinggal di *tower* yang sama adalah *Lobby Tower* dan *Lift Tower*. Disini penghuni bertemu dengan penghuni yang tinggal di *tower* yang sama.
- Unit apartemen menjadi unit inti ruang pribadi keluarga. Akses terhadapnya benar-benar terbatas. Sudah terdapat beberapa ‘penjaringan’ yang terjadi sebelum orang luar dapat masuk ke dalam unit apartemen penghuni.

Motivasi penghuni untuk tinggal di Apartemen Taman Anggrek adalah kepraktisan, kelengkapan fasilitas hunian maupun kawasan, serta pemilihan lokasi yang strategis. Kebutuhan penghuni dalam berhuni dapat diakomodasikan dengan baik pada apartemen ini. Pencapaian privasi penghuni di dalam kawasan adalah melalui pemisahan lobby penghuni, lantai parkir khusus penghuni, serta keterbatasan akses pengunjung ke dalam kawasan apartemen. Pembatasan dibantu dengan *sign* yang terdapat di dalam kawasan. Selain itu tingkat kesulitan pencapaian akses dari ruang publik ke apartemen menandakan pemeliharaan wilayah dan penjagaan yang ketat terhadap hunian. Hal ini merupakan salah satu karakteristik dari teritori, yaitu pembatasan (Pastalan dalam Gifford, 1970)

Di dalam kawasan Apartemen Taman Anggrek tidak ada isu *placelessness* yang memungkinkan terjadinya tindak kriminal di sekitar hunian. Hal ini bisa dijaga akibat penyusunan tata ruang dan keterbatasan pihak luar untuk menginterfensi daerah hunian. Rasa kepemilikan penghuni di sekitar huniannya hanya terlihat pada penjagaan unit apartemennya sendiri. Untuk ruang bersama dan daerah sirkulasi manajemen gedung dan sekurtilah yang berperan serta dalam menjaga kepemilikan wilayah.

Dilihat dari ruang-ruang terjadinya pertemuan, baik di dalam apartemen maupun di dalam mall ruang sirkulasilah yang kemungkinan terjadinya interaksi besar. Sementara itu di pusat perbelanjaan kemungkinan ini tidak terlalu besar karena penghuni cenderung tertutup terhadap pihak asing. Pertemuan-pertemuan antar penghuni dengan pengunjung mall terdapat pada bagian-bagian penghubung antara

kedua bangunan seperti kutipan teori berikut “*Functional distance between units (buildings in urban and suburban areas, rooms in buildings) and the functional centrality of commonly used facilities (entranceway in building, corridors, lounge in business offices) are major predictors of the interaction patterns of people who inhabit residential areas or who work in business organizations and institutions.*” (Lang, 1987; 157)

Privasi penghuni dapat terjaga dengan adanya *barrier* atau pembatasan akses orang luar terhadap huniannya. Ruang-ruang transisi di dalam kawasan ini tidak ada yang terbuat dari kaca dan tidak menimbulkan efek *display* penghuni karena transisi tersebut terletak di bagian atas bangunan dan memiliki akses yang terbatas. Hal ini memungkinkan terjadi penjagaan privasi yang optimal dan bebas dari pengawasan pihak luar. *Space that facilitates display may not be good at providing privacy, Space that is public domain may need to be recognizably different to space that is private domain.* (Lawson, 2001; 11)

Karakteristik pembeda ruang publik dan ruang pribadi terlihat dalam kawasan Taman Angrek. Seperti keadaan Lobby Penghuni yang dibandingkan dengan Lobby Mall. Peletakkannya yang menjorok ke dalam seolah menyembunyikan hunian di balik mall tersebut serta dapat menjaga privasi penghuni dari pengawasan pihak luar.

Tata ruang dari kawasan Taman Angrek memberikan kemungkinan pencapaian privasi yang optimal bagi penghuni apartemen. Lobby apartemen dan mall yang dipisah, lantai parkir khusus penghuni, serta peletakkan kawasan apartemen di atas bangunan mall membuat penghuni merasa keberadaan mall sebagai ruang publik tidak mengganggu. Pertemuan antara penghuni dan pengunjung hanya dapat terjadi di titik-titik tertentu yang merupakan daerah sirkulasi antara mall dan apartemen. Pengunjung tidak akan memperhatikan pintu masuk ke dalam apartemen karena tidak ada penanda yang jelas akses masuk ke apartemen. Keberadaan tanda dan kehadiran sekuriti membuat pengunjung enggan masuk ke dalam tempat yang asing baginya. Dengan demikian, penghuni merasa kehadiran pengunjung dapat tersaring dan bukan menjadi ancaman baginya.

4.2 Apartemen Poin Square

4.2.1 Deskripsi Umum



Gambar 35. Apartemen & Mall Poin Square, Lebak Bulus
(sumber : www.rakintam.co.id/images/Poin-Square.gif, akses 23 Mei 2008)

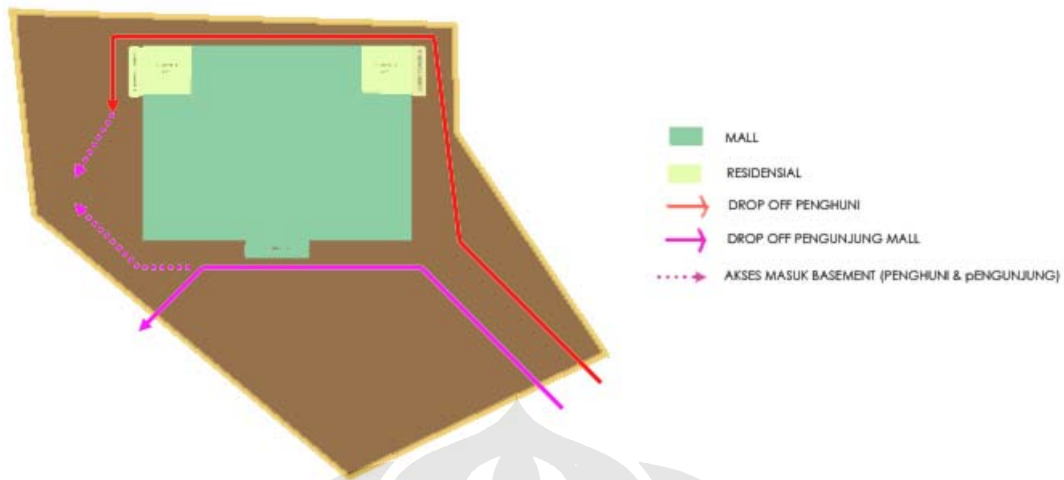
Apartemen Poin Square terletak di Jalan Lebak Bulus Jakarta Selatan. Apartemen ini menyatu dengan Mall Poin Square. Bangunan mall terdiri dari 6 lantai sementara apartemennya terdiri dari 2 tower dengan masing-masing tower berjumlah 15 lantai. Di bagian bawah bangunan terdapat 3 lantai basement untuk tempat parkir. Letak Poin Square dekat dengan pintu tol Lingkar Luar Jakarta dan kawasan elit di daerah Jakarta Selatan. Dengan harga apartemen di atas 700 juta, Apartemen Poin Square diperuntukkan bagi kalangan menengah ke atas.



