

KONSEP *MIXED-USE BUILDING* DAN *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* SEBAGAI ALTERNATIF PENATAAN BANGUNAN DAN KAWASAN UNTUK KEBERLANJUTAN KOTA

Happy Indira Dewi^{1*}, Chabib Mustofa², Teguh Riyanto³

^{1,2,3}Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Jakarta

Jalan Cempaka Putih Tengah 27 Jakarta Pusat 10510

*E-mail:happy.indiradewi@gmail.com

ABSTRAK

Perkembangan kota Jakarta yang sangat pesat dan peningkatan jumlah kependudukan sejak 30 tahun terakhir, berdampak pada perkembangan bisnis dan pertumbuhan bangunan di pusat kota dan sekitarnya (Jakarta, Tangerang, Bogor, Depok, Bekasi). Ruang kota yang semakin padat, tata letak bangunan yang tidak teratur, sirkulasi lalu lalang kendaraan dan manusia yang sangat padat mengakibatkan kemacetan di sana sini dan ketidaknyamanan beraktivitas di dalam kota. Untuk memecahkan masalah tersebut dan menjaga keberlanjutan Jakarta sebagai kota masa depan yang efisien, ekonomis dan nyaman, diperlukan disain tata letak bangunan dan kawasan yang kompak dan efisien dalam sebuah kota sehingga penggunaan ruang beraktivitas dan jalur sirkulasi yang lebih efisien dan nyaman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan konsep *Mixed-Use Building* dan *Central Business District* sebagai alternatif penataan bangunan dan kawasan untuk keberlanjutan kota.

Metodologi penelitian menggunakan deskriptif kualitatif, diawali dengan melakukan studi literatur dan kemudian lanjut studi pengamatan ke lapangan aplikasi *Mixed- Use Building* dan *Central Business District* (CBD) yang telah ada. Kemudian dianalisis dan sintesis untuk menghasilkan model *Mixed-Use Building* dan *Central Business District*. Model ini kemudian diaplikasikan dalam sebuah studi kasus *mixed use building* di Tangerang Selatan dan CBD di Cawang Jakarta, sebagai alternatif konsep penataan bangunan dan kawasan untuk keberlanjutan kota masa depan.

Hasil dari penelitian ini adalah konsep *Mixed- Use Building* dan *Central Business District* yang diharapkan dapat menjaga keberlanjutan kota.

Kata kunci: bangunan, central business district, kawasan, keberlanjutan, mixed-use building

ABSTRACT

Development of the city very rapidly and an increasing number of population since the last 30 years, have an impact on business development and growth of downtown buildings and surrounding areas (Jakarta, Tangerang, Bogor, Depok, Bekasi). Increasingly crowded city space, the building layout irregular circulation of passing vehicles and people were very dense here and there cause congestion and inconvenience of the move in the city. To solve these problems and maintain the sustainability of Jakarta as a city of the future that is efficient, economical and convenient, required the design layout of the building and the area is compact and efficient in a city so that the use of space activity and circulation path that is more efficient and convenient. The purpose of this research is to get the concept of Mixed-Use Building and the Central Business District as allternatif arrangement of buildings and sustainability of the region's cities.

Descriptive qualitative research methodology, begins with a literature study and then further observational studies to field applications Mixed- Use Building and the Central Business District (CBD), which has been there. Then analyzed and synthesis to produce a model of Mixed-Use Building and the Central Business District. This model was then applied in a case study of mixed-use building

in South Tangerang and CBD in Cawang, as an alternative concept of the arrangement of the building and the area for the future sustainability of the city.

Results from this study is the concept Mixed- Use Building and the Central Business District are expected to maintain the sustainability of the city.

Keywords: *buildings, central business district, region, sustainability, mixed-use building*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Jakarta sebagai ibu kota Indonesia adalah pusat dari kegiatan jasa, perdagangan, properti, industri kreatif, pendidikan dan keuangan. Keterbatasan dan mahalannya harga lahan mengakibatkan pesatnya pertumbuhan pembangunan gedung-gedung pencakar langit di pusat kota. Derasnya arus urbanisasi yang tidak dapat terbendung, mengakibatkan pertumbuhan properti yang pesat di pusat Jakarta dan pada daerah pendukung yang terletak di sekitar kota Jakarta (Depok, Tangerang, Bogor dan Bekasi).

