

PENERAPAN ARSITEKTUR MODERN PADA KAWASAN PUSAT BISNIS WADUK MELATI DI JAKARTA

Faridzal¹, Ari Widyati Purwantiasning¹, Lutfi Prayogi¹

¹ Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Trafagfaridzal@gmail.com
arwityas@yahoo.com lutfi.prayogi@ftumi.ac.id

ABSTRAK. Kota Jakarta adalah salah satu kota dengan tingkat tumbuh ekonomi yang sangat pesat. Perekonomian Jakarta ditunjang dari sektor perdagangan, jasa, properti dan industri kreatif. Peningkatan ini membuat kepadatan dan pertumbuhan bangunan komersial akan terus meningkat, ini akan membuat ketersediaan ruang kota semakin menurun. Merencanakan tata letak bangunan untuk menciptakan kota yang terorganisir menjadi sangat penting. Salah satu kawasan yang dirasa perlu untuk menjadi *central business district* adalah kawasan Waduk Melati. Merencanakan *central business district* di Waduk Melati adalah untuk menata kembali kawasan perekonomian di Waduk Melati dengan pendekatan arsitektur modern, yang akan menekan pada efisiensi dan fungsionalitas tata letak massa bangunannya.

Kata Kunci: Kota Jakarta, Central Business District, Arsitektur Modern, Waduk Melati

ABSTRACT. Jakarta is one of the cities with very rapid economic growth rate. The economy of Jakarta is supported by several sectors such as trade, services, property and creative industries. This rapid growth will make the density and accretion of commercial building continue to increase, which resulted in the decreasing availability of urban space. Planning a planned layout of the building to create an organized city becomes critical. One area that is deemed necessary to be a central business district is Melati reservoir area. Planning the central business district in Melati reservoir area is to re-arrange the economic regions around the area with modern architectural approach, which will be focused on the efficiency and functionality of the building's mass layout.

Keyword : Jakarta City, Central Business District, Modern Architecture, Waduk Melati

PENDAHULUAN

Kota merupakan pusat permukiman dan tempat konsentrasi kegiatan penduduk yang mempunyai batas wilayah yang diatur dalam perundangan serta merupakan wadah atau tempat berlangsungnya proses kegiatan fisik dan non fisik. Kota juga merupakan tempat pemusatan fasilitas sehingga dapat memberi jaminan pemenuhan penghuninya dan masyarakat yang meliputi dan sosial budaya.

Kota-kota di Indonesia banyak melakukan pembenahan, salah satu caranya yaitu dengan memacu pertumbuhan bisnis dengan membangun kawasan pusat bisnis atau *Central Business District*, sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa. CBD merupakan simbol kekuatan kehidupan sosial ekonomi suatu kota yang menunjukkan tingkat intensitas. Kawasan di dalamnya menampung kegiatan yang relatif padat atau kegiatan yang multifungsional.

DKI Jakarta sebagai Ibu Kota Negara yang merupakan pusat pemerintahan dan sebagai salah satu pusat bisnis dengan jumlah penduduk terpadat. Salah satu kegiatan perekonomian terpadat yang terjadi di Jakarta

adalah daerah Waduk Melati. Kawasan Waduk Melati adalah salah satu kawasan yang memiliki potensi yang begitu tinggi, Kawasan waduk Melati yang terletak di pusat kegiatan perekonomian Jakarta dan masuk dalam segitiga emas Jakarta atau *golden triangle* Jakarta yang mencakup koridor Sudirman, Kuningan, dan Thamrin.

Untuk mengakomodasi adanya potensi dan pertumbuhan permintaan akan bangunan komersial di kawasan Waduk Melati perlu adanya perencanaan penataan kawasan yang terencana yaitu dengan membangun *central business district* dengan arsitektur modern di Waduk Melati. *Central Business District* Waduk Melati merupakan sebuah kebutuhan kawasan pusat perbelanjaan dan jasa yang lahir dari kebutuhan akan kawasan pusat perekonomian di Jakarta.

TUJUAN

Penyusunan perencanaan dan perancangan ini bertujuan untuk mengembangkan kawasan komersial Waduk Melati menjadi *central*

business district dengan pendekatan arsitektur modern

METODE

Metode yang digunakan dalam penyusunan adalah pendekatan kualitatif. Tujuan menggunakan pendekatan kualitatif, ingin memahami permasalahan yang terjadi pada subjek dengan cara menggali dan mengumpulkan informasi secara terperinci dan tepat.