Gambar 36. Letak Kawasan Poin Square
(Sumber : Peta Jakarta 2006)



Gambar 37. Blok Plan Kawasan Poin Square
(Sumber : www.wikimapia.org)



Gambar 38. Site Plan Kawasan Poins Square

Pembagian fungsi bangunan secara vertikal adalah sebagai berikut:

Basement 1-3	:	Parkir pengunjung mall & penghuni apartemen
LG	:	Supermarket
G	:	Pusat perbelanjaan
UG	:	Pusat perbelanjaan
Lantai 1-5	:	Pusat perbelanjaan
Lantai 6	:	Fasilitas apartemen (kolam renang, fitness center, jogging track)
Lantai 7-22	:	Apartemen

4.2.2 Alur sirkulasi penghuni apartemen di dalam kawasan

Akses masuk ke kawasan Poins Square terbagi 2, yaitu di sisi jalan TB Simatupang dan di sisi Jalan Lebak Bulus. Akses masuk di sisi Jalan Lebak Bulus adalah akses ke lantai GF, sementara itu akses di jalan TB Simatupang adalah untuk ke lantai UG. Lobby Penghuni Apartemen Poins Square terdapat di lantai UG. Penghuni dapat masuk melalui jalan Lebak Bulus maupun TB Simatupang karena kedua akses tersebut terhubung dengan lantai UG.

Lobby Penghuni digunakan bagi penghuni yang menggunakan supir dan bepergian menggunakan kendaraan umum. Lobby Penghuni terletak di bagian belakang bangunan. Pintu untuk masuk ke dalam lobby ini hanya bisa dibuka menggunakan kartu akses khusus penghuni. Penghuni dapat turun di lobby lalu mencapai unit apartemennya menggunakan lift *tower* yang berada di lobby tersebut. Di bagian Lobby Penghuni inilah terdapat pintu penghubung antara apartemen dan pusat perbelanjaan. Pintu penghubung ini hanya bisa dibuka menggunakan kartu akses.



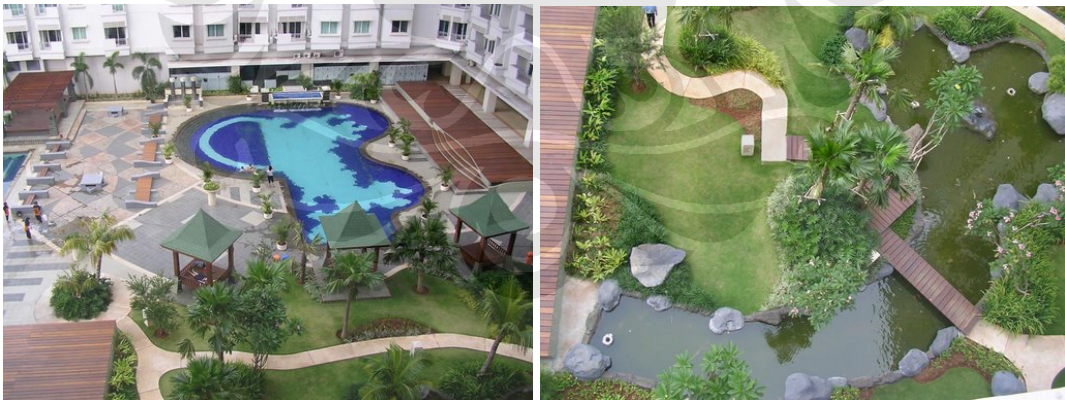
Gambar 39. Lobby Penghuni Apartemen Points Square

Penghuni yang membawa mobil harus memarkir mobilnya di lantai Basement. Parkir terbuka di depan bangunan hanya tersedia bagi pengunjung mall. Di Lantai Basement ini parkir penghuni dan parkir pengunjung mall bersatu. Menurut pihak manajemen gedung, parkir bagi penghuni apartemen sebenarnya dipisahkan di Lantai Basement 2 dan 3, namun karena tingkat huni apartemen belum mencapai 50 % maka lantai Basement 3 belum dibuka. Setelah penghuni parkir mobilnya di tempat parkir, ia lalu masuk ke lobby apartemen yang berada di basement (Lobby Parkir), lalu kemudian naik lift *tower* untuk mencapai unit apartemennya di lantai tertentu.



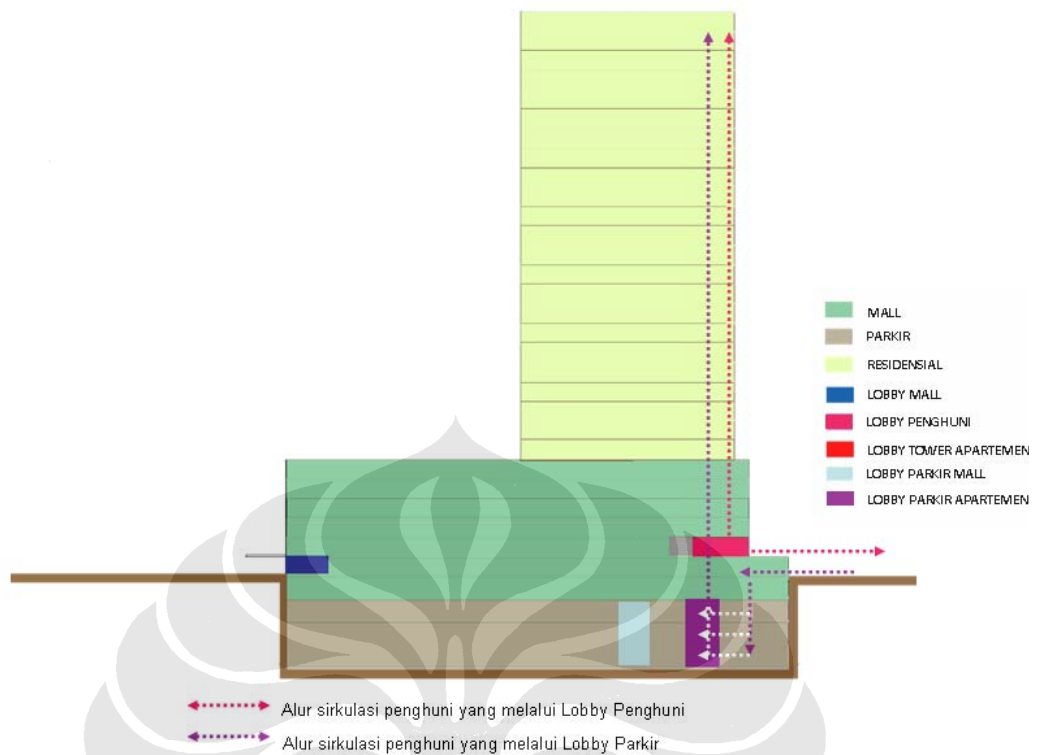
Gambar 40. Lobby penghuni di Lantai Basement, tidak terdapat ruang tunggu di dalamnya

