

# HUNIAN VERTIKAL DI KECAMATAN WENANG, MANADO

## New Organic Architecture

Fajar Ilhammiraj Donovan<sup>1</sup>

Alvin J. Tinangon<sup>2</sup>

Steven Lintong<sup>3</sup>

### Abstrak

*Hunian merupakan salah satu kebutuhan manusiawi yang harus terpenuhi. Sesuai dengan UUD 1945 Pasal 28 H ayat 1: Negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga Negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif. Namun, tidak bisa kita dipungkiri upaya yang dilakukan belum sebanding dengan kenyataan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat khususnya seperti di daerah pusat perkotaan seperti Manado.*

*Maka dari itu, sebagai upaya dalam memenuhi pemenuhan kebutuhan tempat tinggal di pusat kota, Pemerintah Kota Manado mengarahkan pengembangan perumahan penduduk di pusat kota secara vertikal, pengembangan Hunian Vertikal ini bisa berupa rusunawa, apartemen dan kondominium. Arahannya ini juga di cocokkan dengan rencana dari Master Plan arahan Tata Kota Manado, yang memiliki beberapa titik tapak di sekitar DAS Tondano yang diperuntukan untuk pengembangan pembangunan hunian vertikal.*

*Dengan menerapkan tema perancangan New Organic Architecture pada objek rancangan Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado ini hadir sebagai salah satu jawaban untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal di daerah perkotaan yang memperhatikan pengguna objek dan juga misi Kota Manado yang arahnya pengembangannya sebagai Waterfront City.*

*Kata kunci :Hunian Vertikal, Pemerintah Kota Manado , New Organic Architecture.*

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Manado merupakan salah satu kota di Provinsi Sulawesi Utara yang juga sebagai ibu kota dari provinsi tersebut. Dengan statusnya sebagai ibu kota Provinsi, Manado menjadi salah satu kota yang bisa di bilang paling maju di Sulawesi Utara. Kota Manado merupakan daerah yang memiliki pemerataan penduduk terbesar di Sulawesi Utara tercatat 527.000 jiwa (Sensus Penduduk 2018) dan masih bertambah sampai saat ini. Hal ini didukung oleh maraknya pembangunan dalam kota yang juga di ikuti dengan potensi lapangan kerja yang ditawarkan bagi kalangan masyarakat dalam kota maupun luar kota. Hal ini bisa membawa dampak yang baik bagi Kota seperti meningkatnya pendapatan per kapita kota maupun provinsi serta terjaminnya taraf hidup masyarakat di daerah perkotaan.

Namun, hal tersebut juga membawa dampak yang buruk bagi Kota itu sendiri salah satu dampak itu ialah banyaknya masyarakat dari luar kota yang melakukan urbanisasi ke Kota Manado demi mengharapkan pekerjaan yang layak serta upah yang tinggi, hal tersebut pun menjadi cikal bakal salah satu masalah yang dihadapi pemerintah sekarang yaitu permintaan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang berada dekat dengan pusat kota. Demi memenuhi kebutuhan tersebut masyarakat yang melakukan urbanisasi pun mulai menempati lahan – lahan dalam kota untuk mendirikan hunian yang berada tidak jauh dari pusat kota.

Dengan begitu untuk mendukung perkembangan perumahan penduduk yang ada di daerah pusat kota diarahkan pengembangannya secara vertikal (RTRW Kota Manado 2014 – 2034). Pengembangan hunian vertikal ini dapat berupa Rusunawa, Apartemen dan Kondominium. Sementara berdasarkan Master Plan Rencana Arahannya Tata Kota Manado, terdapat titik – titik tapak di sekitar DAS Tondano yang diperuntukan untuk pembangunan Rumah Susun. Dengan begitu di usulkan lah Gagasan Proposal

---

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

<sup>2</sup>Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

<sup>3</sup>Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

Tugas Akhir “Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado” ini sebagai identifikasi objek yang cocok untuk daerah atau lokasi objek yang terkait nantinya.