Pemikiran keberlanjutan kota Jakarta tidak lagi hanya pada pusat kota, tetapi juga pada kota-kota pendukungnya. Lalu lintas manusia dari Jakarta ke kota-kota pendukungnya mengakibatkan permasalahan-permasalahan dalam bidang transportasi, penggunaan lahan dan sirkulasi manusia dan kendaraan. Lalu lintas penduduk di dalam kota dan dari pusat kota ke daerah-daerah pendukung mengakibatkan tingginya tingkat kepadatan kendaraan di dalam kota pada jam kerja, dan kepadatan yang tinggi pada waktu berangkat dan pulang kerja di daerah pendukung. Kondisi ini mengakibatkan pemborosan energi, menurunkan kualitas kesehatan jiwa dan raga manusia serta kualitas udara. Belum maksimalnya pelayanan angkutan massal dari segi kuantitas dan kualitas, serta belum adanya ketepatan waktu menuju tempat tepat yang dituju, mengakibatkan penggunaan kendaraan pribadi masih menjadi pilihan utama.

Pada penelitian ini, tim peneliti berupaya mengajukan konsep penataan *Central Business District* dan *mixed use building* dengan sampel di pusat kota Jakarta dan daerah pendukungnya untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Landasan Teori

Konsep penataan kota untuk keberlanjutan kota pada tinjauan teori kali ini

akan dimulai dengan konsep keberlanjutan kota, *Central Business District* dan *mixed use building*. Keberlanjutan untuk kota megapolitan Jakarta merupakan sesuatu keharusan, untuk menjaga stabilitas kota diperlukan kekompakan pada atribut kota.

Kota yang kompak adalah suatu strategi kebijakan kota, untuk perwujudan pembangunan berkelanjutan dengan cara mencapai sinergi antar atribut kota. Terdapat 6 (enam) atribut yang harus dijaga agar tercapai kota yang kompak, yaitu pertama, usaha kenaikan kepadatan penduduk dan lingkungan terkait dengan optimalisasi lahan dan infrastruktur dalam kota. Kedua, kenaikan penduduk perlu disertai dengan usaha penyatuan berbagai macam kegiatan dalam suatu area yang sama (*mixed use development*), sehingga penduduk yang tinggal di mana pun di dalam kota dapat terlayani secara baik oleh sistem unit ini. Ketiga, sistem transportasi umum yang intensif akan membantu menyelesaikan masalah kerusakan lingkungan dalam kota akibat transportasi manusia ini, selain mendorong berbagai kegiatan kota lebih aktif dan efisien. Keempat, pertimbangan besaran dan akses kota sebagai pengendali jarak maupun waktu tempuh kegiatan kota, sekaligus usaha untuk memudahkan pengkoordinasiannya. Kelima, kesejahteraan sosial-ekonomi setiap penduduk kota semakin meningkat (*better quality of life*) dan interaksi sosial yang harmonis pada semua lapisan masyarakat di tengah kota. Keenam, sebuah kota kompak adalah target yang harus dilalui tahunan karena menyangkut perubahan mendasar pada sebuah kota melalui proses panjang penerapan serangkaian kebijakan kota (**Roychansyah: 2006**).

CBD adalah *Central Business District* (CBD) merupakan inti kota yang berupa kawasan perdagangan, jasa dan kebudayaan. CBD terbentuk dari lokasi-lokasi kegiatan yang berdekatan dan mudah dicapai dengan transportasi utama. Dalam skala yang lebih besar, CBD menjadi superblok, dan tidak

hanya memiliki fungsi perdagangan, jasa dan kebudayaan, namun bertambah dengan berbagai macam fungsi lainnya seperti hunian, tempat pendidikan, rekreasi, rumah sakit, hotel, *exhibition hall* dan lain-lain. Pengembangan superblok bertujuan mengurangi kemacetan dengan cara meminimalkan pergerakan orang yang memerlukan mobilitas jarak dekat, sehingga tidak perlu keluar kawasan superblok (**Tambunan dalam Tondobala: 2012**).

