

BOULEVARD MIX USE BUILDING Arsitektur High Tech

Mayzar M. H. Nendey¹, Rachmat Prijadi², Surijadi Supardjo³
¹Mahasiswa PS S1 Arsitektur UNSRAT, ^{2,3}Dosen PS S1 Arsitektur UNSRAT
Email : Nendeymuflih@gmail.com

Abstrak

Kota Manado merupakan ibu kota provinsi Sulawesi Utara, Indonesia, dengan jumlah penduduk sekitar 432.300 jiwa berdasarkan bps. Manado memiliki prospek dan perkembangan kota yang dinamis, sebagai ibu kota provinsi terbesar kedua di kawasan Indonesia Timus yang memiliki potensi untuk mendukung perkembangan kota disegala bidang. Letak geografis kota Manado yang cenderung terbuka terhadap dunia luar, sehingga berdampak bagi lintas perdagangan pasifik. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka perlu adanya ruang untuk mewedahi bebrapa fungsi sekaligus dalam satu bangunan. Bangunan multifungsi atau mixed-use building mengacu pada kombinasi beberapa fungsi yang berbeda dalam satu bangunan, misalnya fungsi hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan dan rekreasi yang dibangun dalam satu tapak. Lokasi bangunan yang direncanakan berlokasi di daerah Boulevard II yang merupakan daerah pesisir pantai dengan mayoritas pemukiman nelayan. Lokasi proyek tugas akhir ini disesuaikan dengan menggunakan pendekatan konsep tema "Arsitektur High Tech" yang penerapannya dalam bidang Arsitektur adalah dipengaruhi oleh kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi saat ini, lalu diarpakan bisa memenuhi kebutuhan manusia akan teknologi terkini dan kemudahan fasilitas.

Kata Kunci : Kota Manado, Boulevard Mix Use Building, Arsitektur High Tech

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Manado memliki luas wilayah keseluruhan sebesar 16.250 ha. Kota Manado menuju kota yang berorientasi pada bidang komersil, pada saat ini Manado memiliki banyak tolak ukur dari pertumbuhan perekonomian kota dapat dilihat dari pertumbuhan infrastruktur kota yang meningkat dari tahun ke tahun dan juga banyaknya para investor luar yang menanamkan investasinya di daerah kota Manado mulai dari bisnis perkantoran, pusat-pusat perbelanjaan, hunian dan lain-lain. Letak geografis kota Manado yang cenderung terbuka terhadap dunia luar sehingga berdampak bagi lintas perdagangan pasifik. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka perlu adanya ruang untuk mewedahi beberapa fungsi sekaligus dalam satu bangunan. Bangunan multifungsi Mixed-use Building yang merupakan bangunan komersial menuntut adanya aspek kenyamanan bagi pengunjungnya. Maka dari itu Boulevard Mixed Use Building sekiranya dapat memberikan sebuah alternatif bangunan yang memiliki kenyamanan dan dapat memberikan berbagai fasilitas yang menarik.

1.2. Tujuan

1. Menciptakan bangunan yang fungsional serta memiliki estetika yang menarik
2. Mendesain bangunan multifungsi yang sesuai standar serta menyediakan akomodasi dengan adanya fasilitas-fasilitas yang lengkap

1.3. Rumusan Masalah

- Fasilitas apa saja yang dibutuhkan pada bangunan mixed use building di kota Manado untuk mewedahi pengunjung yang datang dari dalam kota maupun luar kota?
- Bagaimana merancang bangunan mixed use building dengan merepresentasikan tema Arsitektur High Tech pada bangunan?

2. METODE PERANCANGAN

2.1. Pendekatan Perancangan

Dalam perencanaan “Boulevard Mix Use Building” ini dilakukan pendekatan rancangan terhadap 3 poin utama, yaitu :

- Pendekatan Objek
Yaitu melalui pengidentifikasi tipologi Boulevard Mix Use Building berdasarkan fungsi maupun geometri sebagai bahasan pertimbangan agar supaya lebih mudah untuk memahami objek secara menyeluruh.
- Pendekatan Tematik – (*Hi Tech Architecture*)
Melalui tema perancangan pada objek Boulevard Mix Use Building kali ini dibutuhkan pendekatan lebih mendalam yang mengacu pada tema, sehingga dapat di implementasikan dengan baik ke dalam objek Mix Use Building ini.
- Pendekatan Analisis Tapak dan Lingkungan
Pendekatan terhadap pemilihan lokasi site dengan RTBL & RTRW kota Manado sebagai rujukan dan analisis tapak terpilih serta lingkungannya untuk dijadikan pertimbangan dan data pendukung dalam konsep rancangan.