Menggunakan data yang ada dengan landasan teori yang terkait, baik secara arsitektural maupun non arsitektural, mulai dari pengumpulan data, pengolahan data secara faktual untuk penyusunan konsep perencanaan dan perancangan Kawasan pusat bisnis Waduk Melati dengan arsitektur modern. Data primer dan sekunder yang ada dijabarkan, diolah dan dianalisis, kemudian dilakukan pendekatan perencanaan dan perancangan desain penataan Kawasan pusat bisnis Waduk Melati yang berorientasi pada disiplin ilmu arsitektur. Adapun bahan penulisan dan teknik pengumpulan data dalam penyusunan konsep perancangan kawasan pusat bisnis di Waduk Melati didapat dari:

1. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan untuk memperoleh data-data yang dapat mendukung perencanaan dan perancangan Kawasan pusat bisnis di Waduk Melati dengan arsitektur modern

2. Observasi Lapangan dan Dokumentasi

Observasi lapangan dilakukan untuk melihat lokasi data dan melakukan observasi berbagai pusat bisnis agar dapat menjadi referensi dalam perencanaan dan perancangan Kawasan pusat bisnis di Waduk Melati dengan arsitektur modern.

PEMBAHASAN

Letak Tapak



Gambar 1: Site Plan
Sumber: Bapedda DKI JAKARTA(2010)

Jl. Waduk Melati, Kb. Melati, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kondisi Existing Tapak

Utara	: Jln Kebon Raya
Barat	: Jln K.H.Mansyur
Timur	: JLn Jenderal Sudirman
Selatan	: Sungai Ciliwung
Luas Tapak	: 70 Ha
KDB	: 50 %
KLB	: 5

Pencapaian Tapak



Gambar 2: Pencapaian Tapak
Sumber: penulis(2018)

Dilihat dari segi kemudahan titik pencapaian ini lebih mudah terlihat dan tidak membuat macet Main Entrance, yaitu zona 2 dan 3 dari arah jalan thamrin

Side Entrance, yaitu alternatif dengan posisi disisi lain kawasan yang mendukung sirkulasi adalah zona 8 jalan masuk dari jalan K.H.Masyur

Service Entrance, yaitu akses keluar masuk kendaraan untuk kegiatan yang berhubungan dengan pelayanan pendukung kegiatan adalah zona 6 dan 7 jalan masuk dari jalan Kebon Raya

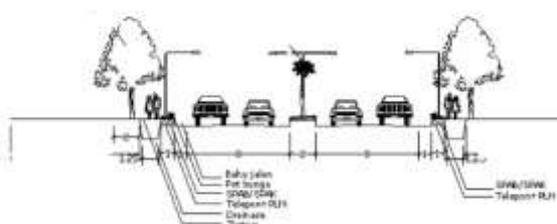
Jaringan Jalan



Gambar 3: Jaringan Jalan
Sumber: penulis(2018)

Jaringan jalan dalam kawasan Waduk Melati dalam beberapa titik akan berubah menjadi jalan kolektor primer untuk menunjang yang awalnya jalan lingkungan untuk menyesuaikan aksesibilitas bangunan yang direncanakan.

Sirkulasi Pejalan Kaki dan Kendaraan

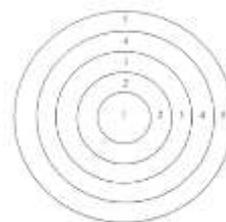


Gambar 4: Sirkulasi Pejalan kaki dan kendaraan
Sumber: penulis(2018)

Sirkulasi dirancang untuk memenuhi aspek kenyamanan, kemudahan, dan keamanan pengunjung pejalan kaki maupun kendaraan bermotor dalam mengakses fasilitas yang tersedia. Konsep pembagian sirkulasi yaitu:

1. Pembagian jalur masuk ke dalam tapak dan kedalam bangunan.
2. Pengaturan jalur kendaraan sehingga tidak terjadi saling menyilang yang menimbulkan kemacetan dan ketidaknyamanan.
3. Pemisahan yang jelas antara jalur pejalan kaki dengan kendaraan.

Pola Central Business District



Gambar 5: Pola Kosentrik
Sumber: Agus Sutrisno(2017)

Konsep pola bentuk kawasan pusat bisnis yang cocok di Waduk Melati yaitu dengan pola konsentrik dimana karakteristik penataan kawasan yang tertata, dari karakteristik ini akan mendukung potensi dari Waduk Melati. Potensi pemandangan akan sangat maksimal jika menggunakan pola konsentrik. Waduk Melati yang berada di tengah-tengah tapak akan menjadi titik simpul dari perencanaan kawasan pusat bisnis.

