

PENERAPAN KONSEP ARSITEKTUR KONTEMPORER PADA PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING DI JAKARTA SELATAN

Tedi Kurnia¹, Lily Mauliani¹, Lutfi Prayogi¹

¹ Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
tedi.kurnia321@gmail.com
lily.mauliani@ftumj.ac.id
lutfi.prayogi@ftumj.ac.id

ABSTRAK. Kota Jakarta merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Indonesia. Kebutuhan akan hunian, lapangan kerja, dan hiburan meningkat karena kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat, utamanya masyarakat yang berada di perkotaan. *Mixed-use building* yang berisi pusat perbelanjaan, apartemen dan hotel bintang 4 diharapkan dapat menjadi solusi untuk kota Jakarta yang semakin padat dan lahan kosong semakin menyusut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini akan membahas analisis apa saja yang diperlukan dalam penerapan arsitektur kontemporer pada *mixed-use building*. Metode pengumpulan data *mixed-use building*, pusat perbelanjaan, apartemen dan hotel bintang 4 berdasarkan literatur, serta Observasi lapangan *mixed-use building*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian *mixed-use building* ini adalah arsitektur kontemporer menurut Ogin Schirmbeck dan Alfari. Di penelitian ini menghasilkan konsep *mixed-use building* yang menggunakan material baru. Bangunan yang kokoh dengan gubahan massa yang ekspresif dan dinamis.

Kata Kunci: Arsitektur, kontemporer, *mixed-use building*.

ABSTRACT. The city of Jakarta is the center of business, trade, industry and education in Indonesia. The need for shelter, employment, and entertainment is increasing because these needs are a primary need for the community, especially those in urban areas. *Mixed-use buildings* that contain shopping centers, apartments and 4-star hotels are expected to be a solution for the increasingly crowded city of Jakarta and empty land is shrinking. The method used in this study will discuss the analysis of what is needed in the application of contemporary architecture in *mixed-use building*. Methods of collecting *mixed-use building*, shopping centers, apartments and 4-star hotels based on literature, as well as observing *mixed-use building* fields. The approach used in *mixed-use building* research is contemporary architecture according to Ogin Schirmbeck and Alfari. In this research the concept of *mixed-use building* produces new materials. A sturdy building with expressive and dynamic mass composition.

Keywords: Architecture, contemporary, *mixed-use building*.

PENDAHULUAN

Kota Jakarta adalah ibu kota Indonesia sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar di Indonesia. Kota Jakarta juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Indonesia. Minimnya jumlah lahan dan pesatnya perkembangan masyarakat menuju kawasan modern harus dipertimbangan dalam pembuatan rencana untuk penataan Kota Jakarta.

Permasalahan lain yang dihadapi kota Jakarta adalah jumlah penduduk yang terus bertambah, sehingga mengakibatkan ketersediaan lahan untuk perumahan semakin langka. Dengan kondisi kota yang makin padat dan lahan kosong yang makin menyusut, *mixed-use building* dianggap sebagai konsep pembangunan yang tepat. Di sisi lain, kemacetan yang makin parah membuat warga kota yang memerlukan efisiensi waktu menuju kantor atau pusat perbelanjaan memilih hunian di dalam proyek *mixed-use building*. Pengembangan properti saat ini lebih mengarah pada *mixed-use development*

sebagai sebuah tuntutan dalam perkembangan suatu kota. *Mixed-use building* adalah penggabungan dua massa bangunan atau lebih ke dalam satu wadah dengan cara yang terkoordinasi dan saling terkait satu sama lain.

Dari latar belakang di atas, pada tugas akhir ini penulis akan menyusun konsep *mixed-use building*: Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Hotel Bintang 4 dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer di Jakarta Selatan.

TUJUAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk menghasilkan konsep *mixed-use building* yang berisi pusat perbelanjaan, apartemen dan hotel bintang 4 di Jakarta Selatan. *Mixed-use building* diharapkan menjadi solusi untuk kota Jakarta yang semakin padat dan lahan kosong semakin menyusut.

METODE

Metode dalam penelitian *mixed-use building*: pusat perbelanjaan, apartment dan hotel

bintang 4 dengan pendekatan arsitektur kontemporer di Jakarta selatan seperti pada *point-point* di bawah :

Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

1. Observasi Observasi langsung ke tapak untuk melihat kondisi lapangan sehingga dapat merasakan suasana di lapangan.
2. Studi Literatur berupa pengumpulan data-data sekunder yang relevan dengan konsep *mixed-use building* dan arsitektur kontemporer.
3. Studi Preseden dilaksanakan sebagai acuan mengenai *mixed-use building* dan bangunan arsitektur kontemporer.