2.2. Proses Perancangan

Uraian kerangka pikir perancangan adalah gambaran skematik dari alur berpikir perancang yang mencakup :

- Alur pikir pengagasan proyek tugas akhir dan
- Alur pikir perancang dalam mengupayakan tercapainya tujuan perancangan

Berikut dijabarkan kerangka berpikir penulis tentang tahapan pengagasan tugas akhir serta metode perancangan yang digunakan dalam perancangan Boulevard Mix Use Building – Arsitektur High Tech ini. Tahapan proses perancangan yang dipakai yaitu tahapan proses desain menurut Tim Ginty dalam buku “Pengantar Arsitektur” dengan urutan sebagai berikut :

- Permulaan,
- Persiapan,
- Pengajuan Usulan,
- Evaluasi dan
- Tindakan

3. KAJIAN OBJEK RANCANGAN

3.1. Objek Rancangan

Dalam perancangan ini, objek desain yang akan dirancang adalah sebuah fungsi campuran atau yang sering kita sebut Mixed Use. Mixed Use adalah penggunaan campuran berbagai tata guna lahan atau fungsi dalam bangunan. Mixed use building adalah 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 suatu pengembang.

3.2. Prospek dan Fisibilitas

- **Prospek**

Kota Manado merupakan penyumbang kontribusi PDRB terbesar yaitu sektor tersier pusat perdagangan dan jasa. Untuk menunjang hal tersebut perlu pengembangan fasilitas yang mampu mendukung berbagai kebutuhan pelaku dan kegiatan ekonomi, maka solusi yang layak atau pas adalah bangunan multifungsi terhadap kebutuhan hunian, perkantoran dan pusat perbelanjaan yang ditunjang oleh fasilitas pendukung lainnya.

- **Fisibilitas**

Boulevard Mix Use Building ini kedepannya dapat memberikan kontribusi besar menjadi magnet baru baik itu dari segi fungsi yang memadai dengan memfasilitasi kebutuhan, segi tema yang cocok dengan keadaan bangunan yang memberikan teknologi bangunan, struktur dan segi lokasi yang strategis.

3.3. Lokasi dan Tapak

Berdasarkan penentuan kriteria tapak yang telah dilakukan maka telah dipilih lokasi yang paling baik yaitu jalan Boulevard II, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Sulawesi Utara. Lokasi perencanaan adalah lahan kosong, tapak juga berada dalam lingkungan yang didominasi daerah pemukiman dan daerah perdagangan. Tapak ini adalah zona pemanfaatan ruang sesuai dengan RTBL Kawasan Boulevard II Kota Manado diperuntukkan sebagai kawasan Mix Use komersial dan hunian dimana objek merupakan bangunan komersial yang mencakup semua kegiatan dan hubungan industri perdagangan, dan juga dengan adanya kualitas tapak yang mendukung.



*Gambar 1. Lokasi dan Delinasi Tapak
Sumber : Google.com, google earth | 2021*

3.4. Analisa Tapak

- **Kapabilitas Tapak**

KDB	=	Max. 40%
KLB	=	Min. 200%
KDH	=	Max. 30%
GSB	=	$\frac{1}{2}$ lebar jalan + 1

Maka jika diterapkan pada tapak yang ada diperoleh hasil sebagai berikut :

KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	=	Luas lahan x KDB (Kebijakan)
	=	41.000m ² x 40%
	=	116.400 m ² luas yang dapat dibangun padatapak
KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	=	Luas lahan x KLB (Kebijakan)
	=	41.000m ² x 200%
	=	82.000 m ² luas lantai bangunan yang dapat dibangun
Minimal KDH (Koefisien Dasar Hijau)	=	Luas lahan x KDH min (Kebijakan)
	=	41.000m ² x 30%
	=	12.300m ²

• **Kondisi Eksisting Tapak**

1. Dalam Tapak

Lokasi yang terpilih pada perancangan Boulevard Mix Use Building adalah berupa tanah kosong sehingga tidak terdapat eksisting apapun di dalam tapak.