Keuntungan dari konsep Superblok, yaitu mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah secara memadai, menghasilkan sistem sarana dan prasarana yang lebih efisien dan ekonomis, memperbaiki sistem sirkulasi, mendorong pengembangan sistem persil yang tidak kaku dan lebih fleksibel, mendorong pemisahan yang jelas antara berbagai sistem moda transportasi dan memberikan kerangka yang luas bagi inovasi perancangan bangunan dan lingkungan (**Danisworo dalam Kamil: 2008**). Selanjutnya perkembangan superblok berdasarkan atas dasar kebutuhan untuk mencapai efisiensi berbagai komponen perkotaan, termasuk lahan dan dukungan infrastrukturnya, maka konsep integrasi pada skala makro perlu mengakomodasi persyaratan untuk mewujudkan keserasian antar kawasan dalam bentuk struktur ruang wilayah yang jelas, dan keterpaduan antar sektor pembangunan melalui proses penataan ruang dalam rangka pencapaian tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Dengan demikian, tidak akan berkembang superblok secara spontan (**Wibisono:2010**).

Kawasan superblok mampu menjadi kawasan yang mandiri (*independent controlled zone*), dimana warga kota bisa tinggal, bekerja dan berekreasi (*live, work & play district*) dalam satu lokasi. Jika ini terjadi, maka ketergantungan warga kota untuk bepergian dengan kendaraan yang boros energi akan berkurang. Beberapa **Strategi Perancangan Superblok yaitu, pertama identity/branding**, strategi ini lebih pada studi kelayakan dan konsep identitas ekonomi. Banyaknya kawasan-kawasan sejenis menyebabkan kawasan superblok pun harus memiliki identitas tematik. Kedua, *mix of uses*, superblok yang mandiri harus memiliki tata guna lahan bersifat campuran (*mixed-use*) dimana fungsi hunian, publik, komersial dan

rekreasi bisa hadir dalam satu kawasan. Ketiga, *massing framework*, tata bangunan memiliki kepekaan terhadap konteks urban. Satu bangunan tertinggi/terunik diperlukan sebagai tengaran (*landmark*) yang dikelilingi oleh bangunan-bangunan yang tidak terlalu menonjol (*background building*). Keempat, *efficient vehicular circulation*, konsep sirkulasi kendaraan dirancang seefisien mungkin. Strategi terbaik adalah dengan menyediakan transportasi publik internal yang terhubung dengan jaringan transportasi publik kota. Kelima, *multy-layers pedestrian linkage*, pada dasarnya superblok harus menjadi kawasan yang aman dan nyaman bagi pejalan kaki. Karenanya inovasi dalam konsep '*urban linkage*' dan '*air-rights*' untuk kepentingan pedestrian menjadi penting. Seperti halnya di beberapa kawasan superblok di Hongkong, jalur pejalan kaki tidak hanya disediakan di lantai dasar namun juga di lantai dua yang menembus gedung-gedung yang berada di kawasan tersebut (**Kamil: 2008**).

Jakarta memiliki kawasan-kawasan CBD di Sudirman, Gatot Subroto atau MH. Thamrin, diperkirakan kawasan Jalan MT. Haryono juga merupakan jalan utama yang sangat vital di Jakarta. Berada di wilayah Jakarta Timur, kawasan ini terus berkembang sejak era Soekarno dan telah menjelma menjadi pusat komersial dan bisnis. Tak kurang dari 60 gedung perkantoran Negara, swasta dan komersial terdapat di jalan sepanjang 3.5 KM yang dimulai dari arah Cawang hingga Semanggi ini. Melihat perkembangannya, diprediksi kawasan MT Haryono-Cawang dan sekitarnya akan menjadi kawasan central bisnis baru (*The Next CBD*) di kawasan Jakarta. Dukungan kelengkapan infrastruktur dan sarana aksesibilitas membuat kawasan ini semakin seksi sebagai lokasi untuk investasi properti. Disamping sudah dilalui oleh jalur trans Jakarta, Commuter Line dan akses ke tol, kawasan ini juga dekat dengan rencana pembangunan kereta api ringan atau *Light Rail Transit (LRT)* (**Property: 2016**).

