

MIXED USE BUILDING
KAWASAN PERDAGANGAN DAN HOTEL DI BULELENG

Oleh :

I Gusti Bagus Adnyanegara¹, Made Mariada Rijasa², I Gede Putu Sutaya³

ABSTRAK

Kawasan perdagangan dan hotel adalah sarana untuk menunjang kegiatan pariwisata, tujuan dari pengadaan kegiatan ini yaitu untuk menyediakan sarana rekreasi, hiburan dan penginapan didalam satu kawasan serta untuk memenuhi kebutuhan yang menuntut kemudahan dan cepat di jaman modern seperti sekarang.

Indonesia adalah negara yang berpenduduk nomor lima terbesar di dunia yang sebagian besar industri-industrinya mengalami banyak kemajuan sehingga saranainfrastrukturmenjadi kebutuhan utama untuk mendukung kemajuan ekonomi suatu negara. Perkembangan dan kemajuan jaman saat ini, menuntut kemudahan dalam segala hal dan khususnya dibidang pariwisata, sehingga penyediaan sarana dan fasilitas seperti hiburan, penginapan dan rekreasi di dalam satu kawasan merupakan trend saat ini. Untuk menunjang kegiatan tersebut "*Mixed use building*" adalah jawaban yang dapat memecahkan masalah di era modern ini. Dalam hal ini adalah kawasan perdagangan dan hotel di Buleleng.

Pada tahap pengumpulan data penulis menggunakan beberapa metode seperti, metode kepustakaan, wawancara dan observasi. Kemudian dianalisa sehingga dapat menciptakan spesifikasi umum dan khusus selanjutnya dikaitkan dengan kawasan perdagangan dan hotel di Buleleng. Dari perpaduan standar perancangan, kajian terhadap kegiatan sejenis, terciptalah program ruang, program site, konsep dasar "komersial, rekreatif, dan prestise" dengan tema "Post Modern" style hybrid. diharapkan dengan terciptanya proyek ini dapat memberi warna baru dibidang pariwisata serta dapat mempermudah pelaku kegiatan dalam memenuhi kebutuhan di era global ini.

Kata kunci : *Mixed use building*, Perdagangan, dan Hotel

-
1. Pengajar Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai
 2. Pengajar Fakultas Teknik Universitas Ngurah Rai
 3. Alumni Fakultas Teknik Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Ngurah Rai

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Desentralisasi terkait alokasi dana dan pengambilan keputusan lokal salah satu indikator penting mengukur pertumbuhan ekonomi daerah apakah terjadi persaingan sehat dan pemerataan ekonomi antar daerah dibanding masa sebelumnya. Beberapa pihak masih mendebat hubungan desentralisasi dan pertumbuhan ekonomi, juga perbaikan ketimpangan antar daerah. Desentralisasi fisik terjadi karena transfer ke daerah membesar, bila pemerintah daerah mampu mengalokasikannya dengan baik maka pertumbuhan ekonomi daerah akan merata dan lebih baik.

Dengan diberlakukannya Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 1999, dimana daerah mempunyai kewenangan mengatur wilayahnya sendiri, semakin membuka peluang bagi masyarakat maupun modal asing untuk ikut serta dalam pembangunan dan menggairahkan iklim investasi khususnya di Kabupaten Buleleng. Peningkatan ini mendorong pula pertumbuhan kebutuhan tempat perbelanjaan dan juga sarana akomodasi berupa hotel yang memadai bagi warganya maupun wisatawan asing yang berkunjung ke Kabupaten Buleleng.

Tingginya minat masyarakat akan sebuah fasilitas yang bisa mengakomodir kebutuhan akan ruang memacu pertumbuhan properti belakangan ini. Kebutuhan kaum urban dalam melakukan aktivitas seperti bekerja, belanja dan berekreasi sehari-hari dalam satu lingkungan yang relatif dekat sudah menjadi trend saat ini. Hal ini mendorong berkembangnya suatu tipologi arsitektur kota yang baru dan bersifat multi fungsi, atau lebih akrab disebut *mixed use building*. Gabungan dari beberapa fungsi ruang aktivitas menjadi penggerak mutasi baru dalam kehidupan urban modern di kota-kota besar (Donny, 2009)

Kawasan perdagangan dan hotel merupakan suatu bangunan modern dan diaplikasikan untuk memenuhi kebutuhan akan perdagangan dan hotel. Bentuk dari bangunan ini merupakan bangunan *high rise building* yang merupakan suatu blok dan terbagi-bagi dalam sejumlah ruangan dan unit-unit yang disewakan. Kawasan perdagangan dan hotel merupakan pelayanan jasa penyewaan perdagangan dan hotel. Perancangan ini dilakukan dengan pemanfaatan potensi lahan perkotaan dalam penataan tapak, serta aspek aksesibilitas dan visibilitas yang memudahkan pengguna dalam aktivitas di kawasan perdagangan dan hotel yang memberikan kenyamanan yang maksimal bagi pengunjung, penyewa dan yang menginap. Dengan konsep *mixed use building* diterapkan pada Kota Buleleng diharapkan aktivitas dari ke dua fungsi bangunan ini mampu membawa wajah baru bagi Kota Singaraja khususnya dan Kabupaten Buleleng umumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut :

- a) Bagaimana konsep dasar dan tema perancangan kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Buleleng ?
- b) Bagaimana program kegiatan kawasan perdagangan dan hotel di Kab. Buleleng ?
- c) Bagaimana Konsep *Site Planing, Building Design, Building Structure*, dan Utilitas, pada kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Buleleng ?