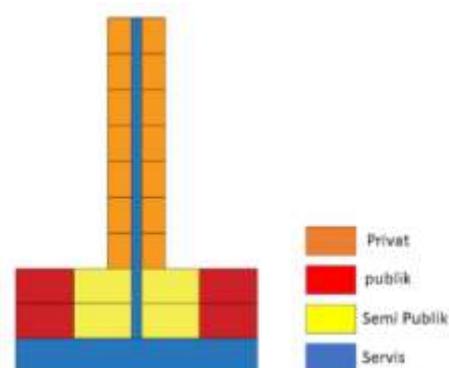
Zonasi

Zonasi Horizontal



Gambar 6: Zonasi Horizontal
Sumber: penulis(2018)

Zonasi Vertikal



Gambar 7: Zonasi Vertikal
Sumber: penulis(2018)

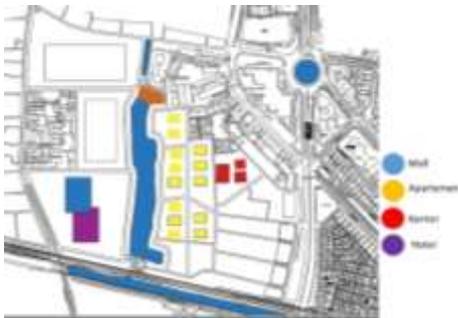
Bentuk Massa



Gambar 8: Persegi
Sumber: penulis(2018)

Konsep bentuk massa pada dasarnya akan menggunakan bentuk persegi sebagai bentuk utama bangunan. Bentuk massa persegi akan menunjang konsep arsitektur modern yang sangat mengutamakan fungsionalitas dan efisiensi .

Penataan Massa Bangunan



Gambar 9: Persegi
Sumber: penulis(2018)

Penataan massa bangunan sesuai dengan keterkaitan dan fungsi bangunan. Ada beberapa bangunan *existing* yang dipertahankan dan dialih fungsikan.

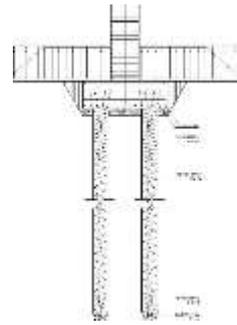
Beberapa syarat perletakan massa banguna:

1. Kesesuaian dengan zona peraturan pemerintah
2. Arsitektur modern yang mengutamakan efisiensi dan fungsionalitas
3. Konsep pola kosentrik

Struktur Bangunan dalam *Central Business District*

Konsep sistem struktur meliputi pengaruh terhadap lingkungan, beban yang harus didukung, kondisi tanah, bentuk dan dimensi vertikal bangunan dan karakter yang ingin ditampilkan pada bangunan. konsep bangunan yang terdapat dalam kawasan *central business district* adalah bangunan *high rise* diantaranya yaitu analisis struktur bawah, struktur badan dan struktur atap.

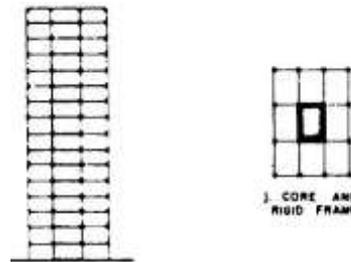
Struktur Bawah



Gambar 10: Pondasi Tiang pancang
Sumber: Wordpress(2018)

Pondasi tiang pancang digunakan karena akan menompang bangunan pada *central business district* yang pada dasarnya berlantai banyak.

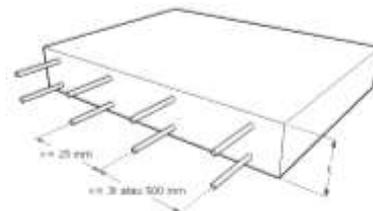
Struktur Badan



Gambar 11: Rigid Frame and Core
Sumber: Beranda Arsitektur(2018)

Konsep struktur badan yang cocok untuk kawasan *central business district* yang rata-rata bangunan *high rise* adalah *rigid frame and core* karena akan menompang bangunan yang mempunyai lantai yang banyak dan sesuai dengan konsep pendekatan arsitektur modern yang sangat menekankan pada fungsional dan efisiensi.

Struktur Atap



Gambar 12: Rigid Frame and Core
Sumber: Dunia Teknik Sipil Beton(2018)

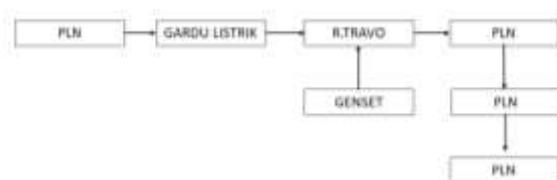
struktur atap yang cocok untuk kawasan *central business district* yang rata-rata bangunan *high rise* adalah struktur beton karena sesuai dengan konsep pendekatan arsitektur modern yang sangat menekankan pada fungsional dan efisiensi.