Gambar 2. Kondisi Eksisting Dalam Tapak
Sumber : Google.com, google earth | 2021

2. Luar Tapak

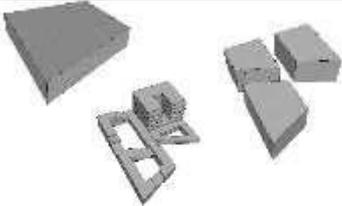
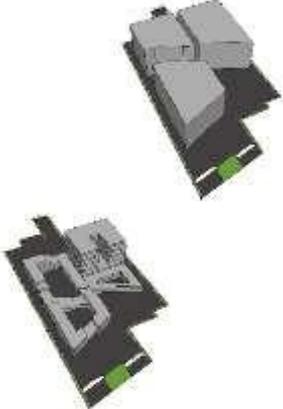
Pada bagian utara dan selatan menghadap langsung ke jalan Hasanuddin XVI dan sekaligus deretan rumah warga. Pada bagian timur menghadap langsung ke jalan Hasanuddin, yaitu sebagai jalan utama di daerah kampung Islam. Pada bagian barat menghadap langsung ke arah laut dan sekaligus pada jalan utama, yaitu jalan Boulevard. Tanggapan rancangan yaitu view ke arah timur mengarah ke pertokoan dan kota bagus untuk penempatan view dari bangunan dan view keluar tapak yang paling menarik adalah ke barat yaitu ke arah laut Manado dan Kota Tua Manado. Maka itu bangunan akan banyak diorientasikan menghadap barat agar pengguna dapat menikmati indahny panorama laut.



Gambar 3. Kondisi Eksisting Luar Tapak
Sumber : Google.com, google earth | 2021

4. TEMA PERANCANGAN

Istilah High Tech Architecture pertama kali muncul pada awal tahun 70-an yang digunakan para arsitek untuk menyatakan “teknologi alternative”. Menurut Colin Davies dalam bukunya yang berjudul “*High Tech Architecture*” pada tahun 1779, dibangun jembatan di river severn di Coalbrookdale. Sejalan dengan waktu istilah tersebut semakin umum digunakan, namun arsitek-arsitek High Tech sendiri lebih memilih untuk menggunakan istilah “teknologi tepat guna”, sebuah istilah yang ambisius. Di Amerika Serikat istilah High Tech memang menunjuk kepada pengertian langgam, sedangkan di Inggris maknanya lebih dalam, dimana High Tech tidak ada hubunagannya dengan High Teknologi. Aspek-aspek rancangan pada prinsip tematik *High Tech Architecture* lebih mengarah ke massa bangunan, selubung bangunan dan struktur dan konstruksi. Adapun uraian *High Tech Architecture* jika diimplementasikan pada bangunan :

Aspek-Aspek Rancangan			
		Bentuk Massa & Fasade	
Prinsip-Prinsip Tematik	Transferring	Mentransfer keterangan (maksud) dari suatu objek ke objek lain.	
	Imagining	Melihat suatu objek seakan-akan adalah sesuatu hal yang lain. cerah dan merata	
	Explain in a different way	Mengganti fokus penelitian atau area konsentrasi penyelidikan lainnya. Harapannya jika dibandingkan dengan cara pandang yang lebih luas, maka akan dapat menjelaskan subjek tersebut dengan cara yang berbeda (baru).	