1.3 Tujuan

- a) Mengetahui konsep dasar dan tema perancangan kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Buleleng.
- b) Menyusun program kegiatan dalam kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Buleleng.
- c) Membuat konsep *Site Planing, Building Desain, Building Structure & Utilitas* pada kawasan perdagangan dan hotel di Kabupaten Buleleng.

1.4 Manfaat

- a) Bidang ilmu pengetahuan, *mixed use building* kawasan perdagangan dan hotel memberikan warna baru dalam desain-desain arsitektural, dengan teknologi yang ada sekarang sangat membantu dalam perluasan bangunan menuju arah vertikal/ keatas.
- b) Bagi masyarakat, memberikan sudut pandang baru karena *mixed use building* adalah solusi kebutuhan masyarakat perkotaan yang menginginkan segalanya serba cepat dan mudah khususnya dari segi ekonomi dan transportasi.
- c) Bagi pemerintah, *mixed use building* diharapkan sebagai alternatif menghindari kesemrautan tempat usaha dalam kota dan merupakan solusi di tengah-tengah berkurangnya lahan dan banyaknya masalah-masalah perkotaan sehingga untuk merencanakan tata ruang kota dapat dioptimalkan khususnya di Kabupaten Buleleng.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian *Mixed Use Building*

Mixed use building adalah salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat (Marlina, 2008)

2.2 Pengertian Perdagangan

Perdagangan merupakan transaksi jual beli barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli di suatu tempat. Transaksi perdagangan dapat timbul jika terjadi pertemuan antara penawaran dan permintaan terhadap barang yang dikehendaki. Perdagangan sering dikaitkan dengan berlangsungnya transaksi yang terjadi sebagai akibat munculnya problem kelangkaan barang. Perdagangan juga merupakan kegiatan spesifik, karena di dalamnya melibatkan rangkaian kegiatan produksi dan distribusi barang (Heilbroner, 1968 dalam Nastiti, 2003).

2.3 Pengertian Hotel

Hotel adalah sarana tempat tinggal yang dapat dimanfaatkan oleh para wisatawan dengan beberapa fasilitas pelayanan seperti jasa kamar, jasa penyedia makanan dan minuman, serta jasa akomodasi lainnya, dengan syarat berupa imbalan ataupun pembayaran (Lawson, 1976).

III. STUDI PENGADAAN, KONSEP DASAR, DAN TEMA RANCANGAN

3.1 Studi Pengadaan Proyek

Studi pengadaan dilakukan dengan metode S.W.O.T. yaitu analisa yang dilakukan terhadap aspek *Strenght* (Potensi), *Weakness* (Kelemahan/ Hambatan), *Opportunities* (Kesempatan/ Peluang), *Threatening* (Tantangan/ Pesaing) dengan meninjau 3 faktor : faktor manusia, faktor fisik, faktor eksternal.

3.2 Konsep Dasar

Dengan didasari atas pengertian, fungsi dan aktivitas yang diwadahi oleh kawasan perdagangan dan hotel, maka dapat ditentukan suatu konsep dasar adalah :

- a) Komersial, memiliki pengertian akan kegunaannya efektif dan efisien terhadap segala hal untuk mendapatkan hasil yang besar dengan menggunakan pengeluaran yang sekecil dan seoptimal mungkin.
- b) Rekreatif, memiliki pengertian keberadaan akan bangunan nantinya selain dia berfungsi sebagai kawasan bisnis yang representatif disekitar site, juga sekaligus dapat dijadikan kawasan rekreasi baik secara individu maupun kelompok sehingga dengan demikian nantinya dapat dijadikan sebagai bagian dari gaya hidup masyarakat modern.
- c) Prestise, dalam hal ini memberikan kesan istimewa dan nilai lebih bagi pengunjung, sehingga dapat mengangkat rasa percaya diri seseorang (pengunjung) naik setelah dapat mengunjungi/ menikmati segala fasilitas-fasilitas yang telah disediakan didalam kawasan perdagangan dan hotel.

3.3 Tema Rancangan

Dengan didasari atas pengertian, fungsi, dan aktifitas yang diwadahi, tema yang akan di pakai dalam perancangan *mixed use building* kawasan perdagangan dan hotel di buleleng adalah "**Post Modern**".