Perkembangan CBD dalam skala yang lebih besar menjadi superblok. Superblok adalah konsep penataan ruang di perkotaan yang memaksimalkan fungsi lahan. Di lahan yang terbilang cukup terbatas tersebut, dibuat beberapa fungsi, seperti fungsi permukiman, bisnis dan perdagangan, pendidikan, jasa,

rekreasi, dan lain-lain. Dengan berbagai fungsi dan aktivitas tersebut, kawasan superblok disebut sebagai kota mandiri (*self contained city*). Bila dilihat dari letaknya yang ada di dalam kota, superblok disebut juga kota di dalam kota (*city within city*). di sisi lain, proyek *mixed-use* (*mixed use building*) merujuk kepada bangunan multi-fungsi yang mampu mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus, seperti hunian, pusat belanja, perkantoran, pendidikan, rekreasi, dan sebagainya. Penerapan bangunan jangkung dalam konsep *mixed-use* di lokasi strategis—seperti di pusat kota—diutamakan. Hal ini dilakukan untuk memaksimalkan pembangunan di lahan yang relatif kecil (**Rumah: 2014**). Sedangkan perkembangan kota-kota pendukung Jakarta yaitu Bogor, Depok, Bekasi dan Tangerang sangat pesat. Terlebih kota Tangerang sudah mulai beralih menjadi kota mandiri. Berkembangnya Tangerang tak lepas dari pesatnya perkembangan di Tangerang Selatan. Kota ini bahkan tak lagi sekadar sebagai kota penyangga ibu kota, tempat para pekerja commuter di Jakarta tinggal, tetapi mulai beralih menjadi ‘kota mandiri’ dengan kegiatan bisnisnya sendiri. Selanjutnya prospek perumahan, baik itu landed (rumah konvensional) maupun vertikal (apartemen), itu jelas sangat terbuka lebar. Harga tanah di daerah ini melonjak sangat tinggi dan kadang tidak masuk akal (**Property: 2016**). Transportasi massal dari Tangerang ke Jakarta sangat beragam dari bus hingga KRL telah tersedia, dan pembangunan jalan tol pun sangat pesat.

Dapat disimpulkan CBD adalah kawasan perdagangan, jasa dan kebudayaan dalam sebuah kota, perkembangan CBD lebih besar menjadi blok-blok yang lebih besar dinamakan superblok. Dalam kawasan superblok yang pembangunannya di atas lahan yang peruntukannya campuran (*mixed use*) terdapat bangunan yang hanya satu fungsi saja perblok atau beberapa fungsi dalam satu bangunan yang dinamakan *mixed use building*, bangunan yang memiliki beberapa fungsi yang berbeda dan saling terintegrasi untuk memperpendek dan mempercepat jalur sirkulasi manusia dan kendaraan dalam berkegiatan. Dalam penelitian ini akan dipilih daerah Cawang sebagai model untuk penerapan CBD, dan Tangerang Selatan dipilih

sebagai model untuk penerapan *mixed use building*.

METODE

Metode penelitian adalah kualitatif, dengan metode deskriptif menyajikan data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan CBD dan *mixed use*. Studi CBD dan *mixed use building* yang telah ada, sebagai model untuk konsep CBD dan *mixed use building*. Kemudian melakukan pengamatan terhadap kawasan di dalam dan di luar kota Jakarta yang potensial untuk pembangunan CBD dan *mixed use building*. Selanjutnya menetapkan pilihan kawasan yang tepat untuk CBD dan lahan yang tepat untuk *mixed use building*. Dari data yang ada dilakukan analisis dan sintesis secara arsitektural pada tapak, dan kegiatan untuk mendapatkan konsep CBD dan konsep *mixed use building* yang untuk mencapai kota yang kompak dan keberlanjutan Jakarta dan kota pendukungnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengamatan Terhadap Kawasan CBD dan *Mixed Use Building*

Pembahasan diawali dengan temuan hasil pengamatan CBD dan bangunan *mixed use*, **pertama**, yaitu kawasan yang ada di kawasan CBD di jalan Sudirman *Central Business Central*. Pada kawasan CBD tersebut terdapat beberapa gedung pada blok blok yang saling berdekatan dengan fungsi berbeda, seperti Apartemen Kusuma Chandra, Gedung Perkantoran Artha Graha, dan Gedung Perkantoran Bursa Efek Jakarta. Studi yang **kedua**, berkaitan dengan *mixed use building* seperti bangunan Senayan City dimana dalam sebuah tapak terdapat gedung dengan berbagai fungsi berbeda yaitu Apartemen, Gedung Perkantoran, dan *Shopping-Mall*.



kawasan CBD Sudirman

sumber: <https://www.google.co.id/maps/>



blok apartemen Kusuma Chandra
<http://www.sewa-apartemen.net/category/>



perkantoran Artha Graha
<http://arthagraha.net/id/project/>



perkantoran bursa effek
<http://ipapa.co.id/id/office/building/>

Gambar 1. Kawasan Sudirman Central Business Distric (SCBD) dan Blok Bangunan di sekitarnya



Senayan City di Jalan Asia Afrika Lot 19, Jakarta, fungsi shopping mall, office tower dan residence apartment
sumber:<http://bsi.asia/id/property-item/senayan-city-residence/>



Metropolitan Mall Bekasi Jl. KH. Noer Alie, Bekasi Selatan, fungsi hotel dan shopping mall
Sumber:https://electronic-city.com/store/12/Metropolitan_Mall_Bekasi

Gambar 2. Bangunan fungsi tunggal dan ganda atau lebih (mixed use building) di Jakarta dan Bekasi

Hasil dari pengamatan di atas, adalah suatu kawasan CBD terdiri dari blok blok yang terdapat bangunan yang memiliki fungsi tunggal maupun ganda. Adapun *mixed use building* adalah sebuah bangunan yang memiliki fungsi lebih dari satu. Dalam kawasan CBD terdapat bangunan dengan fungsi tunggal maupun bangunan dengan ganda atau lebih, yang populer dengan *mixed use building*. CBD terdapat di pusat-pusat kota dan inti dari kota. *Mixed use building* terdapat di pusat kota dan dapat merupakan bagian dari CBD, sedangkan *Mixed use building* yang terletak di daerah pendukung kota sering didapati keberadaannya adalah embrio dan pionir terbentuknya inti baru di kota-kota pendukung tersebut.

Penjajagan konsep CBD di Cawang untuk mendapatkan konsep penataan bangunan di kawasan CBD yang mendukung keberlanjutan kota, sedangkan penjajagan konsep *mixed use building* di kota pendukung Tangerang untuk mendapatkan konsep *mixed use* di kota pendukung, Jakarta sebagai pionir berkembangnya kawasan superblok yang akan berkembang sehingga superblok tidak berkembang secara spontan dan terintegrasi dengan kota Jakarta.

Pemilihan dan Konsep Tapak CBD dan *Mixed Use Building* di Jakarta dan Tangerang Selatan.

Tapak untuk CBD dipilih kawasan Cawang yang telah diprediksikan sebagai

Kawasan CBD masa depan. Eksisting tapak berada di sebelah utara jalan Letjen M.T. Haryono, di sebelah selatan pemukiman umum, sebelah timur Universitas Kristen Indonesia, dan di sebelah barat jalan Dewi Sartika. Tapak tersebut peruntukannya zona perkantoran, perdagangan, jasa perumahan KDB sedang tinggi. Pencapaian ke tapak mudah dan dekat dengan Bandara Halim Perdana Kusuma dan infrastruktur lengkap. Luas tapak 70.360 m² (7 Ha), KDB 50%, KLB 5, dan KDH 35%.

Pada tapak ini akan ada pengadaan jalan baru yang membelah tapak menjadi 4 (empat) bagian tapak, zona ini juga diprediksi sebagai kawasan CBD masa depan yang potensial



Gambar 3. Peta Tapak CBD di Jalan Let Jed MT Haryono dan Jalan Dewi Sartika
Sumber :Teguh Riyanto, 2016

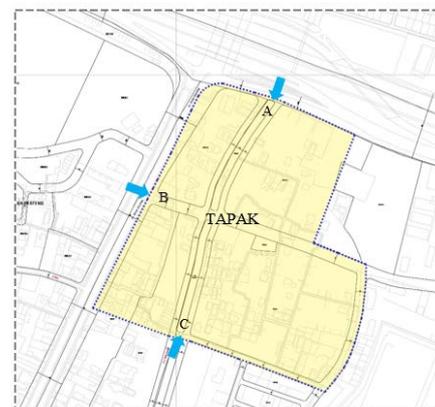
Tapak untuk *mixed use building*, dipilih di lokasi Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Eksisting tapak, sebelah utara jalan Tol Jakarta-Serpong, sebelah timur Pemukiman, sebelah selatan Pemukiman, dan sebelah barat jalan Jombang Raya. Peruntukkan tapak adalah perumahan kepadatan tinggi, perdagangan & jasa, perkantoran pemerintahan & swasta dan wilayah RTNH. Lokasi berdampingan dengan Stasiun KRL, belum adanya bangunan pusat perbelanjaan (*mall*) dan apartemen sehingga merupakan potensi tersendiri, kebutuhan akan tempat tinggal yang cukup tinggi, kemudahan pencapaian menuju tapak dan kegunaan lahan yang sesuai dengan RTRW kota Tangerang

Selatan. Luas Tapak: 4,5Ha, KLB 8, KDB 70%, dan KDH 20 %.



Gambar 4. Peta Tapak Bakal Kawasan Mixed Use di dekat pasar Jombang dan Stasiun Sudimara. Sumber : Chabib Mustofa, 2016

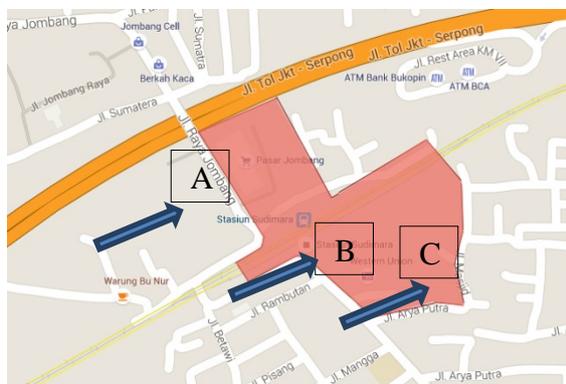
Konsep tapak untuk kawasan CBD, tapak untuk CBD adalah kawasan yang telah diprediksikan sebagai kawasan CBD masa depan, memiliki infrastruktur yang lengkap, tata guna lahan campuran, peraturan bangunan memungkinkan memaksimalkan penggunaan lahan, dan prediksi pembangunan dan pengembangan kawasan masa depan diperhitungkan secara cermat (misalnya akan ada pembangunan jalan baru yang strategis di lahan), mudah pencapaian dari segala arah, tidak menyebabkan kemacetan lalu lintas, kemudahan pencapaian dengan kendaraan pribadi ataupun umum, mempunyai kesan menerima, terdapat adanya pemisahan antara arus pejalan kaki, kendaraan dan barang atau servis, dan orientasi tapak menghadap terhadap jalan utama.



Gambar 5. Tapak CBD, A : untuk *Side Entrance*; B : untuk *Main Entrance*; C : untuk *Service Entrance*.

Sumber : Teguh Riyanto, 2016

Konsep Tapak untuk *Mixed Use Building*, pencapaian ke tapak bangunan *mixed use*, kriterianya adalah perlunya kemudahan, pintu masuk (*main entrance*) dapat diletakan pada area yang mudah dilihat dan mudah diakses oleh setiap orang. Adanya pemisahan antara arus pejalan kaki, kendaraan motor, atau servis agar tidak saling terganggu. Keamanan, yaitu dengan memperhatikan posisi arah masuk ke tapak terhadap jarak ke jalan yang ada di sekitar tapak. Kenyamanan, yaitu arah masuk ke tapak dibuat luas dan teratur sehingga memudahkan pergerakan bagi pengunjung. Sirkulasi dalam tapak, sirkulasi kendaraan, yang terdiri dari kendaraan penghuni apartemen, tamu apartemen, pengunjung mall, pengelola gedung/karyawan, barang dan servis, pengunjung stasiun KRL.



Gambar 6. Tapak *mixed use building*, A dan B : untuk *Main dan Site Entrance*; C : untuk *Service Entrance*.

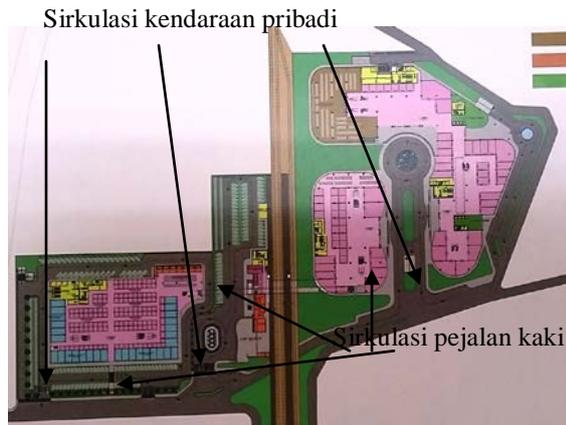
Sumber :Chabib Mustofa, 2016

Konsep Sirkulasi CBD, sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan terpisah. Untuk pejalan kaki diterapkan *green building* pada desain podium yaitu berupa *roof garden* yang berfungsi juga sebagai jembatan penghubung antara bangunan dan tempat untuk sirkulasi pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan bebas dari kendaraan. Sedangkan sirkulasi utama untuk kendaraan dari arah jalan Letjen MT. Haryono, dan sirkulasi sekunder dari jalan Dewi Sartika.



Gambar 7. Sirkulasi pada tapak CBD, pemisahan sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan .Sumber : Teguh Riyanto, 2016

Konsep Sirkulasi *Mixed Use Building*, sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan terpisah, di sediakan pedestrian untuk pejalan kaki. Sirkulasi kendaraan terpisah, ke arah pasar, stasiun KRL dan ke *mixed use building*. sirkulasi antara mobil pribadi dan angkot terpisah, disediakan tempat berhenti angkot dengan memperlebar jalan untuk menghindari kemacetan. Sirkulasi manusia terintegrasi dari pasar, KRL dan *mixed use building*. Terdapat jembatan penghubung antara pasar dan *mixed use building*.



Gambar 8. Sirkulasi pada tapak CBD, pemisahan sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan .Sumber : Chabib Mustofa, 2016

Konsep bangunan CBD, bangunan perkantoran sebagai icon dan landmark kawasan CBD, yaitu kontras dengan bangunan sekitar tapak, dan merupakan karya seni, yang berskala besar dan memiliki daya tarik tersendiri. Aksis dari pancoran dan bundaran Cawang, gubahan massa bangunan yang mencerminkan icon dan landmark terhadap daerah Cawang. Untuk menjaga keberlanjutan CBD di kawasan Cawang ini, diusung tema *green architecture* untuk bangunan di kawasan CBD, menggunakan identitas kawasan supaya mudah dikenali dengan adanya *icon* kota dan *landmark* di kawasan tersebut.

Bentuk massa bangunan di dalam kawasan CBD, massa majemuk terpilih karena mempunyai kelebihan pada kebutuhan terhadap fasilitas, pencapaian dan sirkulasi. Dengan pertimbangan agar aktifitas dari CBD dapat lebih mudah dan terkait satu sama lain dengan pemisahan bangunan yang berdasarkan fungsinya. Bentuk dasar “persegi” dan “lingkaran”. Bentuk persegi dapat mengoptimalkan lahan yang berada di pusat kota Jakarta, yang bernilai ekonomis tinggi. Bentuk lingkaran apabila dipadukan dengan bentuk segi empat bisa menciptakan estetika bangunan yang baik sehingga diharapkan dapat menjadi landmark baru kota Jakarta. Bentuk persegi dapat menciptakan efisiensi ruang yang maksimal dibanding bentuk lain. Bentuk lingkaran dapat mencerminkan keindahan fasad pada semua sisi bangunan.

Penzoningan untuk CBD, Zona Publik, zona ini yang berhubungan langsung dengan publik secara langsung dan ada berbagai macam kegiatan di dalamnya, antara lain, zona ini bisa berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, *lobby* utama bangunan mall dan *plaza*, *restaurant*. Zona semi publik, zona ini tidak berhubungan secara langsung dengan dengan area publik, zona ini berfungsi sebagai, *hotel*. Zona private, zona sebagai apartemen. Zona vertical semakin tinggi bangunan zonanya menjadi privat.



Gambar 9. Konsep penataan Bangunan dalam kawasan CBD .Sumber : Teguh Riyanto, 2016

Konsep mixed use building, faktor utama dalam penentuan bentuk dasar suatu bangunan adalah fungsi serta sifat kegiatan yang ditampungnya. Dalam hal ini, bangunan yang direncanakan adalah bersifat komersial sehingga pendekatan terhadap bentuk dasarnya diperoleh dengan pertimbangan terhadap kepentingan efisiensi pemakaian yang dalam hal ini adalah penghuni apartemen dan pengunjung mall. Pemilihan bentuk bangunan didasarkan pada pertimbangan pendekatan bentuk dasar bangunan terhadap bentuk tapak yang ada. Dari pertimbangan tersebut bentuk dasar bangunan cenderung akan mengikuti bentuk tapak yang ada. Sehingga dalam perencanaan bangunan ini perubahan atau modifikasi dari bentuk dasarnya akan dikembangkan untuk memberi nilai estetika dan akses pada bangunan secara keseluruhan.