Setelah penghuni masuk ke dalam lift dan menuju lantai yang dituju, dia akan langsung masuk ke koridor hunian yang menghantarkan ke unit apartemennya. Akses yang dilalui oleh penghuni untuk mencapai unit apartemennya menghantarkan langsung ke lantai hunian. Tidak ada pilihan lain yang melewati fasilitas bersama seperti yang terjadi di Apartemen Taman Anggrek. Di Apartemen Poin Square ini, fasilitas bersama terletak di lantai 6. Untuk mencapai fasilitas bersama tersebut penghuni harus melalui lift *tower* yang sama. Penghuni hanya akan ke fasilitas bersama jika ia menginginkannya.

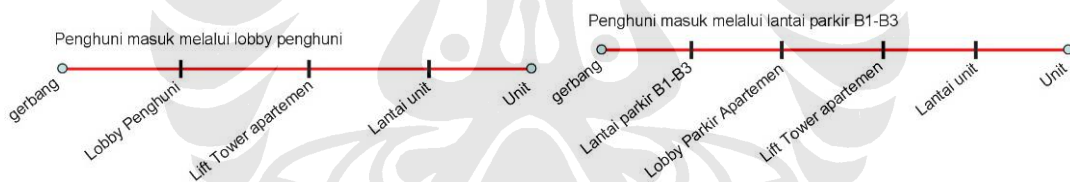


Gambar 41. Fasilitas bersama bagi penghuni di Lantai 6 Gedung Apartemen

(Sumber: <http://picasaweb.google.com/ibu.yati/FORRENTPoinSquareApt/photo> akses 23 Mei 2008)



Gambar 42. Skema sirkulasi keluar masuk penghuni ke huniannya



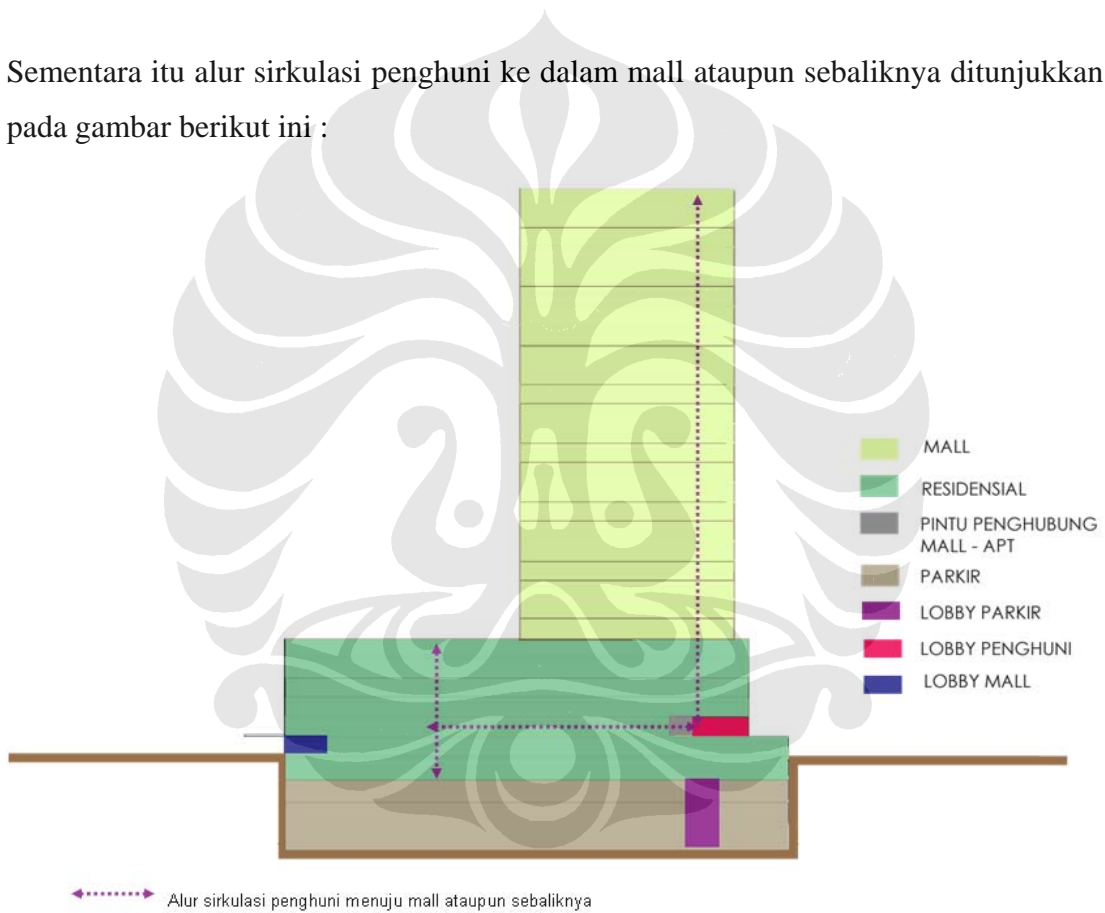
Gambar 43. Ruang yang dilewati penghuni ke dalam huniannya, atau sebaliknya

Hubungan antara apartemen dan mall hanya terjadi di pintu penghubung yang terdapat di Lobby Penghuni di lantai UG. Pengunjung mall tidak akan menemui pintu penghubung ini di lantai lain. Keberadaan pintu penghubung seolah disembunyikan karena peletakkannya yang berada di belakang deretan toko. Pintu tersebut terbuat dari kaca, sehingga tidak ada pembatasan visual terhadap Lobby Penghuni. Akses terhadapnya terbatas oleh kartu akses khusus untuk penghuni.