IV. PROGRAM PERANCANGAN ARSITEKTUR

4.1 Progran Kegiatan

a. Pelaku kegiatan yang melakukan aktivitas atau memanfaatkan fasilitas didalam kawasan perdagangan dan hotel adalah; 1) Kegiatan utama, 2) Kegiatan tambahan, 3) Kegiatan pengelola, 4) Kegiatan servise. Uraian sebagai berikut :

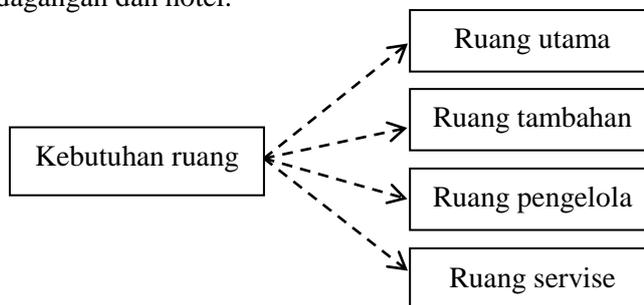
- 1) Kegiatan utama adalah wadah penyediaan jasa, melakukan transaksi jual beli dan menyediakan penginapan.
- 2) Kegiatan tambahan adalah fasilitas tambahan seperti bioskop, gedung serbaguna dan lain-lain.
- 3) Kegiatan pengelola adalah yang mengelola semua proses didalam kegiatan perdagangan dan hotel.
- 4) Kegiatan servise adalah kegiatan penunjang perdagangan dan hotel seperti MEP, parkir, supliyer barang dan keamanan.

4.2 Program Ruang

Dalam program ruang dijabarkan tentang kebutuhan ruang, syarat dan tuntutan ruang, serta besaran ruang pada *mixed use building* kawasan perdagangan dan hotel.

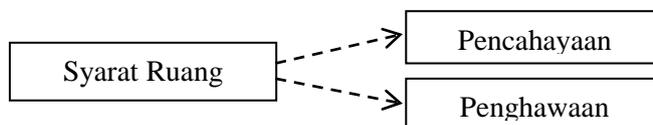
a. Kebutuhan ruang

Dalam menentukan kebutuhan ruang didasari atas civitas dan aktivitas didalam kawasan perdagangan dan hotel.

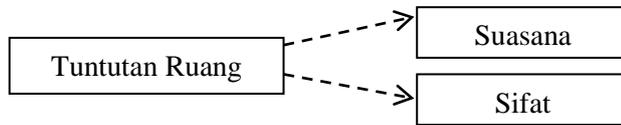


b. Syarat dan Tuntutan Ruang

Ruang-ruang yang direncanakan dikelompokan berdasarkan atas :



1. Pencahayaan : Tingkat penerangan untuk ruang-ruang umum 100-200 lux.
2. Penghawaan : Standar untuk penghawaan yaitu dengan arus udara bersih dalam ruangan 0.85m²/menit/orang



1. Suasana ruang, terdiri dari; a) Tenang, b) Semi bising, c) Bising
2. Sifat ruang, terdiri dari; a) Publik, b) Semi publik, c) Privat

c. Besaran Ruang

Dalam kawasan perdagangan dan hotel, perhitungan untuk besaran ruang mengacu pada pendekatan-pendekatan standart *Neufert Architect,s Data, Convention Conference Exebition Facilities, Time Standard For Building Types, Panduan Perancangan Bangunan Komersial dan lain-lain.*

4.3 Program Site

Dalam program site akan dijabarkan tentang kebutuhan site, pemilihan lokasi dan analisa site.

a. Kebutuhan luas site

Bedasarkan besaran ruang yang sudah dianalisa sesuai civitas dan aktivitas, maka dapat ditemukan besaran site sesuai kebutuhan kegiatan. RTRW Kec. Buleleng, Kab. Singaraja mengenai bangunan komersil KDB yang diijinkan untuk wilayah perdagangan dan hotel adalah 50% dan area terbuka 50% dengan ketinggian maksimum 15 meter atau setinggi pohon kelapa. Perhitungan sbb:

$$\text{Luas lantai} = 24.700 \text{ m}^2 / 4 \text{ lantai} = 6.200\text{m}^2$$

$$\text{Luas site} = 100/50 \times \text{Luas dasar bangunan}$$

$$= 100/50 \times 6.200 \text{ m}^2$$

$$= 12.400 \text{ m}^2 = 124 \text{ are}$$

$$\text{Ditambah luas ruang luar (parkir)} = 14.300 \text{ m}^2 = 143 \text{ are}$$

$$\text{Jadi : } 124 + 143 = 267 \text{ are}$$

Jadi luas total site yang akan dicari sekitar 2.67 are/ 2.67 ha.

b. Pemilihan Lokasi

Faktor penentu dalam menentukan alternative lokasi site adalah :

- 1) Berdasarkan pada Pasal 39 Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033 yang selanjutnya disebut dengan Perda RTRW Kabupaten Buleleng. Maka wilayah ini adalah kawasan strategis dari sudut kepentingan ekonomi .
- 2) Tersedianya fasilitas dan infrastruktur pendukung seperti : jaringan listrik, jalan, jaringan telepon, air bersih, pembuangan serta dekat dengan prasana umum lainnya.
- 3) Lokasi yang mudah dicapai dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum dari pusat kegiatan kawasan perdagangan dan perhotelan menuju pusat Kota Singaraja.
- 4) Sesuai dengan pengembangan fisik wilayah yang mudah dikenali dan merupakan daerah jalur pariwisata yang dapat mendukung kegiatan kawasan perdagangan dan perhotelan.
- 5) Arahkan lokasi pada jalur–jalur jalan arteri primer, jalan kolektor primer dan jalan utama di area kawasan tersebut.
- 6) Ekonomis dalam pengolahan dan penataan topografi site yang masih datar.
- 7) Penerapan bangunan pada kondisi site tidak merusak lingkungan sekitar.