Analisis Data

Analisis mencakup perkotaan, analisis tapak, analisis bangunan, analisis ruang, dan analisis yang lebih spesifik terhadap permasalahan.

Penyusunan Konsep

Penyusunan konsep disini merupakan salah satu tahapan dalam melakukan suatu perencanaan dan perancangan yang disusun berdasarkan hasil analisis.

PEMBAHASAN

Dalam pembahasan ini menjelaskan tentang ciri-ciri *mixed-use building*, tata letak *mixed-use building*, pengertian pusat perbelanjaan, pengertian apartemen, pengertian hotel, golongan hotel, Klasifikasi hotel, deskripsi tapak, zonasi dan arsitektur kontemporer.

Teori

Menurut Savitri dalam Hendrian (2017), *mixed-use building* merupakan bangunan multi fungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda. *Mixed use building* menggabungkan antara fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang biasanya dimiliki oleh pengembang.

Ciri-ciri *Mixed-use building*

Ciri *mixed-use building* yang membedakan dengan bangunan jenis lain. (Hendrian, 2017) antara lain:

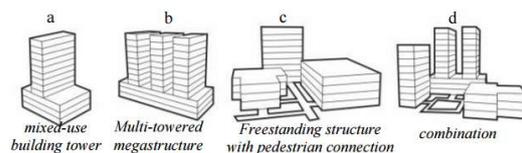
1. Mewadahi 2 fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut, misalnya terdiri dari hotel, rumah sakit, sekolah, mall, apartment, dan pusat rekreasi.

2. Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsi-fungsi yang terdapat di dalamnya.
3. Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya.
4. Kehadiran jalur pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

Tata Letak *Mixed-Use Building*

Tata letak dalam sebuah kawasan atau bangunan *mixed-use* sangat mempengaruhi bentuk dan koneksi antar fungsinya. Sebuah kawasan atau bangunan *mixed-use* dapat dikatakan sukses apabila mampu mengkoneksikan beberapa fungsi dengan baik. Terdapat empat (4) konfigurasi tata letak bangunan dalam sebuah kawasan *mixed use* (Sumargo dalam Hendrian, 2017) yaitu:

1. *Mixed-Use Building Tower*, memiliki struktur tunggal dari segi massa atau ketinggian bangunan dengan fungsi-fungsi yang ditempatkan pada lapisan-lapisan tersebut. Pada umumnya, *mixed use tower* merupakan *high rise building*,
2. *Multi-Towered Megastructure*, merupakan bangunan *mixed-use* dengan tower-tower yang menyatu secara arsitektur dengan atrium yang berada dibawahnya Pada umumnya atrium berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Pada *multi-towered megastructure*, komponen yang terdapat pada podium menjadi hal yang utama karena merupakan tempat bertemunya antar pengguna bangunan,
3. *Freestanding Structure with Pedestrian Connection*, merupakan konsep penataan pada kawasan *mixed-use* dengan kumpulan dari beberapa massa tunggal yang saling terintegrasi dengan jalur pedestrian. Dampaknya, fungsi dari setiap bangunan tidak akan bercampur menjadi satu,
4. *Combination*, merupakan penggabungan dari ketiga bentuk tersebut dalam sebuah kawasan.



Gambar 1: Tata Letak Bangunan *Mixed-Use Building*

Sumber: Hendrian, 2017

Menurut Chiara dalam Fransisca (2014) pengertian pusat perbelanjaan adalah kompleks toko retail dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk

memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan penataan barang dagangan yang terekspos secara maksimal.



Gambar 2: Bangunan Pusat Perbelanjaan
Sumber: Urukia, di akses 2018

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, apartemen merupakan tempat tinggal berbentuk bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa tempat tinggal di dalam setiap lantainya. Adapun pengertian apartemen yang lain dapat diartikan sebagai “*several dwelling units share a common (usually an indoor) access and are enclosed by a common structural envelope*”, yang artinya adalah beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilindungi oleh struktur kulit bangunan yang sama (Lynch dan Hack dalam Riyono, 2014).



Gambar 3: Bangunan Apartemen
Sumber: Ariğ, di akses 2018

Menurut Agusnawar dalam Hilal (2016) Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus.

Golongan hotel

Hotel digolongkan atas:

a. Residential Hotel

yaitu hotel yang disediakan bagi para pengunjung yang menginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Tetapi tidak bermaksud menginap. Umumnya terletak di kota, baik pusat maupun pinggir kota dan berfungsi sebagai penginapan bagi orang-orang yang belum mendapatkan perumahan di kota tersebut.

b. Transietal Hotel

yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu yang mengadakan perjalanan dalam waktu relatif singkat. Pada umumnya jenis hotel ini terletak pada jalan-jalan utama antar kota dan berfungsi sebagai terminal point. Tamu yang menginap umumnya sebentar saja, hanya sebagai persinggahan.

c. Resort Hotel

yaitu diperuntukkan bagi tamu yang sedang mengadakan wisata dan liburan. Hotel ini umumnya terletak di daerah rekreasi/wisata. Hotel jenis ini pada umumnya mengandalkan potensi alam berupa view yang indah untuk menarik pengunjung. Penentuan jenis hotel yang didasarkan atas tuntutan tamu sesuai dengan keputusan Menteri Perhubungan RI No.PM10/PW.301/phb-77, dibedakan atas:

d. Bussiness Hotel

yaitu hotel yang bertujuan untuk ,melayani tamu yang memiliki kepentingan bisnis.

i. Tourist hotel, yaitu bertujuan melayani para tamu yang akan mengunjungi objek-objek wisata.

ii. Sport hotel, yaitu hotel khusus bagi para tamu yang bertujuan untuk olahraga atau sport

iii. Research hotel, yaitu fasilitas akomodasi yang disediakan bagi tamu yang bertujuan melakukan riset.

Sedangkan penggolongan hotel dilihat dari lokasi hotel menurut Keputusan Dirjen Pariwisata terbagi menjadi dua, yaitu:

i. Resort hotel (pantai/gunung), yaitu hotel yang terletak di daerah wisata, baik pegunungan atau pantai. Jenis hotel ini umumnya dimanfaatkan oleh para wisatawan yang datang untuk wisata atau rekreasi.

ii. City hotel (hotel kota), yaitu hotel yang terletak di perkotaan, umumnya dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat atau pertemuan-pertemuan perusahaan.

Penggolongan berbagai jenis hotel serta bentuk akomodasi tersebut pada dasarnya tidak merupakan pembagian secara mutlak bagi pengunjung. Dapat juga terjadi overlapping yaitu saling menggunakan satu dengan yang lainnya, misalnya seorang turis tidak akan ditolak jika

ingin menginap pada sebuah city hotel, ataupun sebaliknya.

Klasifikasi hotel

Klasifikasi hotel berbintang tersebut secara garis besar adalah sebagai berikut:

a. Hotel Bintang Satu

Dengan konsep sebagai berikut: jumlah kamar standar minimal 15 kamar dan semua kamar dilengkapi kamar mandi di dalam, ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20 m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single, ruang publik luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>30m²) dan bar serta pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga.

b. Hotel Bintang Dua

Dengan konsep sebagai berikut: jumlah kamar standar minimal 20 kamar (termasuk minimal 1 suite room, 44 m²), ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single, ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar serta pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga penukaran uang asing, postal service, dan antar jemput.

c. Hotel Bintang Tiga

Dengan konsep sebagai berikut: jumlah kamar minimal 30 kamar (termasuk minimal 2 suite room, 48m²), ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 22m² untuk kamar single dan 26m² untuk kamar double, ruang publik luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar dan pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.

d. Hotel Bintang Empat

Dengan konsep sebagai berikut: jumlah kamar minimal 50 kamar (termasuk minimal 3 suite room, 48 m²), ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 24 m² untuk kamar single dan 28 m² untuk kamar double, Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari kamar mandi, ruang makan (>100 m²) dan bar (>45m²), pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput, fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>20m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan) dan fasilitas tambahan berupa pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna.

e. Hotel Bintang Lima

Dengan konsep sebagai berikut: jumlah kamar minimal 100 kamar (termasuk minimal 4 suite room, 58m²), ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 26 m² untuk kamar single dan 52m² untuk kamar double, ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>135m²) dan bar (>75m²), pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput, fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>30m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan), fasilitas tambahan: pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna. Dengan adanya klasifikasi hotel tersebut konsumen memperoleh fasilitas yang sesuai dengan keinginan.

Deskripsi tapak lokasi terpilih berada di kawasan Mega Kuningan, Jalan Prof. DR. Satrio, kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi dengan luas area 3,7 Ha.



Gambar 4: Lokasi terpilih
 Sumber: SiPraJa, diakses 2018

Dilihat dari tata ruang jakarta site alternatif 2 ini diperuntukkan bagi bangunan yang diizinkan yaitu: Rumah Flat, TPS-3R, Kantor Lembaga Sosial dan Organisasi Masyarakat, Klinik dan Rumah Sakit Hewan, Puskesmas, Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi, Reklame, Multifungsi (mixed-used), Rumah Kantor (Rukan) dan SOHO, Rumah toko (Ruko). Adapun, regulasi yang berlaku di dalam tapak seperti pada Tabel. 1 Regulasi yang berlaku di dalam tapak.

Tabel : 1 Regulasi yang berlaku di dalam tapak.

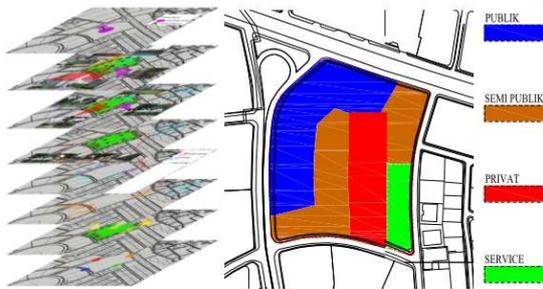
Peraturan	Analisis	
Zona	Campuran	Dapat dibangun fungsi campuran (Mixed-Use)
KDB	Koefisien Dasar Bangunan,	45% x 37000 = 16650 m ² lantai dasar yang boleh

	maksimal 45 %	dibangun
KLB	Koefisien Luas Bangunan, maksimal 7	$7 \times 37000 = 259000 \text{ m}^2$ total luas lantai yang boleh dibangun
KDH	Koefisien Dasar Hijau, minimal 30%	$30\% \times 37000 = 11100 \text{ m}^2$ adalah luas minimal lahan hijau
KTB	Koefisien Tapak Basement, maksimal 55%	$55\% \times 37000 = 20350 \text{ m}^2$ luas Basement yang dibolehkan
Ketinggian bangunan	$\frac{\text{KLB} \times \text{Luas Site}}{\text{KDB}}$	$\frac{166507 \times 37000}{16650} = 15,5$ Lantai
GSB	Jalan dengan lebar rencana lebih besar dari 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 10 m (sepuluh meter)	Garis Sempadan Bangunan adalah 10 m, sehingga struktur bangunan tidak boleh kurang dari 10 meter dari badan jalan.

Sumber : Analisis Pribadi, 2018

Zoning tapak

Zonasi tapak diperlukan untuk mengetahui zona yang paling sesuai dengan jenis kegiatan, hierarki, dan pencapaian. Hal tersebut sangat berhubungan terhadap tingkat privasi.



Gambar 5: Zonasi Horizontal Tapak
Sumber : Analisis Pribadi, 2018



Gambar 6: Zonasi Vertikal Tapak
Sumber : Analisis Pribadi, 2018

Bangunan Berikut adalah tabel yang memuat setiap poin dari konsep arsitektur kontemporer yang dikaji, Mengikuti perkembangan jaman, Berbentuk kekinian, Menurut Alfari (2017) dalam www.Arsitag.com (2018) prinsip-prinsip arsitektur kontemporer di bagi ke dalam Karakteristik arsitektur kontemporer. beberapa prinsip. Dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2 : Karakteristik arsitektur kontemporer.

Karakteristik Arsitektur Kontemporer				
Bentuk	Komposisi Ruang	Material Baru	Jendela	Memperhatikan lingkungan
cenderung menjauhi menggunakan unsur garis lurus dan lebih sering menggunakan garis melengkung	Komposisi ruang dengan layout yang tidak biasa	kaca, kayu, batu bata, logam, tanaman.	Jendela yang lebih besar dan lebih banyak	Ecohousing merupakan karakteristik yang kerap digunakan dalam arsitektur kontemporer

Sumber: Alfari, 2017 dalam www.Arsitag.com, 2018

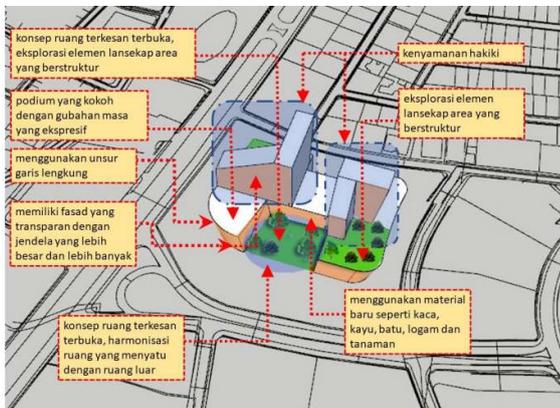
Sedangkan, karakteristik Arsitektur Kontemporer menurut Ogin Schirmbeck dalam Nugroho (2017):

1. Bangunan yang kokoh
2. Gubahan yang ekspresif dan dinamis
3. Konsep ruang terkesan terbuka
4. Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar
5. memiliki fasad transparan
6. Kenyamanan Hakiki
7. Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur

Dapat disimpulkan dari kedua teori di atas bahwa arsitektur kontemporer memiliki bangunan yang kokoh dengan gubahan massa yang ekspresif dan dinamis dimana bentuk massa bangunan cenderung menggunakan unsur garis lengkung dan komposisi ruang dengan layout yang tidak biasa, konsep ruang terkesan terbuka, harmonisasi ruang yang menyatu dengan ruang luar karena memiliki fasad yang transparan dengan jendela yang lebih besar dan lebih banyak.