Dengan tema Penerepan Prinsip *New Organic Architecture* selain untuk menciptakan hunian vertikal yang nyaman bagi penghuni-nya namun juga harus memperhatikan aspek-aspek kebutuhan dan sosial budaya masyarakat yang ada pada daerah Revitalisasi yang di rencanakan sesuai dengan konsep dasar dari tema itu sendiri yaitu Arsitektur Organik. Dengan begitu selain menciptakan hunian vertikal yang layak di huni namun juga tidak menyinggal nilai sosial budaya masyarakat yang ada.

### 1.2 Rumusan Masalah

- ) Bagaimana merancang hunian yang cocok di lahan terbatas pada pinggir sungai di daerah pusat perkotaan?
- ) Bagaimana merancang hunian yang memperhatikan tentang budaya penggunanya?
- ) Bagaimana merancang hunian yang nyaman pada daerah pinggir sungai kota?

## 2. METODE RANCANGAN

Pendekatan Perancangan yang dilakukan dalam menyusun tugas akhir ini terdiri dari beberapa aspek yaitu :

- ) Pendekatan Tipologis, memahami dan mengidentifikasi tipe-tipe objek yang akan dibangun berdasarkan fungsi, bentuk dan lenggam, dalam hal ini seperti objek yang akan dirancang berupa Hunian Vertikal yang bisa berupa Rusunawa, Apartemen maupun Kampung susun pada daerah tepi sungai Kota Manado
- ) Pendekatan Lokasional, pemilihan tapak yang berada di sekitar daerah sungai Kota Manado di pilih sesuai RTRW Kota Manado dan juga Rencana pemerintahan Kota tentang revitalisasi dan pentaan beberapa titik Sungai Kota serta menganalisis tapak dan lingkungan sekitar sesuai arahan RTRWP Sulut dan RTRW Kota Manado.
- ) Pendekatan Tematik, memilih tema yang sesuai dengan tujuan agar tema dapat mempertegas kehadiran objek. Dalam hal ini, penulis memakai tema *New Organic Architecture* pada Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado dengan harapan objek bisa menjadi inovasi dalam pemanfaatan potensi lahan disekitar sungai sebagai potensi ekonomi baru di Kota Manado.

Adapun Metode yang di gunakan dalam memperoleh informasi dan data-data yang berkaitan dengan aspek-aspek di atas:

- ) Studi Literatur. Mempelajari dan menganalisa penjelasan mengenai judul dan tema perancangan melalui buku-buku Arsitektural, Standart Internasional, undang-undang yang berlaku, majalah maupun internet. Mempelajari dan menganalisa keterkaitan dan keuntungan tema perancangan pada objek perancangan.
- ) Observasi, Melakukan Pengamatan langsung dan dokumentasi pada lokasi yang berhubungan dengan objek perancangan. Melakukan survey akan kebutuhan fasilitas yang di butuhkan para pelaku objek dalam hal ini penghuni, pengelola dan pengunjung.
- ) Studi Komparasi. Menganalisa perbandingan tema dan objek rancangan berupa fasilitas, ruang, dan bentuk terhadap beberapa karya arsitektural serupa yang sumbernya berasal dari buku-buku dan majalah, dan media informasi internet. Mengambil studi komparasi dari bangunan dalam dan luar negeri.
- ) Analisa. Yaitu mengkomunikasikan semua data - data yang diperoleh untuk keperluan perencanaan objek.
- ) Sintesa. Kumpulan hasil analisa untuk diterapkan dalam perencanaan Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado
- ) Desain Berupa hasil rancangan bentuk dan ruang Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado dengan pendekatan tema, *New Organic Architecture*.

### 3. KAJIAN OBJEK RANCANGAN

#### 3.1 Prospek dan Fisibilitas

##### ) Prospek

Usulan gagasan rencana Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang memiliki Prospek yaitu sebagai upaya untuk meminimalkan Penggunaan Lahan (Land Use) pada rumah-rumah di pemukiman yang berada di sekitar sungai Kota Manado, sebagai upaya pengembalian fungsi bantaran dan sempadan sungai di Kota Manado, Menciptakan Kawasan Bantaran dan Sempadan Sungai yang memiliki potensi pariwisata dan pusat ekonomi yang baru di daerah perkotaan, Sebagai salah satu upaya untuk mengurangi besar daerah berpemukiman padat penduduk di Manado, pemenuhan kebutuhan pemukiman berupa hunian vertikal karena di batasi dengan ketersediaan lahan di daerah pertkotaan Manado.