Berdasarkan pertimbangan kriteria di atas maka telah didapat site untuk kawasan perdagangan dan hotel di buleleng, berlokasi di Jl. A Yani, Kec. Buleleng.

Lokasi site



Gambar 4.1 Lokasi site

Lokasi : Jl. A Yani II, Kec. Buleleng

Kondisi :



Kondisi tapak terletak pada tanah kosong dan tandus, terdapat beberapa tumbuhan liar , level tapak dengan jalan umum sama.

Potensi site, dekat dengan pra sarana umum seperti terminal, Pertamina, universitas Rs. umum, tempat wisata dan lain-lain.

c. Analisa Site

1) Bentuk, Luas dan Batas-batas Tapak

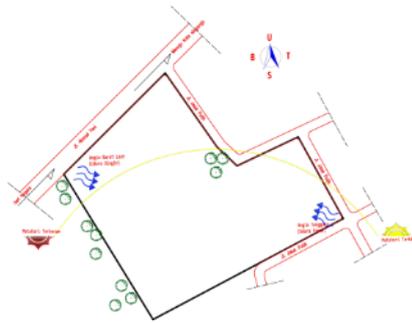


Gambar 4.2 Bentuk, Luas dan Analisa Tapak

Kesimpulan :

- a) Site merupakan lahan persawahan yang tidak produktif
- b) Site dikelilingi jalan lingkungan pada sisi timur dan selatan
- c) dan sisi utara site merupakan jalan antar kota yaitu jalur utama menuju pusat Kota Singaraja

2) Iklim

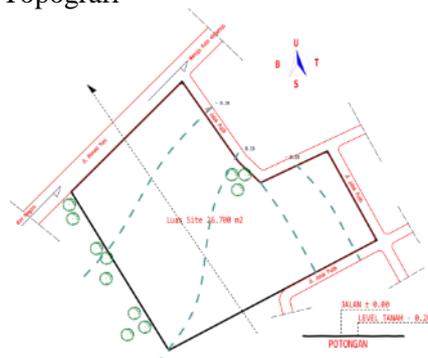


Gambar 4.3 Analisa Iklim

Kesimpulan :

- Dengan mengetahui keadaan iklim pada site maka dapat diperhitungkan letak bukaan/ ventilasi, dan arah bukaan.
- Bukaan yang baik yaitu berlawanan dengan sinar matahari
- Untuk memanfaatkan sirkulasi angin serta mendapatkan penghawaan yang baik pada bangunan, penanaman pohon pelindung di sekitar bangunan memberikan kesejukan terhadap bangunan.

3) Topografi

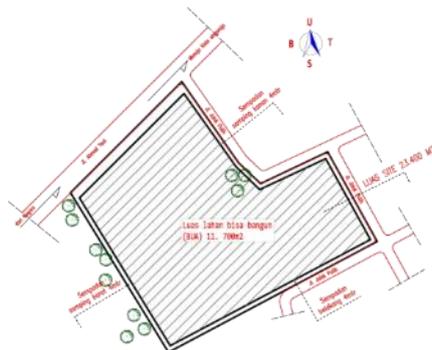


Gambar 4.4 Analisa Iklim

Kesimpulan :

- Kondisi site datar
- Aliran drainase diarahkan kedepan site/ pinggir jalan utama dan got timur site, dan
- Penambahan beberapa resapan di sekitar tapak untuk mempercepat sirkulasi air hujan.

4) Bentuk dan Luasan Site

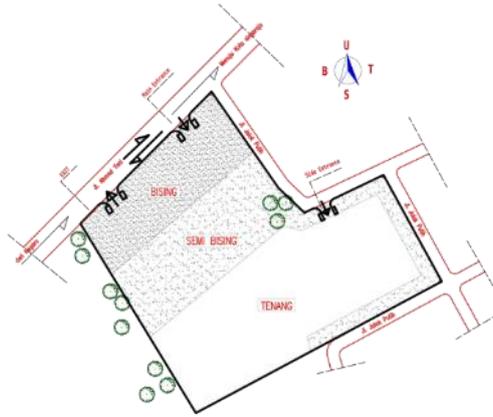


Gambar 4.5 Bentuk dan Luasan Site

Kesimpulan :

- Daerah yang dapat dibangun (build up area) 11.700 m²
- Daerah diluar build up area digunakan telajakan, sirkulasi dan ruang hijau.

5) Entrance



Gambar 4.6 Entrance

Kesimpulan :

- a) Terdapat 2 entrance pada site yang memiliki fungsi berbeda, yaitu entrance utam khusus pengunjung dan side entrance khusus untuk pengelola serta kegiatan servise seperti loading dock, dan pengangkutan sampah.
- b) Untuk menghindari macet di jalan utam konsep entrance di buat seperti cangkem kodok yaitu lebih masuk kedalam.
- c) Pembagian zoning dapat dibedakan menjadi 3, sesuai gambar.