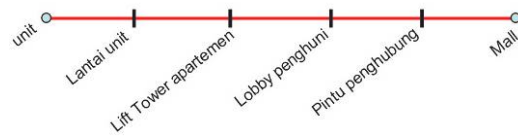


Gambar 44. Pintu penghubung antara apartemen dan mall (dilihat dari mall)

Sementara itu alur sirkulasi penghuni ke dalam mall ataupun sebaliknya ditunjukkan pada gambar berikut ini :



Gambar 45. Alur sirkulasi penghuni menuju mall ataupun sebaliknya



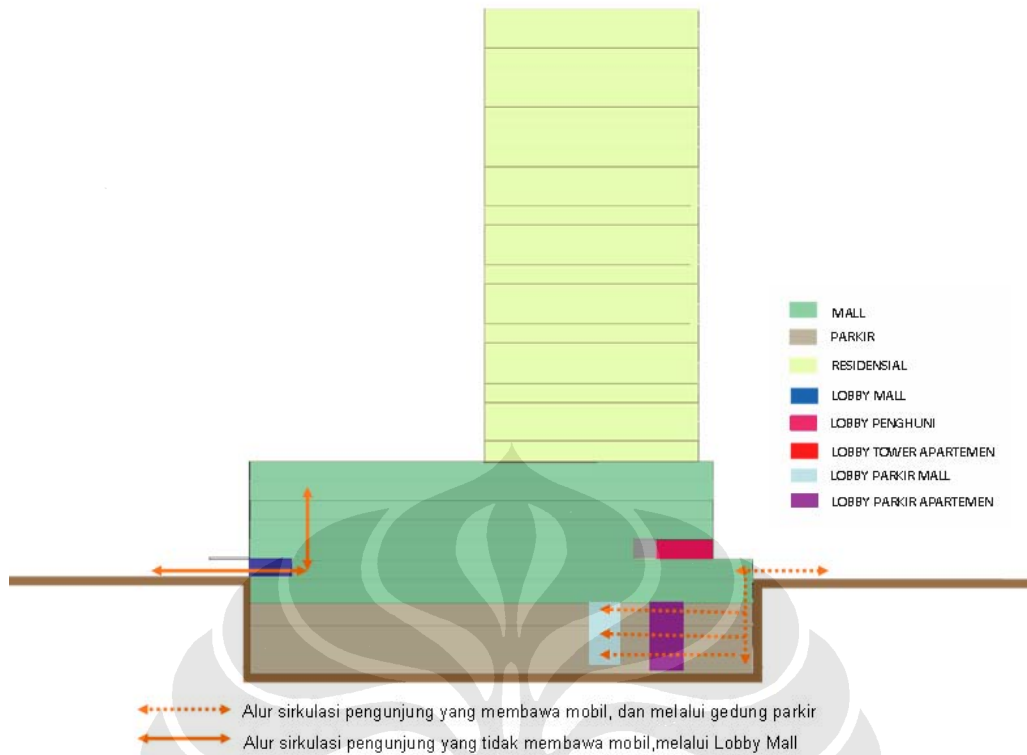
Gambar 46. Ruang yang dilewati penghuni menuju mall ataupun sebaliknya

4.2.3 Alur sirkulasi pengunjung mall di dalam kawasan.

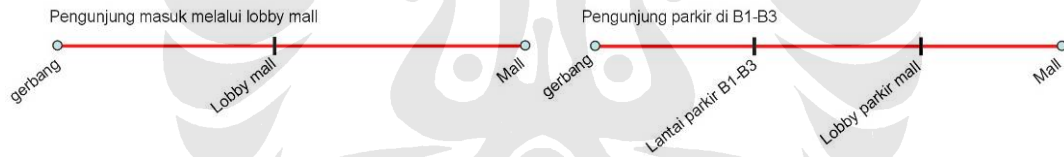
Akses masuk bagi pengunjung sama dengan akses masuk bagi penghuni yaitu dapat melalui jalan lebak bulus maupun TB Simatupang. Lobby Mall di kawasan Poin Square ada dua buah yaitu lobby di lantai GF dan lantai UG. Di depan lobby GF tersedia tempat parkir terbuka. Namun tempat parkir tersebut tidak digunakan dan hanya menjadi tempat parkir bagi taksi. Selain tempat parkir terbuka di depan lobby GF, terdapat juga tempat parkir terbuka di Lantai UG yang terletak di sisi-sisi bangunan. Tempat parkir di lantai UG tersedia bagi pengunjung mall maupun apartemen.

Pengunjung mall yang datang dengan menggunakan kendaraan umum akan turun di lobby mall, baik lobby UG maupun GF. Sementara itu pengunjung mall yang membawa kendaraan akan menempatkan kendaraannya di tempat parkir lantai UG ataupun di lantai Basement. Dari pengamatan yang saya lakukan, pengunjung lebih memilih untuk parkir di lantai Basement karena pasti akan dapat parkir. Sementara itu jika pengunjung parkir di UG maka pengunjung harus memutar bangunan terlebih dahulu dan beresiko parkir sudah penuh.

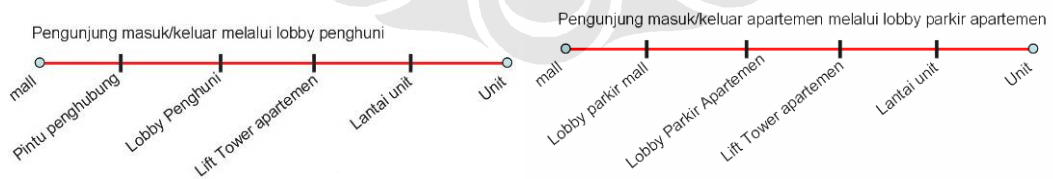
Parkir bagi pengunjung mall dan penghuni apartemen menyatu dan menyebabkan pengunjung mall bebas memilih tempat yang ia inginkan untuk parkir. Dari observasi yang saya lakukan, tempat parkir yang dipilih oleh pengunjung mall adalah yang dekat dengan Lobby Parkir Mall, sementara tempat parkir yang dipilih oleh penghuni apartemen adalah tempat parkir yang dekat dengan Lobby Parkir Apartemen. Parkir dapat penuh di hari-hari tertentu dan dapat mengambil alih parkir penghuni yang ingin parkir di Lantai Basement 1 maupun Basement 2.



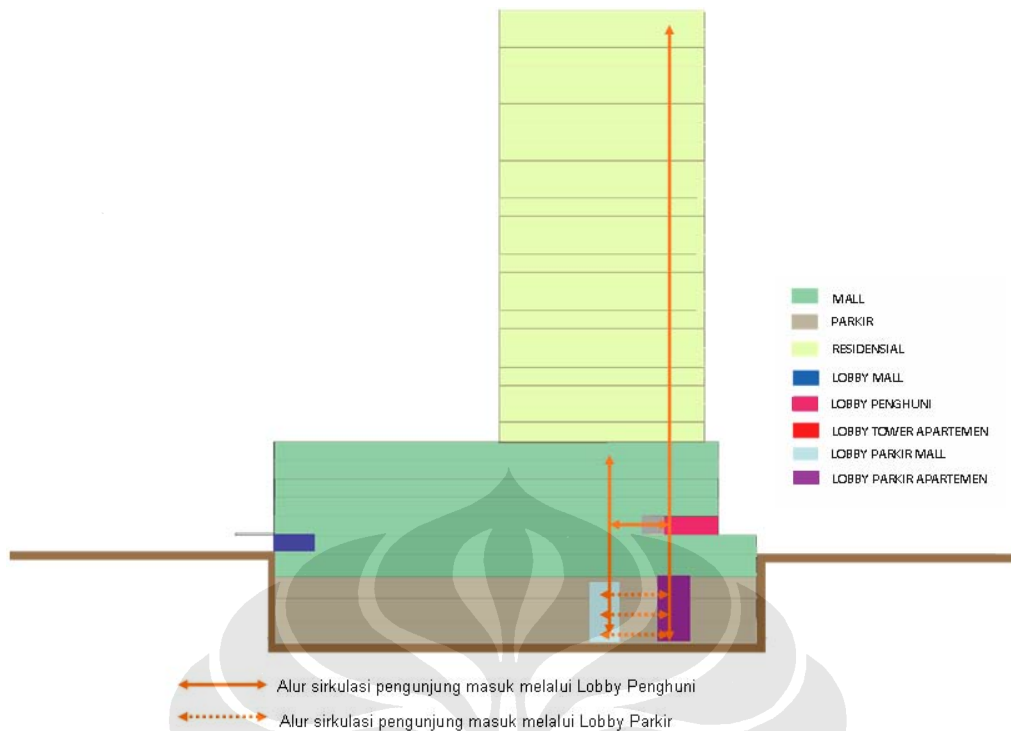
Gambar 47. Alur sirkulasi masuk dan keluar pengunjung mall Poin Square



Gambar 48. Ruang yang dilewati penghuni menuju mall ataupun sebaliknya



Gambar 49. Ruang yang dilewati penghuni menuju mall ataupun sebaliknya



Gambar 50 : Alur sirkulasi masuknya pengunjung ke dalam kawasan apartemen

4.2.4 Wawancara penghuni Apartemen Poins Square.

Responden untuk wawancara kali ini adalah seorang ibu rumah tangga bernama Ibu Nunud. Ibu Nunud berusia hampir 60 tahun dan tinggal di daerah Lenteng Agung, Jakarta Selatan. Ibu Nunud mempunyai 2 buah unit apartemen di Apartemen Poins Square ini. Kedua unit tersebut terdapat di *Tower B*, lantai 8 dan 11. Apartemen itu dimilikinya sejak tahun 2007. Ibu Nunud mengaku bahwa kepemilikan kedua unit apartemen tersebut adalah untuk investasi bagi anaknya. Ia hanya sempat tinggal disana sebentar saja.

Ketika ditanyakan bagaimana akses masuk penghuni ke dalam kawasannya, Ibu Nunud menjelaskan bahwa beliau akan masuk melalui Lobby Penghuni. Sementara akses masuk ke dalam pusat perbelanjaan hanya satu di lantai UG. Ia lebih sering turun di lobby penghuni dibandingkan di lobby parkir karena tidak mengendarai kendaraan sendiri.

Untuk tinjauan kebiasaan bepergian ke dalam mall, Ibu Nunud mengaku bahwa kehadiran mall di bawah Apartemen Poin Square sangat membantu dirinya. Ia merasa bahwa apartemen di lokasi yang strategis seperti di Poin Square ini ibaratnya hanya untuk beristirahat dari segala aktivitas sehari-hari. Untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari hanya tinggal turun ke bawah. Semuanya telah tersedia.

Ibu Nunud merasa tinggal di Apartemen hanya untuk kepraktisan. Bagi seseorang yang sudah berkeluarga seperti dirinya dia lebih senang tinggal di rumah biasa atau *landed house*. Hal ini dikarenakan kepemilikan wilayah yang lebih bebas dan lebih leluasa seperti halaman di depan rumah. Ia mengatakan fasilitas bersama memang hadir sebagai fasilitas untuk seluruh penghuni. Kemungkinan terjadinya interaksi antar penghuni bisa tercipta di fasilitas bersama tersebut. Namun, ia lebih menyukai kedekatan antar tetangga di rumah *landed house*. Untuk kedekatan penghuni di apartemen tidak terlalu kental karena kepadatan aktivitas dan kecenderungan individualistis penghuni yang ada. Sehingga interaksi yang terjadi antar penghuni tidak terlalu besar di apartemen.

Ibu Nunud mengaku privasinya terjaga ketika berhuni di Apartemen Poin Square ini. Hal ini dikarenakan pemisahan yang jelas dan tegas serta pembatasan akses pihak luar ke dalam penghuni. Minimalnya pertemuan di dalam kawasan ini antara penghuni dan pengunjung juga berperan dalam penjagaan privasi penghuni.

4.2.5 Analisis terhadap alur sirkulasi pengunjung dan penghuni Apartemen Poin Square

Apartemen Poin Square merupakan salah satu contoh bentuk kawasan *multitowered megastructure mixed-use* sama dengan Apartemen Taman Angrek. Keunggulan peletakan daerah penghuni di apartemen ini berupa lobby penghuni dan akses yang diletakkan di bagian belakang bangunan. Alur masuk ke dalam kawasan yang tidak langsung ke daerah penghuninya dan tempat parkir yang menyatu dengan pengunjung menjadi kelemahan dibandingkan dengan Apartemen Taman Angrek.