##### ) Fisibilitas

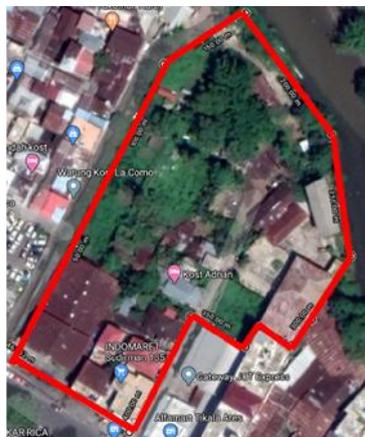
Fisibilitas gagasan rencana Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang yaitu rencana pemerintah pusat lebih tepatnya Kementerian PUPR mengenai program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) di seluruh kota di Indonesia, Rencana pemerintah kota untuk me-Revitalisasi 5 Bantaran Sungai di Manado, terdapat banyak pemukiman padat penduduk yang berada di daerah bantaran sungai-sungai di Manado. Master Plan Rencana Arahan Tata Kota Manado tentang titik – titik tapak yang disediakan untuk pembangunan Rumah Susun.

#### 3.2 Objek Rancangan

*Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado* adalah wadah untuk menampung dan melayani pemukiman – pemukiman di pusat kota yang terdampak sebagai area yang akan di jadikan untuk pengembangan kota, dalam hal ini salah satu pemukiman tersebut adalah daerah kelurahan Komo Luar yang direncanakan sebagai daerah TOD (*Transit Oriented Development*) Manado, objek ini juga akan menjadi wadah untuk kegiatan – kegiatan masyarakat yang biasa terjadi di daerah tersebut seperti kegiatan – kegiatan berkumpul, kuliner dan lain – lain.

#### 3.3 Lokasi Dan Tapak

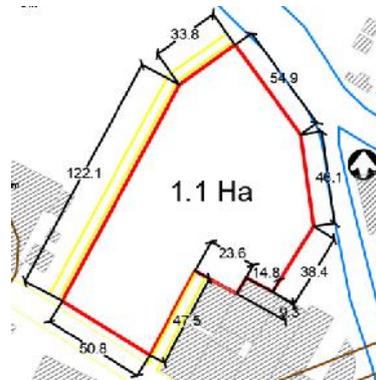
Lokasi Objek terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado. Tapak terpilih berada di Jalan Jendral Sudirman kel. Komo Luar pada kecamatan Wenang. Lokasi Tapak ini di kelilingi pemukiman warga, ruko – ruko usaha dan DAS Tondano. Tapak yang berada di pusat perkotaan dan pada jalan utama Jendral Sudirman dinilai cocok sebagai kemudahan untuk pencapaian ke beberapa fasilitas penting pada Kota. Berdasarkan Master Plan rencana Arahan Tata Kota Manado, daerah kelurahan Komo Luar lingkungan 3 ini telah ditentukan sebagai tapak untuk pembangunan Rumah Susun sesuai dengan rencana tersebut. Tapak yang dipakai sendiri memiliki luas site sebesar 11,134 m<sup>2</sup>.