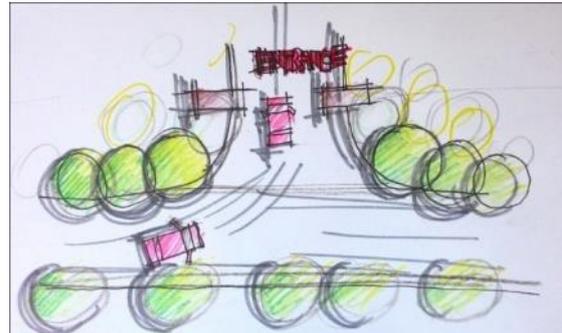
V. KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1 Konsep Perancangan Site

Dalam perancangan site ada beberapa hal yang akan dibahas, yaitu konsep entrance, konsep pendaerahan, dan konsep sirkulasi tapak.

a. Konsep Entrance Site

Luasan entrance disesuaikan terhadap sirkulasi dan keadaan site sehingga entrance mudah dilihat oleh pengunjung.



Gambar 5.1 Konsep entrance site

b. Konsep Entrance Site/ Pendaerahan

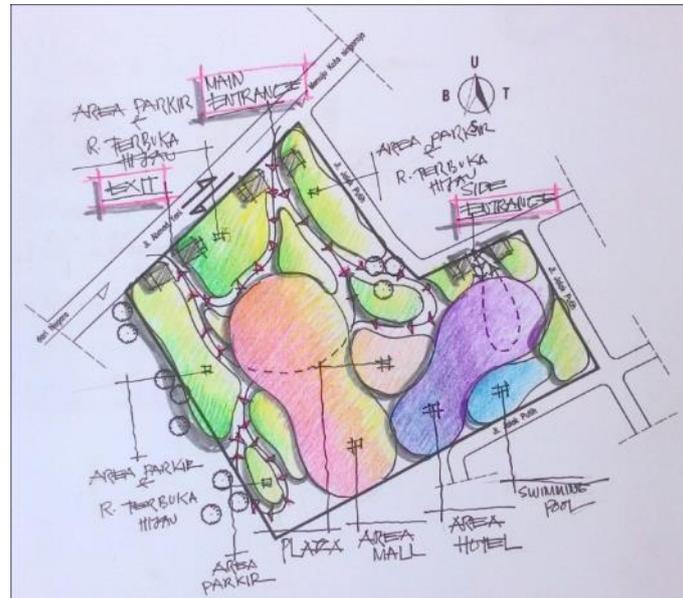
Diutamakan massa bangunan mengarah ke pusat/ central dan menjauhkan dari sumber kebisingan.



Gambar 5.2 Konsep Zoning Site

c. Konsep Sirkulasi Bangunan

Pada site menggunakan sirkulasi radial, karena tuntutan dari sifat kegiatan didalamnya yang menuntut adanya kejelasan arah sirkulasi.



Gambar 5.3 Konsep sirkulasi

5.2 Konsep Perancangan Bnagunan

Dalam konsep perancangan bangunan akan membahas tentang konsep orientasi massa dan konsep ruang dalam.

a. Orientasi bangunan mengarahkedalam dan keluar.



Gambar 5.4 Orientasi bangunan

b. Konsep Tampilan Bangunan

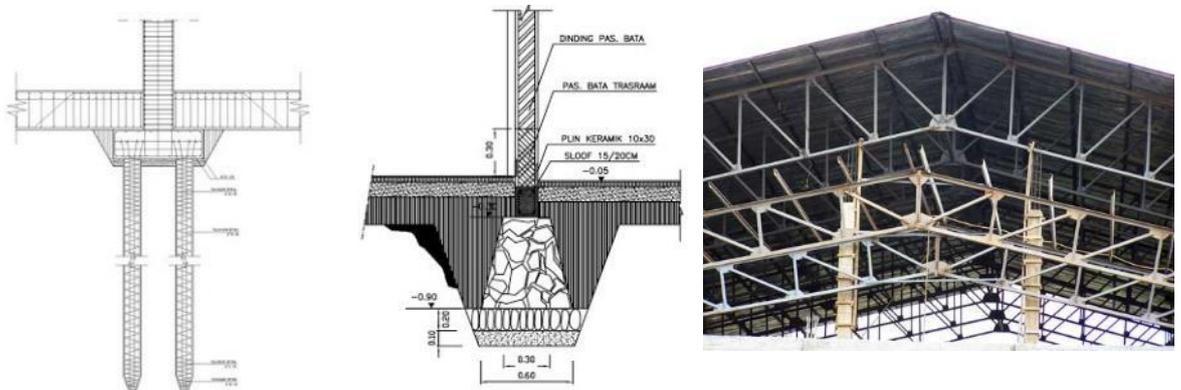
Tampilan bangunan disesuaikan dengan tema rancangan yaitu post modern, yang disesuaikan dengan aturan setempat.



Gambar 5.5 Konsep tampilan bangunan

c. Konsep Struktur

Pemilihan bentuk atap memakai bahan dari baja dan beton, dinding bangunan memakai bata, sedangkan pondasi menggunakan pondasi tiang pancang.