Tabel 1. Implementasi Tema Rancangan

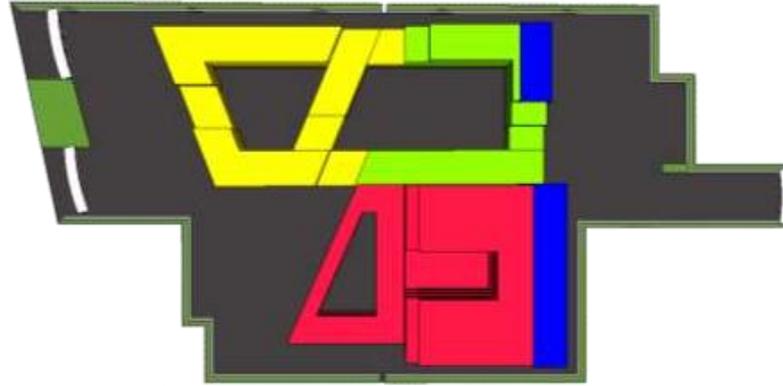
5. KONSEP PERANCANGAN

5.1. Konsep Pematangan Lahan

Rencana pematangan lahan ini akan dilakukan dengan memodifikasi kontur lahan. Tapak adalah lahan pinggir pantai yang relative datar untuk itu modifikasi cut/fill/cut and fill tidak diperlukan, yang diperlukan adalah manajemen drainase dan resapan yang baik di tapak, supaya air tidak tergenang dan mengganggu aktivitas pengguna.

5.2. Konsep Zoning Tapak

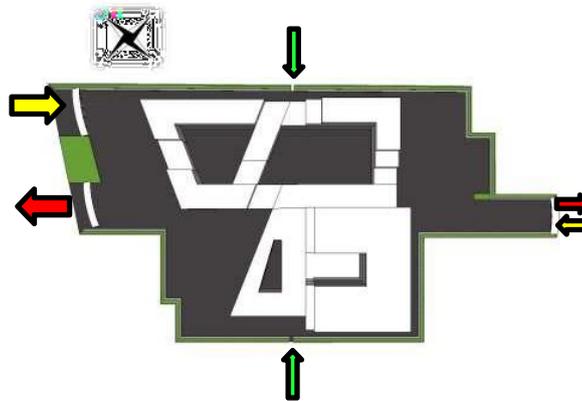
Konsep zoning tapak didapatkan dari hasil analisis tapak dan lingkungan, dan ketentuan regulasi yang berlaku. Block warna kuning diperuntukkan untuk area publik yang merupakan bangunan Shopping Center. Block warna biru diperuntukkan untuk area servis yang akan digunakan sebagai tempat penerimaan barang, stock makanan, dll. Block warna merah diperuntukkan untuk area privat yang nantinya akan digunakan sebagai Apartement. Block warna hijau diperuntukkan untuk area semi publik yang nantinya akan digunakan sebagai Rental Office.



Gambar 5. Konsep Zoning Tapak dan Bangunan

5.3. Konsep Sirkulasi Tapak

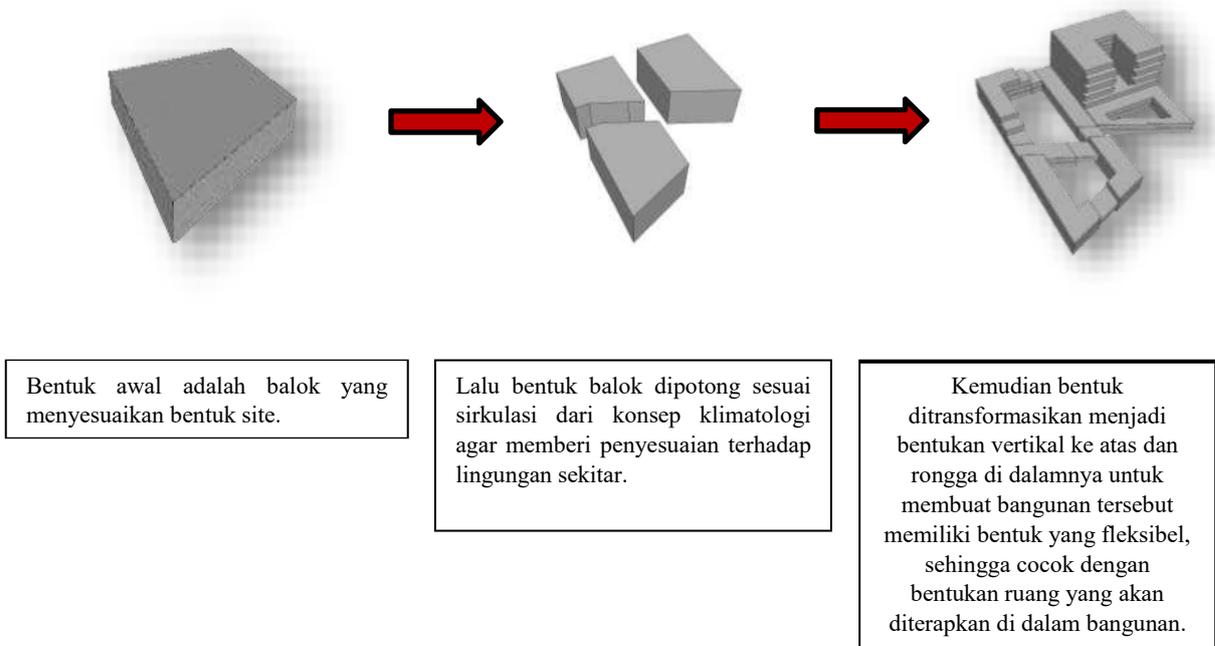
Sirkulasi pada tapak dibagi menjadi dua antara pintu masuk dan pintu keluar. Jalur untuk kendaraan dibuat menjadi one way dengan diberi 1 pintu masuk dan 1 pintu keluar untuk mempercepat sirkulasi kendaraan dalam tapak. Untuk pejalan kaki dihadirkan 2 pintu masuk dan keluar untuk memudahkan pejalan kaki mengakses tapak.



Gambar 6. Konsep Sirkulasi Tapak

5.4. Rancangan Konfigurasi Massa Bangunan

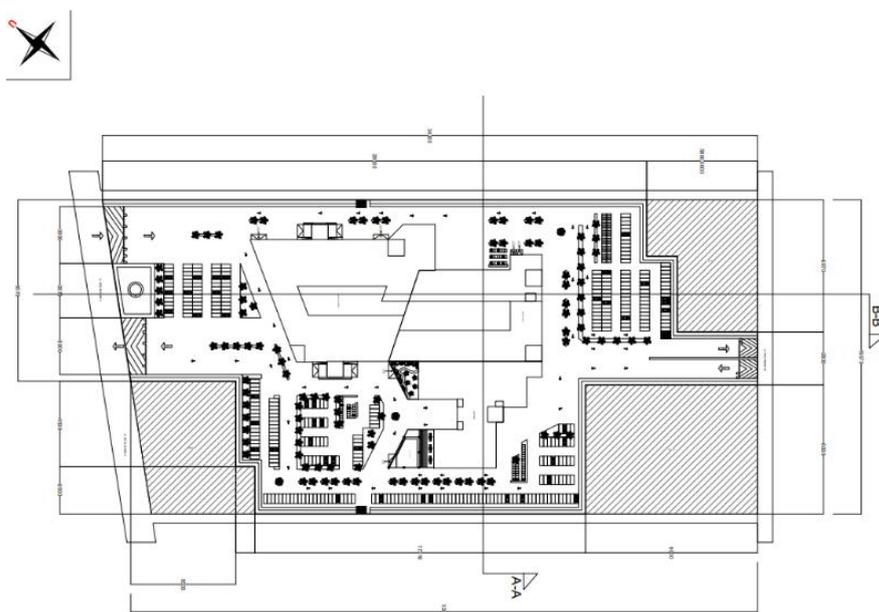
Massa bangunan pada tapak ini merupakan massa tunggal yang terdiri dari 3 bangunan agar bangunan terlihat lebih dinamis dan tidak monoton, orientasi menyebar, serta aliran udara lebih lancar sehingga kenyamanan dapat tercapai. Pengolahan massa bangunan menjadi hal yang penting untuk mewadahi aktivitas pengguna yang ada di dalamnya serta memenuhi tuntutan kemudahan akses dan sirkulasi. Massa bangunan diletakkan di tengah tapak agar kegiatan yang ada di dalamnya dapat berlangsung lebih efisien, dikarenakan interaksi kegiatan dapat dilakukan dengan mudah.