Gambar 1. Lokasi Tapak dan delinasi tapak  
(Sumber: Google Earth: Kota Manado)

### 3.4 Analisa Tapak

Berdasarkan Pemilihan lokasi, maka berikut ini adalah perhitungan kapabilitas tapak :



Gambar 2. Luas dan Dimensi tapak

Dengan mengacu pada peraturan RTRW Kota Manado 2014 - 2034 maka dapat diketahui Kapabilitas Tapak berdasarkan Peraturan (RTRW) yang berlaku :

KDB	=	50 % = 5,567 m <sup>2</sup> luas yang bisa dibangun pada Tapak
KLB	=	180 % = 20,041 m <sup>2</sup> luas Lantai Bangunan yang dapat dibangun
KDH	=	30% (Minimal) = 3,340 m <sup>2</sup>
GSB	=	8 (delapan) meter
Jumlah lantai (max)	=	7 Lantai

## 4. TEMA PERANCANGAN

*New Organic Architecture* menitik beratkan bahwa sebuah rancangan arsitektural yang memperhatikan falsalah – falsalah makhluk hidup dengan tujuan – nya untuk menciptakan keselarasan antara tempat tinggal manusia yang beda dengan perancangan – perancangan sebelumnya.

Menurut David Pearson *New Organic Architecture* adalah salah satu cara manifestasi bangunan yang secara estetika menyenangkan serta ramah terhadap lingkungan, yang di jelaskan dalam beberapa kunci utamanya yaitu gambaran tema pekerjaan, memiliki sumber inspirasi, konsep – konsep yang berakar, makna dibalik gaya bangunan, memiliki daya tarik geometri, serta masalah – masalah lingkungan yang dihadapi.

Adapun uraian – uraian dari prinsip – prinsip kunci utama *New Organic Architecture* diatas sebagai berikut:

### 4.1 Themes of Work (Gambaran Tema Pekerjaan)

Arsitektur Organik sebagai tema suatu perancangan bisa menggambarkan secara fisik maupun non-fisik bahwa pekerjaan yang ada dapat memperlihatkan bagaimana objek arsitektural memberi sinkronitas dan keharmonisan terhadap geologis lokasi serta kultur budaya yang ada (*Renzo Piano, culture and architecture*).

### 4.2 Source of Inspirations (Sumber Inspirasi)

Sebagai objek dengan tema perancangan Arsitektur Organik, harus memiliki sumber inspirasi yang merupakan bagian organik yang alamiah. Sumber – sumber ini bisa berasal dari alam, hewan maupun tumbuhan (*Louis Sullivan, Kindergarten Chats*).

### 4.3 Roots and Concepts (Konsep yang berakar)

Arsitektur organik yang merupakan tema perancangan pada objek arsitektural yang ada harus bisa merasionalkan dasar pemikiran dari konsep – konsep. Konsep – konsep yang dipakai tersebut bisa

berakar dari keadaan alamiah, spiritual maupun sosial budaya lokasi sekitar (*Eli Bornstein, The Structuralist*).

#### 4.4 *Behind the Styles* (Makna dibalik Gaya Bangunan)

Objek arsitektural bertema Arsitektur Organik harus bisa memperlihatkan makna atau pesan dari gaya bangunan yang ada. Dibalik gaya bangunan berarsitektur organik yang unik terdapat pesan – pesan berupa tanggapan dari aspek – aspek yang mempengaruhi prinsip objek arsitektural tersebut (*Eli Bornstein, The Structuralist*).

#### 4.5 *The Fascination with Geometry* (Daya Tarik Geometri)

Bentuk objek arsitektural bertema Arsitektur Organik memiliki gaya geometri bangunan yang unik sehingga dapat mengundang daya tarik dari kalangan yang ada. Gaya geometri yang dinamik merupakan ciri khas mempersentasikan pengulangan yang memperlihatkan keseimbangan (*Rudolf Steiner, 1922*).

## 5. KONSEP PERANCANGAN

### 5.1 Konsep zoning tapak

Konsep zoning tapak diperoleh dari hasil analisis tapak dan lingkungan serta mengacu pada tema perancangan yang dipilih untuk diterapkan pada objek Hunian Vertikal ini.



Gambar 3. Konsep Zoning Tapak dan Bangunan

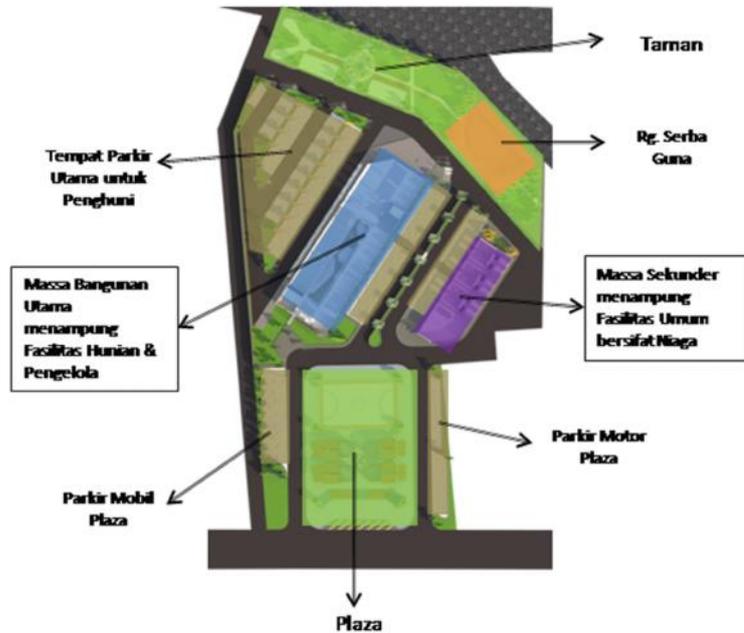


Gambar 4. Konsep Sirkulasi Tapak

## 5.2 Rancangan Konfigurasi Massa Bangunan

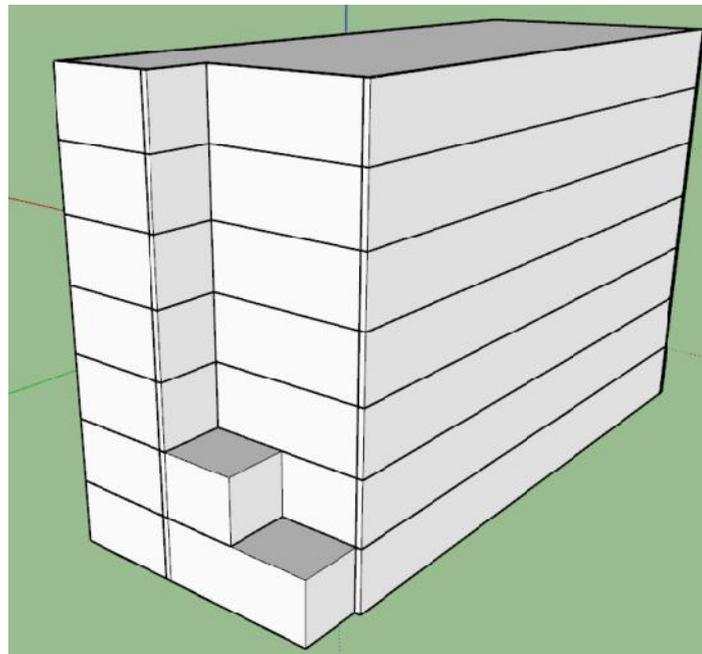
Rancangan Konfigurasi Massa Bangunan, Bentuk dan ruang pada Hunian Vertikal ini menggunakan bentuk dasar yang kemudian akan dilakukan penambahan dan pengurangan bentuk guna mendapat nilai estetika dan dilakukan sesuai kebutuhan fungsi objek.