Gambar 5.6 Konsep Struktur

d. Konsep Utilitas

1) Sistem pencahayaan

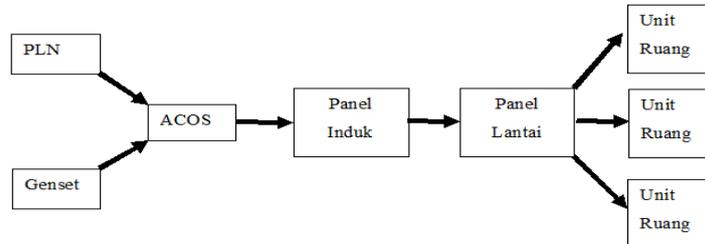
Sistem pencahayaan ruang penunjang, pengelola, dan service lebih menggunakan sistem pencahayaan buatan.

2) Sistem penghawaan

Penghawaan alami digunakan pada ruang penunjang, service dengan teknik cross ventilasi, sedangkan penghawaan buatan menggunakan AC (air conditioner) yaitu khusus untuk ruang utama.

3) Sistem listrik

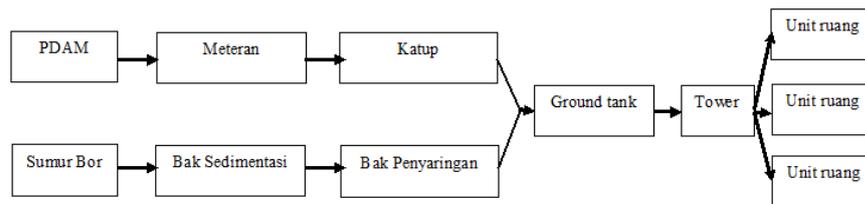
Memanfaatkan jaringan PLN dan genzet sebagai sistem pembangkit listrik cadangan dengan menggunakan sistem ACOS(*Automatic Change Over Switch*)



Gambar 5.7 Sistem listrik

4) Sistem air bersih

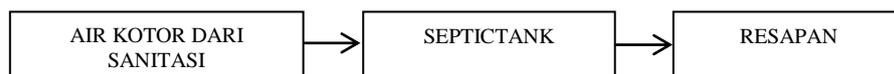
Sumber air bersih berasal dari PDAM dan sumur bor.