Modul Struktur

Modul struktur untuk bangunan yang mendukung fasilitas *mix use building* yang direncanakan. Konsep modul struktur yang digunakan pada bagian bawah bangunan dengan fungsi pusat perbelanjaan mengacu pada ruang toko yang berukuran 8x8 meter. Pada bagian atas bangunan dengan fungsi hotel menggunakan ruang kamar sebagai acuan modul struktur 4x4 meter dan kelipatannya.

Sistem Utilitas Bangunan

Mekanikal Elektrikal



Gambar 13: Diagram Listrik
Sumber: Penulis(2018)

Konsep jaringan listrik diperoleh dari PLN melalui jaringan bawah tanah sumber lainnya sebagai tenaga cadangan yaitu dengan menggunakan genset sebagai daya pendukung untuk bangunan.

Jaringan Telefon

Konsep jaringan telefon berasal dari dari jaringan bawah tanah. Sistem yang digunakan adalah sistem PABX dengan pemisahan sambungan sesuai dengan masing-masing kegiatan.

Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih dari sumur dan air dari PDAM yang didistribusikan melalui pipa-pipa saluran dengan menggunakan system *down feed* distribusi yaitu distribusi air dari bak penampungan (*Ground Reservoir*) disalurkan ke bak penampungan atas (*Top Reservoir*) yang kemudian didistribusikan ke masing-masing ruang.

Jaringan Air Kotor

Untuk meminimalisir pembuangan limbah air kotor harus diolah terlebih dahulu untuk kemudian dimanfaatkan kembali untuk kebutuhan dalam kawasan pusat bisnis. Sedangkan air hujan diusahakan untuk disimpan kemudian diolah untuk dapat digunakan kembali.

Konsep Arsitektur Modern Pada Bangunan *Central Business District*

Fasilitas bangunan dalam kawasan *Central Business District* yang direncanakan di Waduk Melati yaitu bangunan perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan apartemen. Dengan konsep arsitektur modern akan sangat berpengaruh terhadap fasad dan bentuk bangunan dalam kawasan *Central Business District*.

Bahan dan material yang digunakan dalam arsitektur modern dalam perencanaan bangunan pada kawasan *central business district*:

1. Kaca yaitu Bahan padat bening yang berfungsi untuk jalur masuknya cahaya dan memberi kesan transparan.
2. *Alumunium composite panel cladding* yaitu Bahan yang dapat di bentuk sesuai ke inginan sehingga dapat merubah tampilan fasad bangunan dan berfungsi untuk pelapis suatu bidang

Penggunaan material dan bahan pada bangunan arsitektur modern tidak terlepas dari unsur fungsional, dimana bahan dan material yang digunakan harus mendukung fungsi bangunan secara keseluruhan. Ini menjadi dasar perencanaan bangunan dalam kawasan pusat bisnis.

KESIMPULAN

Konsep perencanaan dan perancangan ini dimaksudkan untuk menata kembali kawasan waduk Melati yang sangat memiliki potensi, dari segi tata letak, pemandangan waduk Melati, dan kemudahan transportasi sebuah potensi besar dari tapak tersebut, Peningkatan fasilitas bangunan pada Waduk Melati dengan menjadi *central business district* yang layak dan nyaman untuk meningkatkan perekonomian dan pariwisata.

kawasan waduk Melati menjadi *central business district* diharapkan mejadi salah satu kekuatan kawasan perekonomian di Jakarta dan dengan konsep arsitektur modern sendiri pada kawasan *central business distrik* di Waduk Melati akan membuat pengunjung merasa nyaman untuk berkeliling di kawasan Waduk Melati karena arsitektur modern sangat mengutamakan fungsional dan efisiensi dalam penataan ruang luar maupun ruang dalam di kawasan Waduk Melati

Daftar Pustaka

Sumalyo, yulianto.2005. *Arsitektur Modern*. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press.

Muphy E. Raymond. 1971. *Central business district a study in urban geography*. Routledge.

W.J.S. 1989. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka.

Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2017. *Pedoman Pendataan Survei Penduduk Antar Sensus 2017*. Jakarta Pusat : Badan Pusat Statistik.

Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2017. *Jakarta Dalam Angka 2017*. Jakarta Pusat: Badan Pusat Statistik

Calleder, John dan Joseph De Chiara. 1987. *Time Saver Standars for Building Types 2nd Edition*. Singapore: Singapore National Priters
Peraturan bangunan nasional undang-undang no.28 tahun 2002 bangunan gedung.

Peraturan daerah daerah khusus ibukota Jakarta nomor 6 tahun 1999 tanggal 28 juli 1999.

Peraturan daerah provinsi daerah khusus ibukota Jakarta nomor 1 tahun 2014 tentang rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi