

ABSTRAK

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota satelit Jakarta yang mengalami pertumbuhan pesat. Kota ini menyandang gelar sebagai kota paling inovatif di Indonesia. Salah satu daerahnya yaitu Bintaro yang masuk ke dalam Kecamatan Pondok Aren merupakan kawasan strategis karena berperan sebagai pusat ekonomi dan industri kreatif dan memiliki infrastruktur kota yang lengkap. Untuk mengoptimalkan penggunaan lahan di wilayah ini, maka *mixed use building* yang mengintegrasikan fungsi *live, work, and play* menjadi salah satu opsi yang menjanjikan.

Kendati demikian, studi kelayakan perlu dilakukan, maka dari itu sebelum melakukan perancangan, analisis *highest and best use* perlu dilakukan. Analisis ini melibatkan analisis legalitas, fisik, finansial, dan produktivitas maksimal untuk mendapatkan fungsi lahan yang paling optimal sesuai dengan kondisi dan kebutuhan pasar.

Kemudian setelah analisis dilakukan maka perancangan program ruang akan dirancang dengan pendekatan *active design* untuk mendukung gaya hidup pengguna bangunan yang aktif, sehat, dan produktif. Prinsip *active design* yang mendorong pengguna bangunan untuk berjalan kaki dan bergerak aktif sehingga mampu turut meningkatkan kualitas ruang lingkungan menjadi lebih sehat.

Dari hasil analisis HBU, Pembangunan *mixed use building* layak untuk dilakukan. Tipologi pendukung *live, work and play* seperti apartemen, kantor sewa, retail, dan taman menjadi hal yang dinilai mampu meningkatkan taraf hidup Masyarakat karena menawarkan kemudahan. Namun menggabungkan berbagai macam fungsi dalam satu bangunan menjadi sebuah tantangan sendiri dalam perancangan bangunan ini. Semua tipologi yang ada harus saling terkoneksi dan terintegrasi dengan baik untuk menciptakan kenyamanan dan keselarasan pada Masyarakat urban.

Penerapan analisis *highest and best used* dan pendekatan *active design* pada bangunan mampu menciptakan penggunaan lahan yang optimal, hidup, dan produktif. Bangunan ini nantinya akan menjadi tempat yang terintegrasi sebagai tempat tinggal, tempat berkarya, tempat untuk melakukan kolaborasi, dan tempat yang produktif. Fungsi-fungsi yang terpadu ini diharapkan mampu mendukung Kota Tangerang Selatan untuk tetap menjadi kota inovatif dan kreatif.

Kata kunci : *Mixed use Building, Active Design, Highest and Best Use, Tangerang Selatan, Kota Inovatif.*

ABSTRACT

South Tangerang is one of Jakarta's satellite cities that has experienced rapid growth. This city holds the title of the most innovative city in Indonesia. One of its strategic areas is Bintaro, located in Pondok Aren District, which serves as an economic and creative industry hub with well-developed urban infrastructure. To optimize land use in this area, a mixed use building that integrates the functions of live, work, and play becomes a promising option.

However, a feasibility study is required before the design process begins. Therefore, an Highest and Best Use (HBU) analysis must be conducted. This analysis involves legal, physical, financial, and productivity assessments to determine the most optimal land function based on existing conditions and market demands.

Following this analysis, space planning will be designed using the Active Design approach to promote an active, healthy, and productive lifestyle for building users. The Active Design principle encourages walking and physical movement, thereby enhancing environmental quality and promoting a healthier urban space.

Based on the HBU analysis results, the development of a mixed use building is considered feasible. Supporting typologies for live, work, and play, such as apartments, office rentals, retail spaces, and parks, are seen as key elements that can improve the quality of life by providing convenience. However, integrating multiple functions into a single building presents a unique design challenge. Each typology must be seamlessly connected and well-integrated to ensure comfort and harmony within the urban community.

The implementation of Highest and Best Use analysis and the Active Design approach in the building will create an optimal, vibrant, and productive land use. This development will serve as an integrated space for living, working, collaboration, and productivity. The synergy of these functions is expected to support South Tangerang in maintaining its status as an innovative and creative city.

Keywords: Mixed use building, Active Design, Highest and Best Use, South Tangerang, innovative city.