Gambar 5.8 Sistem air bersih

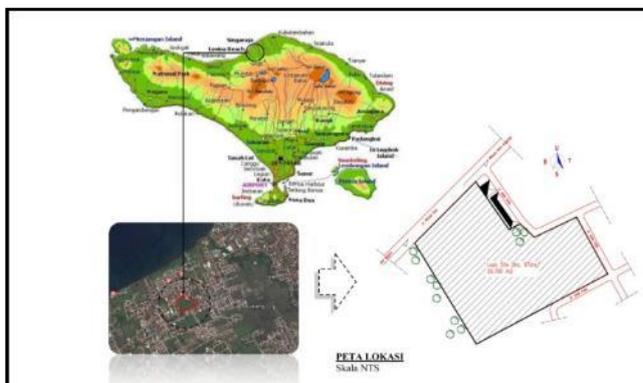
5) Sistem air kotor

Air kotor dari sanitasi disalurkan ke septictank kemudian ke peresapan

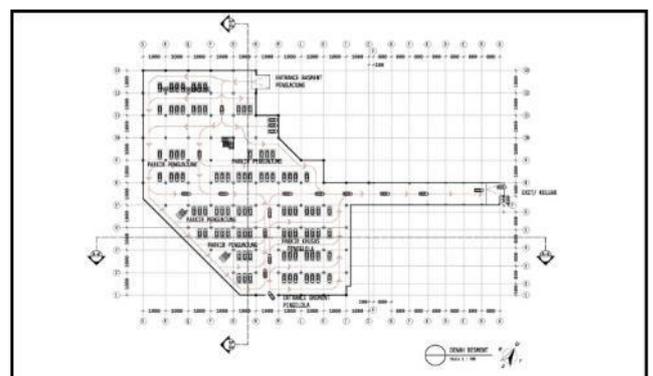


Gambar 5.9 Sistem air kotor

GAMBAR RANCANGAN



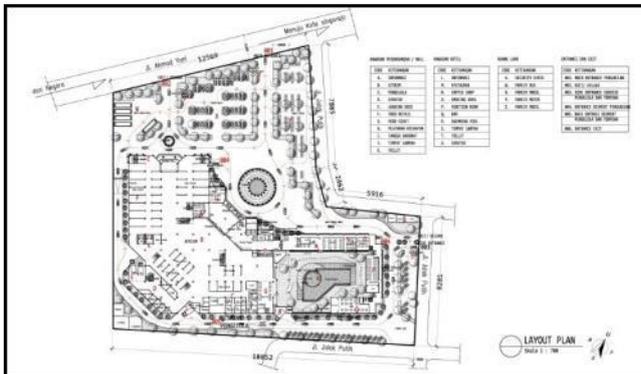
Gambar 5.10 Peta Lokasi



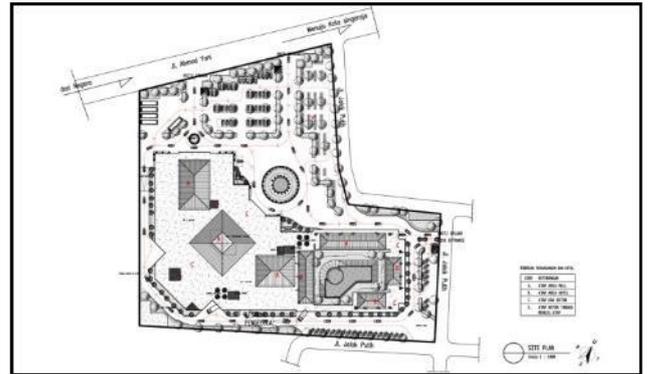
Gambar 5.11 Denah Basement

MIXED USE BUILDING

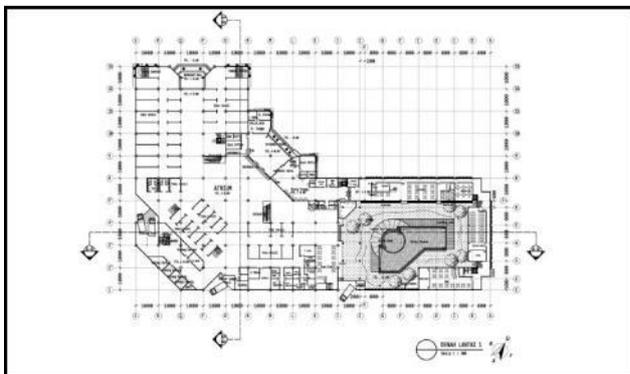
(Adnyenegara)



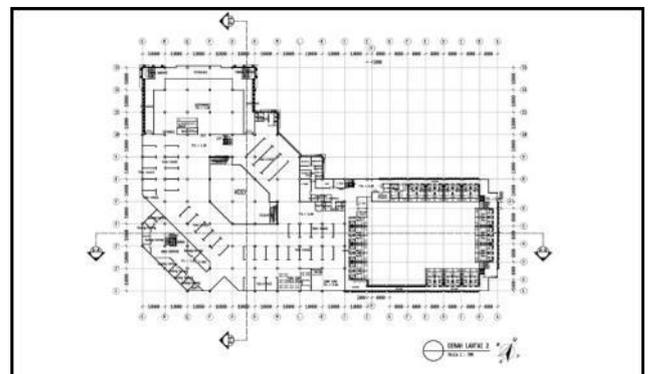
Gambar 5.12 Layout



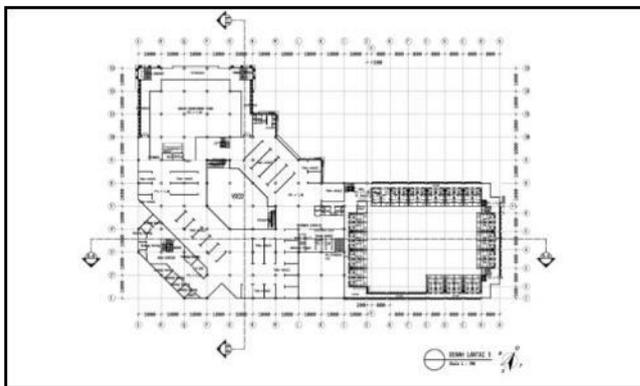
Gambar 5.13 Site Plan



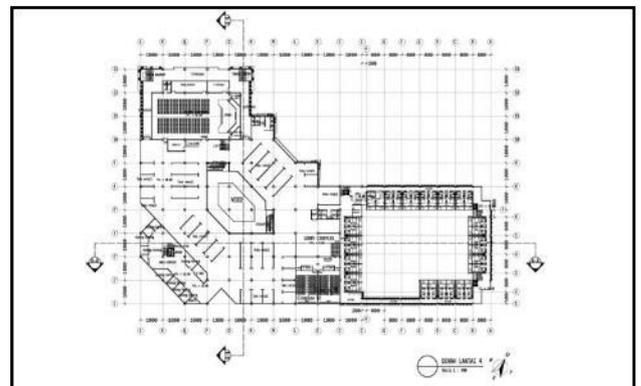
Gambar 5.14 Denah Lantai 1



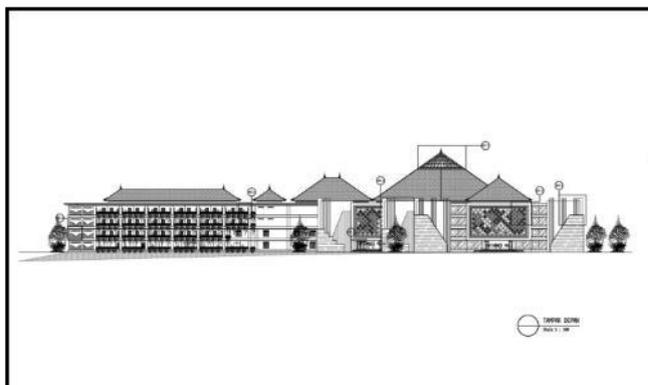
Gambar 5.15 Denah Lantai 2



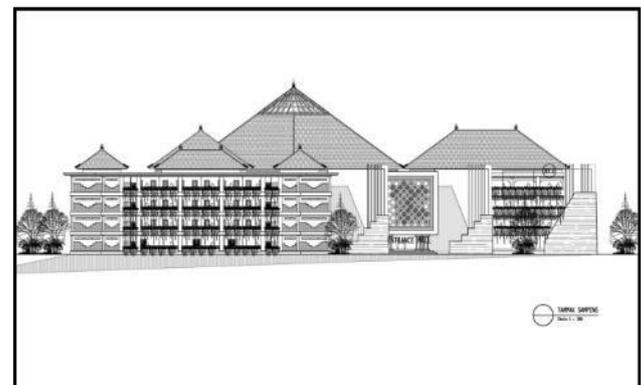
Gambar 5.16 Denah Lantai 3



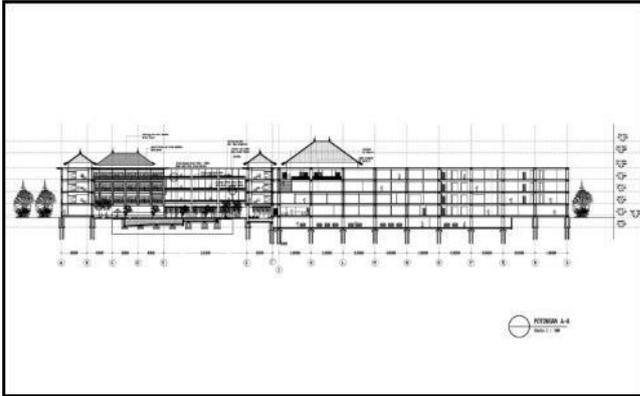
Gambar 5.17 Denah Lantai 4



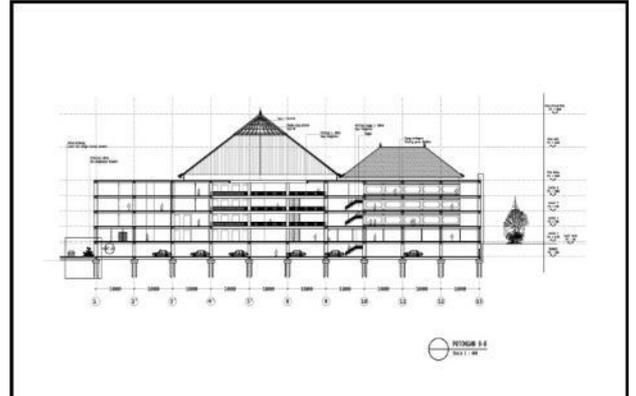
Juru Gambar 5.18 Tampak Depan



Universitas Ngura Gambar 5.19 Tampak Samping



Gambar 5.20 Potongan A



Gambar 5.21 Potongan B



Gambar 5.22 Perspektif Mall dari Arah Utara



Gambar 5.23 Perspektif Mall dari Arah Timur



Gambar 5.24 Perspektif Main Entrance Mall dan Hotel



Gambar 5.25 Perspektif Entrance Mall



Gambar 5.26 Perspektif hotel (*Bird Eye View*)



Gambar 5.27 Perspektif hotel (*Frog Eye View*)

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Buleleng
<https://bulelengkab.bps.go.id/index.php/masterMenu/3>. Diakses tanggal 15/11/2016
- Blog Khoirul Fajri.2011 Buku Usaha dan Pemasaran Perhotelan untuk SMK Pariwisata Jilid I,
- Blog Arsitektur dan Desain Grafis
<http://arsigraf.blogspot.co.id/2015>. Diakses tanggal 22/11/2016
- Kompas.com.2009.*Mixed use building*
<http://sains.kompas.com/read/2009/01/14/10381315/policy.html>. Diakses tanggal 15/11/2016
- Kabupaten Buleleng Dalam Angka 2013
<https://www.scribd.com/doc/178356836/Kab-Buleleng-Dalam-Angka2013>. Diakses tanggal 20/11/2016
- Marlina, Endy.2008.Panduan Perancangan Bangunan Komersial.Yogyakarta:C.V Andi Offset
- Neufert, Ernst.2002.Data Arsitek.Edisi 33.Jilid 2.Jakarta.:Erlangga
- Neufert, Ernst.1996.Data Arsitek.Edisi 33.Jilid 1.Jakarta.:Erlangga
- Oka A. Yoeti dalam buku *HotelMarketing*, (1999:41-42)
- Pengertian Geografi Kawasan
<http://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-kawasan/>. Diakses tanggal 22/11/2016
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033
http://sipd.bangda.kemendagri.go.id/dokumen/uploads/rtrw_293_2016.pdf. Diakses tanggal 22/11/2016
- S.Juwana,Jimmy.2005.Panduan Sistem Bangunan Tinggi.Jakarta:Erlangga
- Tangoro, Dwi.1999.Utilitas Bangunan.Jakarta:Universitas Indonesia
- UU Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah
<http://www.djpk.depkeu.go.id/?p=339>. Diakses tanggal 26/11/2016
- Vsc Widarji.201.Tinjauan Hotel
<http://e-journal.uajy.ac.id/2217/3/2TA12453.pdf>. Diakses tanggal 22/11/2016