Hal ini mengakibatkan pertemuan di daerah sirkulasi dan tidak jarang antrian dalam memasuki lantai basement untuk parkir.

Dari perbandingan alur sirkulasi antara penghuni dan pengunjung yang telah disebutkan dalam subbab alur sirkulasi penghuni dan pengunjung Poin Square dapat diketahui bahwa :

- Ruang dimana paling banyak terjadi pertemuan antara penghuni dan pengunjung adalah tempat parkir dan mall.
- Pertemuan penghuni dengan pengunjung di tempat parkir lebih banyak jika dibandingkan dengan Apartemen Taman Anggrek. Hal ini diakibatkan bersatunya akses masuk ke dalam tempat parkir.
- Akses terhadap hunian hanya memungkinkan penghuni bertemu dengan sesama penghuni *tower*. Penghuni berbeda *tower* hanya dapat bertemu di tempat parkir dan fasilitas bersama di Lantai 6.
- Daerah milik bersama bagi penghuni terletak di Lantai 6, dan terbatas bagi penghuni apartemen saja.
- Unit apartemen menjadi unit inti ruang pribadi keluarga. Akses terhadapnya benar-benar terbatas. Sudah terdapat beberapa ‘penjaringan’ yang terjadi sebelum orang luar dapat masuk ke dalam unit apartemen penghuni.

Motivasi penghuni untuk tinggal di Apartemen Poin Square mirip dengan motivasi penghuni di Apartemen Taman Anggrek. Lokasi yang strategis, kelengkapan fasilitas, dan alasan investasi merupakan salah satu alasannya. Pemenuhan akan kebutuhan sandang, pangan dan papan tersedia di sekitar hunian. Selain itu pemenuhan terhadap perasaan nyaman, aman, dan tentram tercapai melalui akses yang terbatas hanya bagi penghuni apartemen saja, pihak luar tidak dapat masuk secara sembarangan. Apartemen ini juga bisa dijadikan penghargaan atas dirinya dari masyarakat dan sarana pengaktualisasian diri. Hal ini dikarenakan keprestisan dan harga beli apartemen yang tidak murah.

Pengakomodasian terjadinya interaksi sosial di dalam apartemen ini tidak sefleksibel dan sebanyak yang terjadi di Apartemen Taman Anggrek. Fasilitas bersama tidak dilalui dalam jalur sirkulasi akses penghuni. Hal ini menyebabkan penghuni jarang bertemu dengan penghuni lainnya. Akses masuk dari Lobby Penghuni maupun Lobby Parkir Apartemen langsung mengantarkan penghuni langsung ke lantai huniannya. Kemungkinan terjadinya interaksi hanya dapat terjadi dengan penghuni yang tinggal di lantai yang sama.

Penandaan wilayah hunian di dalam apartemen ini berupa pembatasan akses dan *sign*, sama seperti di Apartemen Taman Anggrek. Pihak luar terbatas aksesnya jika tidak memiliki kartu akses. Tidak ada isu *placelessness* di dalam kawasan ini. Semua terjaga. Namun karena apartemen ini tingkat huniannya belum mencapai 50% maka masih banyak terdapat unit kosong yang belum dihuni dan dijaga dengan penguncian. Sementara itu tanggung jawab terhadap tempat yang belum ditempati tersebut dikelola oleh manajemen bekerja sama dengan penghuni.

Di dalam apartemen Poin Square ini ruang sirkulasi bagi penghuni ke dalam penghuninya hanya memungkinkan terjadinya interaksi antara penghuni. Ruang sirkulasi penghuni ke mall tidak terlalu memungkinkan terjadinya interaksi kecuali kepada orang yang telah dikenal. Hal ini karena akses masuk penghuni ke dalam mall tersembunyi dan ketika penghuni sudah masuk di dalam mall, ia membaaur seperti pengunjung lainnya.

Privasi penghuni apartemen Poin Square terjaga di sebagian besar akses dan ruang sirkulasinya. Pengawasan terhadap penghuni hanya terjadi di tempat parkir (Lantai Basement). Walaupun ruang transisi pada apartemen ini terbuat dari kaca dan memungkinkan pengawasan visual dari dalam mall ke dalam lobby utama, namun hal ini masih dapat menjaga privasi penghuni. Hal ini dikarenakan letak ruang tunggu dan lift *tower* apartemen yang jauh dari pintu penghubung tersebut.

4.3 Ruang transisi, teritori, serta hierarki ruang pada apartemen di dalam kawasan *mixed-use*.

Setelah mengetahui alur serta sirkulasi yang dilewati oleh penghuni ketika masuk apartemen, menuju mall, ataupun atau keluar kawasan, maka kita sudah dapat mengambil kesimpulan bagaimana ruang transisi terjadi antara ruang publik-privat di dalam kawasan *mixed-use*. Transisi serta penandaan wilayah bagi penghuni di dalam kawasan *mixed-use* berperan penting dalam menjaga privasi bagi penghuni. Faktor yang mempengaruhi penjagaan privasi di dalam hunian yang menyatu dengan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut.

Pemisahaan antara lobby penghuni dan lobby mall sangat berpengaruh pada penentuan wilayah serta pencapaian privasi yang optimal bagi penghuni. Keberadaan Lobby Penghuni pada sisi yang berbeda dengan Lobby Mall dapat menjadi penanda utama wilayah penghuni. Hal ini terlihat pada kedua studi kasus yaitu Apartemen Taman Anggrek dan Apartemen Poins Square. Pada Apartemen Taman Anggrek sisi yang diperuntukkan bagi penghuni dalam kawasan adalah sisi yang menghadap ke Jl. Letjen S. Parman. Sementara itu, pada Apartemen Poins Square, sisi yang diperuntukkan bagi penghuni adalah bagian belakang bangunan.