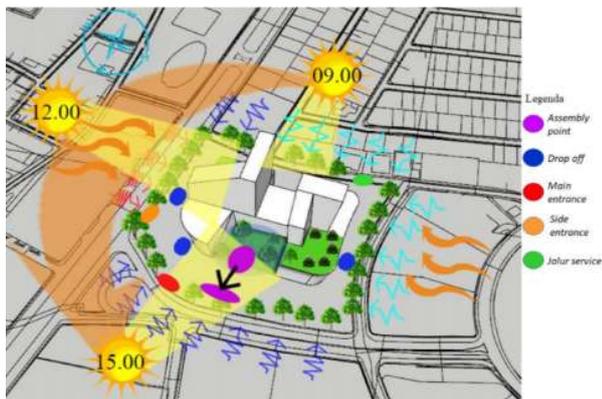
Faktor-faktor yang dapat mendukung terciptanya kenyamanan hakiki di dalam ruang adalah dengan penggunaan penghawaan dan pencahayaan alami, penggunaan materil baru dan penggunaan tanaman-tanaman yang sesuai dengan lingkungan bangunan berada.

Berikut adalah Analisis ilustrasi penerapan Karakteristik arsitektur kontemporer pada bentuk massa bangunan mixed-use building dan superimposed bentuk massa bangunan pada analisis-analisis sebelumnya dapat dilihat pada Gambar 7 dan Gambar 8



Gambar 7 : Analisis Ilustrasi Penerapan Arsitektur Kontemporer pada Mixed-use Building

Sumber: Analisis Penulis, 2018



Gambar 8 : Analisis Superimposed Ilustrasi Bentuk Massa Bangunan dengan Semua Analisis

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Gambar di atas akan menjadi acuan dalam merancang dan merencanakan bentuk massa Mixed-use Building: Pusat Perbelanjaan, Apartemen, Hotel Bintang 4 Dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer di Jakarta Selatan

KESIMPULAN

Di penelitian ini menghasilkan konsep *mixed-use building* yang menggunakan material baru. Bangunan yang kokoh dengan gubahan massa yang ekspresif dan dinamis. Dimana bentuk massa bangunan cenderung menggunakan unsur garis lengkung dan komposisi ruang dengan layout yang tidak biasa. Konsep ruang terkesan terbuka, harmonisasi ruang yang menyatu dengan ruang luar karena memiliki fasad yang transparan dengan jendela yang

lebih besar dan lebih banyak. Diharapkan *mixed-use building* ini menjadi solusi untuk kota Jakarta yang semakin padat dan lahan kosong semakin menyusut.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfari, S. (2015). Arsitektur dan Desain Kontemporer. <https://www.arsitag.com/article/arsitektur-dan-desain-kontemporer>. Diakses 4 November 2018.
- . Diakses 4 November 2018.
- Fransisca. (2014). Pusat Perbelanjaan Modern Di Yogyakarta Studi Tata Ruang Luar dengan Konsep Citywalk. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Hendrian, S. A. (2017). Mixed-use Building di Jakarta Selatan Dengan Mempertimbangkan Keseimbangan Antara Manusia, Alam, Dan Teknologi. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Hilal, R F. (2016). Swot Analisis Dan Studi Kelayakan Bisnis (Studi Kasus Pendirian Jusana Hotel Di Wilayah Kulonprogo). Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Nugroho, S. C. (2017). The Easerum Epicentre Pusat Studi Gempa Bumi Di Kabupaten Bantul, D.I Yogyakarta. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Riyono, M. S. (2014). Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- SiPraJa. (2018). Sistem Informasi Penataan Ruang Jakarta. <https://tataruang.jakarta.go.id/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11634285d14b42e7b65f75c7113aba21>. Diakses Oktober 2018.
- Urukia. (2017). Aedas's Olympia 66 Shopping Mall In Dalian, China. <http://www.urukia.com/olympia-66-shopping-mall-aedas/>. Diakses Oktober 2018.