Gambar 7. Konsep Konfigurasi Bentuk Bangunan

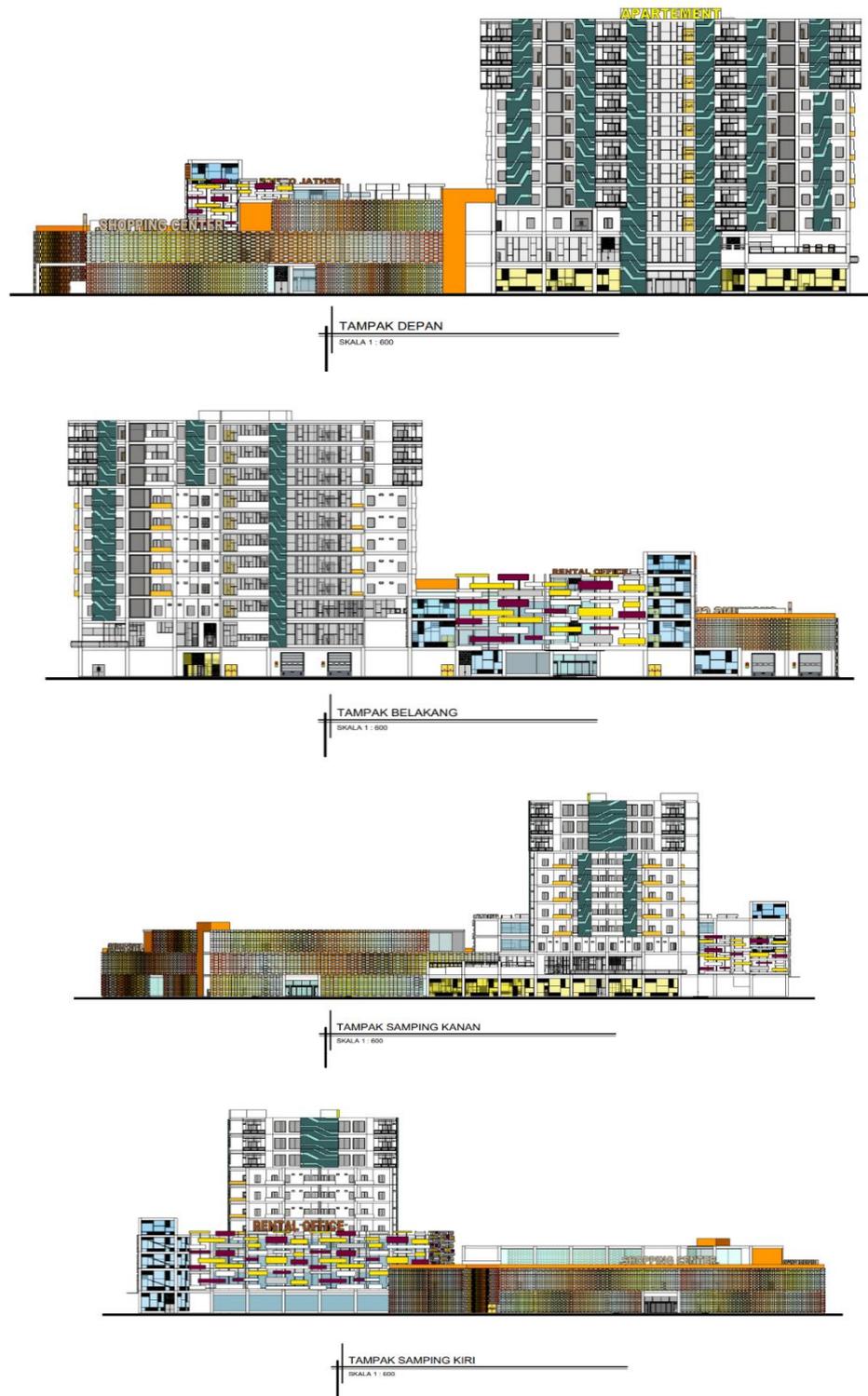
6. HASIL RANCANGAN

6.1. Siteplan



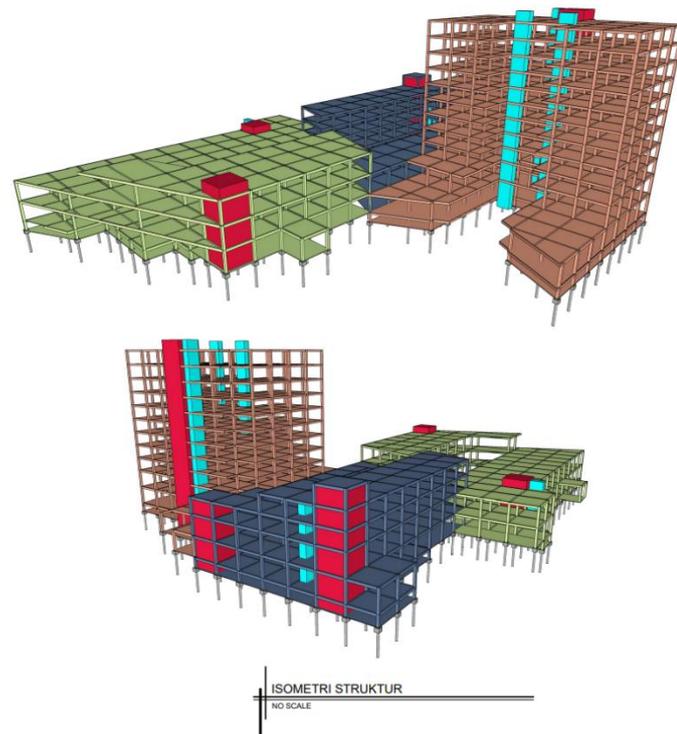
Gambar 8. Site Plan

6.2. Tampak Bangunan



Gambar 9. Tampak Tapak Bangunan

6.3. Struktur Bangunan



Gambar 10. Isometri Struktur

6.4. Spot Ruang Dalam dan Ruang Luar



Gambar 11. Spot Interior (Ballroom, Rental Office, Shopping Center)



Gambar 12. Spot Exterior

6.5. Perspektif



Gambar 13. Perspektif Mata Burung



Gambar 14. Perspektif Mata Manusia

7. PENUTUP

Dengan menghadirkan Mixed-use Building di Kota Manado dapat memberikan solusi bagi masyarakat kota Manado dalam memenuhi segala kebutuhan dalam satu tapak dan di harapkan bisa menjadi alternative pusat kegiatan perekonomian baru,serta memberikan visualisasi yang mudah diingat bagi masyarakat kota Manado dengan Bentuk yang tercipta karena orientasi dengan lingkungan dimaksimalkan untuk kenyamanan para penggunanya, dalam hal keamanan, view dan lain lain.struktur modular yang digunakan untuk gedung dapat memudahkan dan cocok untuk para pekerja di Indonesia dan khususnya di Kota Manado sehingga lebih memudahkan dalam hal pembangunan dan meminimalisir trial and eror Fasade yang di gunakan dan dirancang dimaksimalkan untuk kenyamanan dan estetika bangunan itu sendiri.Perancangan sirkulasi pada tapak di sesuaikan dengan jalur kota Manado dan jalur pada kawasan untuk menciptakan kenyamanan para penggunanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Lassey, M. L., & Lassey, W. R., 1985, Health maintenance antecedents among older citizens in rural and urban communities, *Journal of Rural Studies*, 1(2), 185-191.
- Davies, Colin, 1988, High Tech Architecture, Thames and Hudson, New York.
- Moore, G. T dkk., 1996, Center for Architecture and Urban Planning Research,University of Wisconsin, Milwaukee.
- Procos, D., 1976, Mixed land use, from revival to innovation (Vol. 25), Halsted Press Publisher, Sydney, Australia.
- Wunas, S., & Mushar, P., 2016, Perencanaan Bangunan Perdagangan Makassar Mall Berbasis Mixed – Use di Makassar, Jurnal Penelitian Enjiniring, Makassar.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado, 2018, Kota Manado dalam Angka Tahun 2018, BPS Kota Manado.
- Neufert, Ernest, 2002, Data Arsitek Jilid 1 (DA), Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Neufert, Ernest, 2002, Data Arsitek jilid 2 (NAD), Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado, 2014, Peraturan Daerah Kota Manado No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado, 2013, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Boulevard II, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara 2013, Dinas PUPR Kota Manado, Manado.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado, 2014, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034, Dinas PUPR Kota Manado, Manado.