Penzoningan untuk bangunan *mixed use*, yang dilakukan untuk skala mikro bermanfaat memberi kontrol territorial yang

merupakan aspek privasi penghuni apartemen terhadap orang luar. Penzonangan dibedakan untuk area apartemen. Hirarki ruang berdasarkan secara horisontal, semakin ke atas semakin privat.



Gambar 10. Konsep penataan *mixed use building shopping mall* dan apartemen yang terintegrasi dengan KRL.
Sumber : Chabib Mustofa, 2016

SIMPULAN DAN SARAN

Konsep CBD Cawang adalah upaya alternatif yang ditawarkan untuk tercapainya kota yang kompak, lokasi tapak di kawasan yang diprediksi menjadi CBD masa depan. Bangunan hotel, apartemen dan mall dalam blok-blok yang terpisah dan antar blok terhubung dengan pedestrian yang menerapkan *green building* pada desain podium yaitu berupa *roof garden* yang berfungsi juga sebagai jembatan penghubung antara bangunan dan tempat untuk sirkulasi pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan dan bebas dari kendaraan. Sehingga kegiatan penghuni di kawasan dapat berlangsung efisien dan efektif.

Konsep *mixed use building* di Jombang Tangerang Selatan adalah salah satu alternatif untuk mencegah terjadinya perkembangan acak di kota pendukung, dan bangunan tersebut sebagai embrio dan pionir terbentuknya CBD baru di kota pendukung Jakarta. Bangunan ini mengakomodasi berbagai fungsi dalam sebuah gedung, terintegrasi dengan bangunan yang telah ada sebelumnya dan stasiun KRL. Diharapkan *mixed use building* ini dapat menjadi motor

menjadi publik untuk retail mall dan stasiun, semi publik untuk area penunjang dan privat penggerak kawasan ini untuk menjadi kota mandiri baru yang kompak dimasa depan, yang penduduknya tidak lagi bergantung kepada kota Jakarta, namun untuk menakses Jakarta mudah karena terhubung dengan KRL.

UCAPAN TERIMAKASIH

Jika ada, ucapan terimakasih ditujukan kepada Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah berkontribusi dan memberi kesempatan menyebarkan tulisan ini dalam even Semnastek 2016.

DAFTAR PUSTAKA

- Erawan, A. 2014. *Kamus Properti: Apa Beda Mixed-Use dan Superblok ?*. <http://www.rumah.com/beritaproperti/2014/7/37666/kamus-properti-apa-beda-mixed-use-dan-superblok>. 4 Oktober 2016
- Kamil, R. 2008. *Superblok sebagai Model Kendali Pembangunan Kota*. <http://ridwankamil.wordpress.com/2008/09/27>. 4 Oktober 2016.
- Property.2015. *MT Haryono-Cawang, The Next CBD in Jakarta*. <http://www.propertynbank.com/mt-haryono-cawang-the-next-cbd-in-jakarta>. 4 Oktober 2106
- Mustofa, Chabib. 2016. "Perencanaan dan Perancangan Apartemen Terintegrasi dengan Pusat Perbelanjaan dan Stasiun KRL di Tangerang Selatan". *Skripsi*. Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta
- Riyanto, Teguh. 2016. "Central Business Distric Cawang Jakarta Timur". *Skripsi*. Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta
- Roychansyah, Muhammad Sani. 2006. *Paradigma Kota Kompak : Solusi Masa Depan Tata Ruang Kota?*. INOVASI, 7 (XVIII). pp. 19-27. ISSN 0917-8376. <https://repository.ugm.ac.id/32543>. 4 oktober 2016
- Tondobala, Linda. 2015. "Pengembangan Struktur Ruang: Mereduksi Mobilitas Perkotaan". *Media Matrasain*. 12 (2). 73-79.

Wibisono, Bambang Hari. 2010.
*Superblock: Solusi Atau Masalah Baru
Bagi Perkembangan Perkotaan Di
Indonesia?*.

http://pidato.net/5256_penguhan-prof-ir-bambang-hari-wibisono-mup-m-sc .4 Oktober 2016