) Rencana Perletakkan massa Bangunan



Gambar 5. Konsep perletakkan massa Bangunan

) Rancangan konfigurasi geometrik dan besaran massa bangunan



Gambar 6. Konsep Konfigurasi Geometrik Bangunan

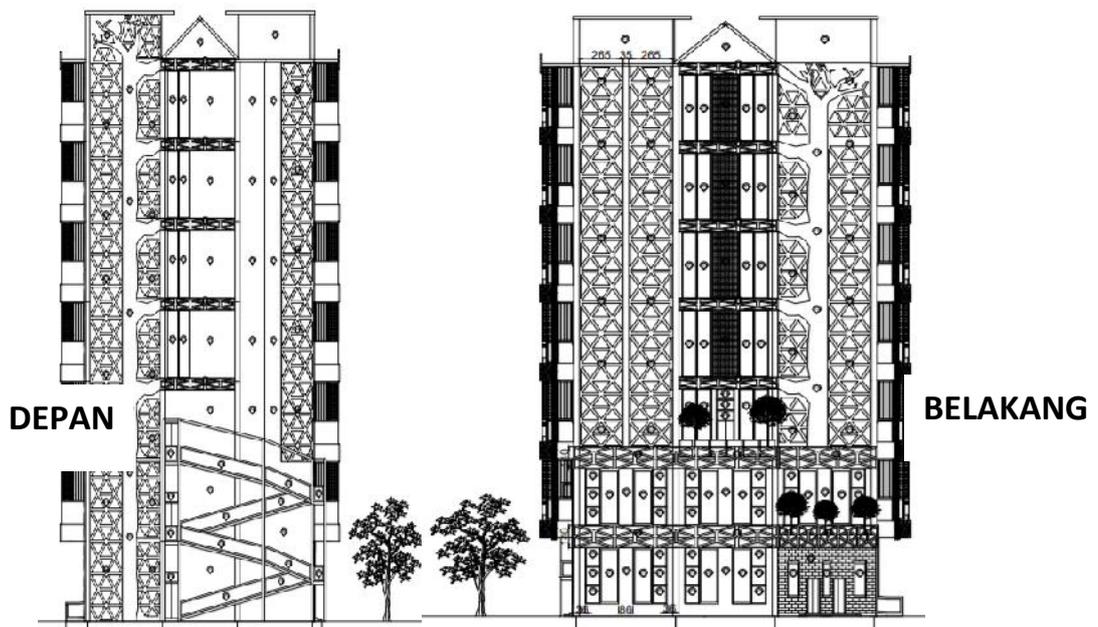
Untuk besaran massa bangunan sendiri di uraikan sebagai berikut : Lt. 1 memuat kurang lebih 650 m<sup>2</sup>, Lt.2 memuat kurang lebih 612 m<sup>2</sup>, Lt 3 - 7 Memuat Kurang Lebih 580 m<sup>2</sup>. Total besar massa bangunan kurang lebih adalah 5322 m<sup>2</sup>. Sedangkan tinggi lantai ke lantai massa adalah 6 meter.

## 6. HASIL RANCANGAN

Berikut adalah hasil final desain dari perancangan Hunian Vertikal di Kecamatan Wenang, Manado.