Lobby Penghuni yang letaknya terpisah dan di sisi yang berbeda dengan Lobby Mall membuat akses masuk ke dalam hunian serta keperluan hilir mudik seperti *drop off* khusus penghuni optimal. Tidak adanya pencampuran dengan *drop off* pengunjung menghasilkan tingkat privasi yang tinggi bagi penghuni. Pemisahan lobby ini berkaitan dengan penentuan depan-belakang bangunan bagi penghuni. Penghuni menganggap bahwa bagian depan apartemennya adalah Lobby Penghuni, sementara bagian depan mall adalah Lobby Mall. Dengan pembedaan depan-belakang bangunan mall dan apartemen, privasi penghuni dapat terjaga. (Bentley dalam Carmona, 2003; 179)

Akses masuk khusus penghuni dan lantai parkir khusus penghuni turut menjaga penghuni agar tidak terlalu banyak bertemu dengan pengunjung serta tidak terganggu

dengan banyaknya pengunjung di saat-saat tertentu. Pada Apartemen Taman Anggrek, tersedia ramp khusus langsung ke Lantai L6 yang menghantarkan penghuni langsung ke Lantai Parkir Penghuni. Berbeda dengan Apartemen Poin Square, akses masuk ke lantai parkir serta tidak tersedianya Lantai Parkir khusus penghuni menyebabkan pertemuan dengan pihak luarnya cenderung lebih besar. Keberadaan lantai parkir yang terpisah dengan lantai parkir pengunjung pusat perbelanjaan menciptakan privasi bagi penghuni dan memberikan kebebasan untuk melakukan kegiatannya seperti mencuci mobil atau menurunkan barang dari dalam mobil. Terpisahnya akses masuk serta lantai parkir khusus penghuni adalah salah satu cara pencapaian privasi melalui pencegahan hadirnya kontak dengan pihak luar selain penghuni apartemen. (Lang, 1987; 160)

Selain peletakkan lobby , akses masuk, serta lantai parkir khusus, penentu yang ikut berperan dalam menentukan teritori atau wilayah penghuni di dalam kawasan adalah *sign* atau tanda. Tanda tersebut berupa nama wilayah penghuni seperti “Lobby Apartemen *Tower B*” atau tanda yang menentukan larangan untuk masuk jika bukan penghuni apartemen. Hal tersebut memberikan pembatasan untuk pihak luar yang tidak berkepentingan. Tanda yang diletakkan dalam luar wilayah hunian berperan sebagai pembatas bagi pihak luar yang ingin masuk ke dalam hunian. Tanda tersebut terkesan memberitahukan bahwa pihak yang tidak berkepentingan dilarang memasuki wilayah tersebut. Pemakaian tanda sebagai mekanisme pembatasan teritori tersebut sesuai dengan contoh pembatasan yang disebutkan oleh Scheflen dan Ashcraft yaitu tanda, pemakaian alat elektronik, dan penjagaan pihak tertentu (Scheflen dan Ashcraft, 1976; 184)

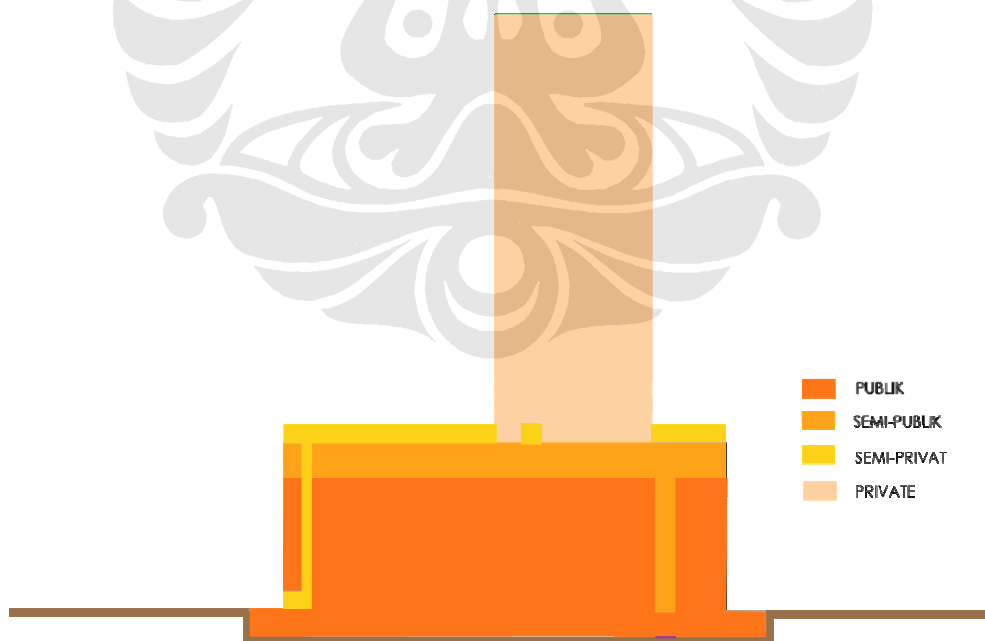


Gambar 51 : Tanda yang membatasi pihak luar masuk ke dalam apartemen.

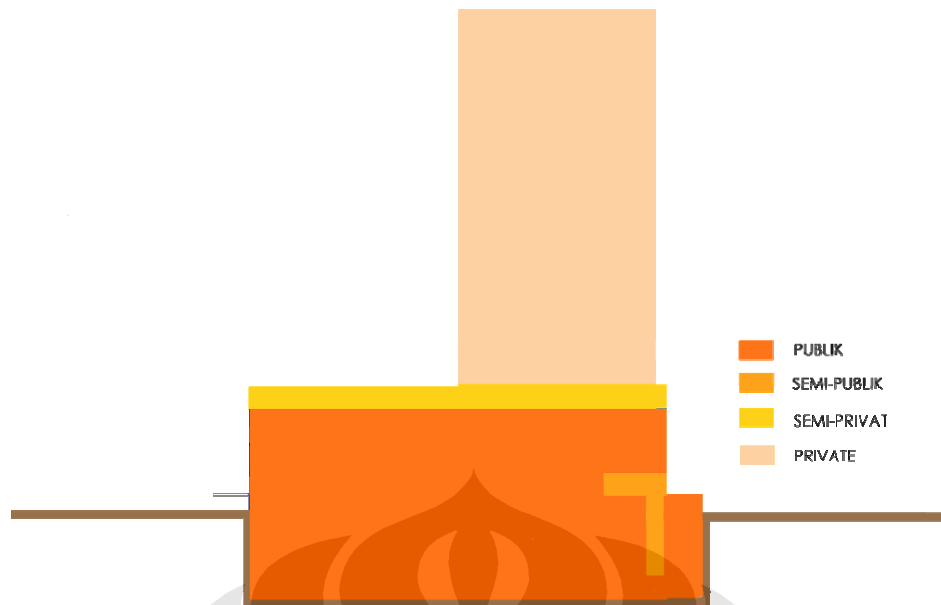
Pembatasan akses berupa penjagaan pihak tertentu serta penggunaan alat elektronik juga berguna untuk membatasi tindakan yang mungkin dilakukan pihak luar yang

tidak menghiraukan tanda-tanda yang sudah ada. Penjagaan pihak tertentu juga mengesankan wewenang terhadap sebuah wilayah dan membuat pihak luar segan untuk melewatinya jika tidak mempunyai kepentingan. (Scheflen dan Ashcraft, 1976; 184). Hal ini berperan penting untuk menyaring pihak-pihak yang boleh melalui pembatasan akses tersebut untuk sampai ke zoning selanjutnya. Dalam penjagaan privasi, ini mendukung pemantauan terhadap pihak yang boleh melalui wilayah tertentu. Ketika sudah sampai ke zona privat, penyaringan sudah dilakukan dalam beberapa tahap dan pihak yang berada di ruang privat tersebut merupakan pihak terbatas.

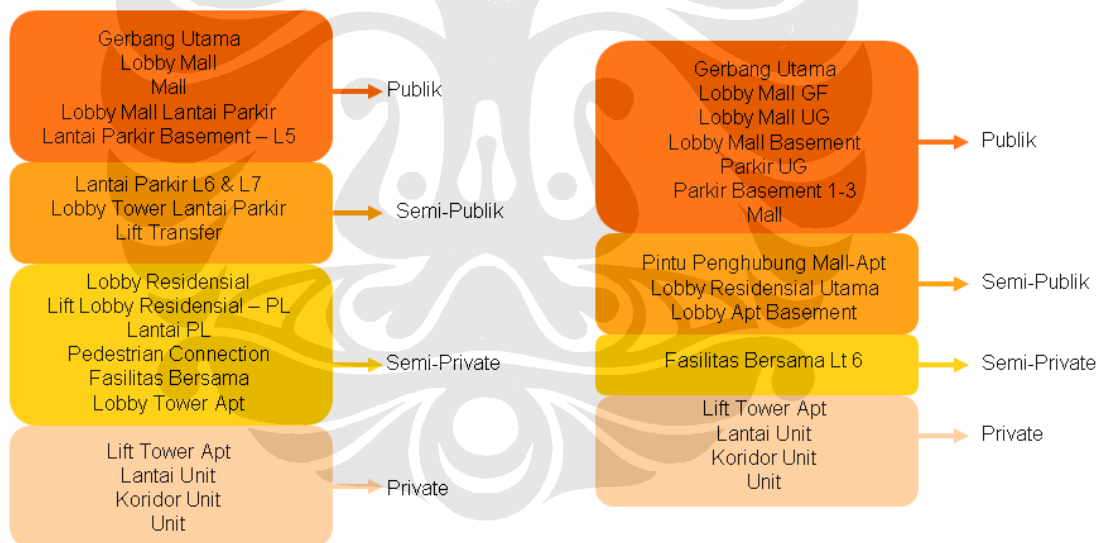
Hadirnya pembatasan pada teritori baik individu maupun kelompok membagi-bagi wilayah dalam suatu kawasan menjadi zona tertentu (Chermayeff & Alexander, 1962; 210). Pembagian zona dalam kawasan *mixed-use* berawal dari area publik, semi-publik, semi-privat, sampai kepada ruang privat penghuni. Dalam studi kasus Apartemen Taman Anggrek dan Apartemen Poin Square pembagian zona terbukti menghasilkan hierarki ruang yang ada. Hierarki ruang tersebut mengacu kepada akses serta sirkulasi pengguna ketika berada di dalam kawasan.



Gambar 52. Hierarki ruang penghuni Apartemen Taman Anggrek



Gambar 53. Hierarki ruang penghuni Apartemen Poins Square



Gambar 54. Hierarki ruang kawasan Apartemen Taman Anggrek (kiri) dan Kawasan Apartemen Poins Square (kanan)

Dari kedua studi kasus hunian yang menyatu dengan pusat perbelanjaan ini, serta wawancara yang dilakukan terhadap penghuni, transisi yang terjadi antara satu zona dengan zona yang lainnya jelas. Pada Apartemen Taman Anggrek & Poins Square transisi dicapai dengan pemisahan Lobby Penghuni, pemisahan akses masuk dan

lantai parkir penghuni, serta pembatasan berupa tanda, pengawasan pihak tertentu, maupun penggunaan alat elektronik. Dari hierarki ruang yang terdapat pada Apartemen Taman Anggrek maupun Poin Square, terbukti bahwa transisi yang berupa transfer point hanya terjadi pada ruang transisi publik-semi publik. Sementara itu ruang transisi antara semi-publik dengan semi-privat serta semi-privat dengan privat merupakan pembatasan. (Chermayeff & Alexander, 1963; 211)

Terdapat perbedaan yang berpengaruh kepada transisi dan penciptaan privasi penghuni. Pada Apartemen Taman Anggrek lantai parkir serta akses ke lantai parkir khusus penghuni terpisah dengan akses masuk parkir pengunjung. Penghuni dapat langsung sampai ke lantai parkir khusus penghuni dan tidak berebut parkir dengan pengunjung. Pada Apartemen Poin Square lantai parkir dan akses masuk ke dalam lantai parkir bercampur antara penghuni dan pengunjung sehingga penghuni harus rebutan tempat parkir dengan pengunjung. Hal ini menjadi hal yang perlu diperhatikan mengingat tempat parkir merupakan hal penting bagi hunian masyarakat ibukota karena mobil pribadi merupakan transportasi utama bagi penghuni apartemen.

Berdasarkan wawancara terhadap penghuni, penghuni tidak merasakan adanya ancaman ataupun intervensi yang berlebihan atas kehadiran ruang publik di dalam lingkungan huniannya. Hal ini dikarenakan pertemuan penghuni dengan pengunjung pusat perbelanjaan hanya berlangsung di gedung parkir dan di tempat-tempat publik yang diinginkan seperti Mall dan Lobby Mall. Penciptaan privasi bagi penghuni apartemen di dalam kawasan *mixed-use* terjaga dengan baik berkat adanya hierarki ruang dari ruang publik ke ruang privat. Selain itu akses masuk ke dalam apartemen bukan merupakan area yang dapat dilihat dan dilewati oleh orang banyak. Oleh sebab itu privasi penghuni dapat terjaga. *Space that facilitates display may not be good at providing privacy, Space that is public domain may need to be recognizably different to space that is private domain.* (Lawson, 2001; 11). Karena tidak dapat dilihat oleh pihak luar maka penghuni mendapatkan privasi yang optimal mulai saat ia masuk ke dalam huniannya.