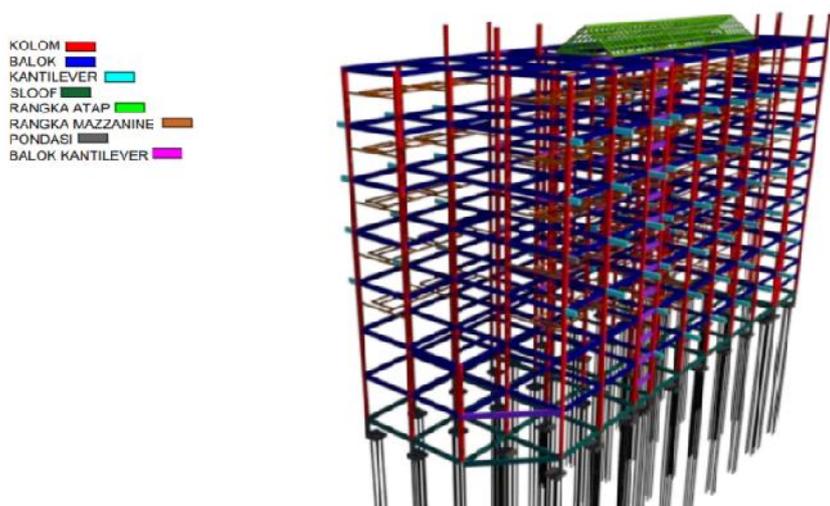
Gambar 7. Site Plan



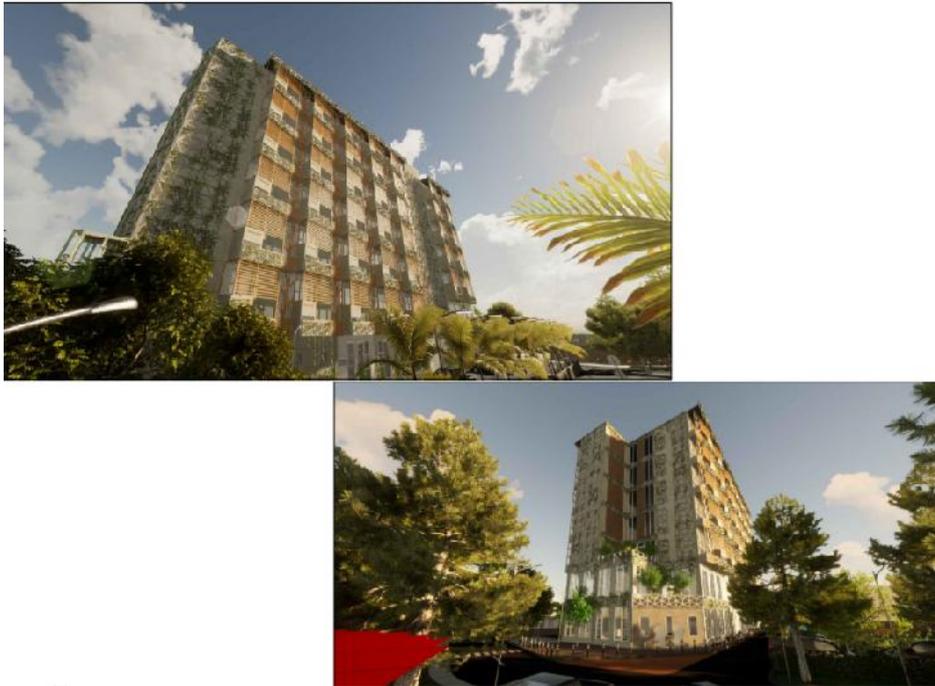
Gambar 8. Tampak Depan & Belakang Bangunan



Gambar 9. Tampak Kanan & Kiri Bangunan



Gambar 10. Isometri Struktur Bangunan



Gambar 11. Perspektif Mata Manusia



Gambar 12. Perspektif Mata Burung



Gambar 13. Spot Interior Bangunan

## 7. PENUTUP

Secara keseluruhan hasil perancangan yang dilakukan pada laporan ini, menurut pribadi sendiri telah berhasil untuk menjadi salah satu jawaban terhadap uraian latar belakang & rumusan masalah yang dilakukan, baik dari menyediakan rancangan yang menyesuaikan dengan lingkungan sekitar, peraturan dan kebijakan pemerintah, serta membuka peluang ekonomi maupun pelestarian daerah sekitar sungai yang diharapkan. Selain itu sistem hunian yang digunakan pada rancangan juga dinilai memiliki poin yang baik dari perancangan dikarenakan penggunaan hunian sistem *Loft* sendiri masih sangat sedikit diterapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ching, Francis D.K., "A Visual Dictinionary of Architecture, second edition", Earlangga, 2011
- Neufert , Ernst, "Data Arsitek, Jilid 1" Earlangga, 1996
- Ching, Francis D.K., "Arsitektur : Bentuk, Ruang, dan tatanan, edisi 3" Earlangga, 2008
- Laksito ,Boedhi "Metode perencanaan & perancangan arsitektur" Griya Kreasi, 2014
- Chiara, Joseph De et al "Time Saver Standard for Housing and Residential Development" McGraw-Hill, 2001
- Chiara, Joseph De et al "Time Saver Standard for Building Types" McGraw Hill Book, 1983
- Pearson, David "New Organic Architecture : The Breaking Wave" University of Callifornia, Press, California 2001.
- Kementrian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Desain Prototipe Perancangan Bangunan Rusunawa.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado 2014 – 2034 & Master Plan Rencana Tata Kota Manado.
- PERMEN PUPR RI NOMOR 28/PRT/M/2015 Tentang "Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau"
- PERMEN PUPR No.07 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berimbang.