

KAWASAN *MIXED USE BUILDING*
PERDAGANGAN DAN PERKANTORAN *MODERN*
DI KABUPATEN TABANAN

Oleh :

Agus Wiriyadhi Saidi¹, Ayu P. Utari Parthami L², Made Suharthadana³

Pengembangan kawasan menjadi alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan yang terjadi saat ini, pengembangan kawasan tersebut dikenal dengan *mixed use building*. *Mixed Use Building* merupakan penggunaan campuran berbagai tata guna lahan atau fungsi dalam bangunan. Diterapkannya *Mixed use building* di Bali menjadi alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan yang semakin sempit, pengembangan kawasan ini dapat membantu perencanaan tata guna lahan di Bali. Kabupaten Tabanan dipilih dalam pengembangan kawasan dengan lokasi di Kecamatan Kerambitan, mengingat kondisi Kabupaten Tabanan yang masih kekurangan fasilitas kota. Dengan tema rancangan Neo-Vernakular yang menekankan budaya lokal dan memiliki luasan 3,76 Ha akan dibangun *mall* dan kantor sewa yang didukung dengan fasilitas penunjang seperti ruang serbaguna dan bioskop.

Kata kunci : mall, kantor sewa, *mixed use building*, Tabanan

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

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan suatu daerah dapat dilihat dari berbagai macam cara baik segi ekonomi maupun non ekonomi. Pertumbuhan ekonomi menjadi penilaian utama dalam perkembangan pembangunan daerah, karena peran pemerintah dan masyarakat mengelola sumber daya yang ada di daerah, hingga kemudian merangsang kegiatan ekonomi daerah tersebut.

Salah satu sektor pembangunan yang terpenting adalah sektor perdagangan yang berperan dalam mendukung kelancaran barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Selain itu juga membantu mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pemerataan daerah. Namun, semakin berkembangnya pembangunan tentunya akan menimbulkan masalah kota apabila tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti pencemaran lingkungan, kemacetan, tingkat stress, ketersediaan lahan, harga tanah dan lain sebagainya.

Upaya yang dilakukan pemerintah untuk mengatasi masalah tersebut, seperti perbaikan infrastruktur, jaringan utilitas dan lain sebagainya. Namun untuk masalah ketersediaan lahan, maka penggunaan lahan lebih efektif dan efisien menjadi pilihan agar layak huni serta nyaman di tengah harga lahan yang mahal dan semakin sempit. Saat ini pengembangan kawasan menjadi alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan yang terjadi saat ini, pengembangan kawasan yang dikenal dengan sebutan *mixed use building*.

Mixed use building mempunyai peluang untuk diterapkannya di Bali karena permasalahan keterbatasan lahan sehingga membantu perencanaan tata guna lahan yang sudah semakin sempit di Bali.

Penerapan *mixed use building* tentunya perlu fungsi bangunan baru yang mampu mewadahi sekaligus menjangkau keberadaan *mall* tersebut, mengingat lokasi Kabupaten Tabanan yang strategis dalam pengembangan wilayah maka perkantoran menjadi pilihan dalam penggabungan fungsi bangunan, bentuk perkantoran tersebut berupa Kantor Sewa yang diharapkan menjadi pusat kegiatan bisnis yang ada di Kabupaten Tabanan.

1.2 Rumusan Masalah

Kawasan perdagangan dan perkantoran merupakan 2 fungsi atau lebih bangunan berbeda yang berada dalam satu kawasan sehingga dalam penerapan konsep *Mixed Use Building*, adapun rumusan masalahnya terdiri dari :

- a. Bagaimana merancang kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern yang representatif di Kabupaten Tabanan ?
- b. Dimana lokasi tapak yang tepat untuk merancang kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan?
- c. Bagaimana konsep *planning, building design*, struktur *building*, dan utilitas bangunan di kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan.

1.3 Tujuan

Dalam merancang kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran diharapkan dapat membangun perekonomian di Kabupaten Tabanan sehingga perekonomian menjadi merata khususnya di wilayah Bali. Maka tujuan beberapa tujuan perancangan kawasan perdagangan dan perkantoran modern adalah sebagai berikut :

- a. Agar dapat merancang kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern yang memiliki fungsi berbeda mampu memfasilitasi kegiatan dalam satu kawasan agar representatif di Kabupaten Tabanan.
- b. Untuk dapat menentukan lokasi tapak yang tepat untuk merancang kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern.
- c. Dapat menentukan konsep *planning, building design*, struktur *building*, dan utilitas bangunan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran di Kabupaten Tabanan.

1.4 Metode Penulisan

Metode penulisan dalam kawasan *mixed use building* perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan diuraikan menjadi pengumpulan data dan pengolahan data.

Metode pengumpulan data berupa Studi Perbandingan, Studi Literatur, Observasi dan Analisa, Sintesa

2. TINJAUAN UMUM

2.1 Pengertian Kawasan

Kawasan adalah berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia tahun 2008 adalah merupakan wilayah dalam batasan fungsional tertentu. Contoh kawasan antara lain: Kawasan Lindung - Kawasan Budidaya dalam suatu wilayah provinsi. Kawasan Perdagangan berarti, Kegiatan penduduk dalam perekonomian suatu kota secara umum dijalin oleh tiga faktor yang mempunyai arti penting di dalam kehidupan suatu kota, yaitu kegiatan produksi, distribusi dan konsumsi. Ketiga kegiatan utama tersebut merupakan mata rantai yang saling berkaitan antara satu sama yang lainnya (Ratcliff – dalam Karyani 1992).

2.2 *Mixed Use Building*

Mixed use building adalah 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).

2.3 Perdagangan

Perdagangan atau perniagaan adalah kegiatan tukar menukar barang atau jasa atau keduanya yang berdasarkan kesepakatan bersama bukan pemaksaan. Pada masa awal sebelum uang ditemukan, tukar menukar barang dinamakan barter yaitu menukar barang dengan barang. Pada masa modern perdagangan dilakukan dengan penukaran uang. Setiap barang dinilai dengan sejumlah uang. Pembeli akan menukar barang atau jasa dengan sejumlah uang yang diinginkan penjual. (Sumber: <https://id.wikipedia.org/wiki/Perdagangan> diunduh pada tanggal 22 Maret 2017).

2.4 Perkantoran

Pengertian kantor dapat dibedakan menjadi 2, yaitu kantor dalam arti dinamis dan kantor dalam arti statis. Kantor dalam arti dinamis merupakan proses penyelenggaraan kegiatan pengumpulan, pencatatan, pengolahan, penyimpanan, dan penyampaian/pendistribusian data/informasi. Atau dapat dikatakan kantor dalam arti dinamis merupakan kegiatan ketatausahaan atau kegiatan administrasi dalam arti sempit. Sedangkan kantor dalam arti statis bisa berarti Ruang kerja, kamar kerja, markas, biro, instansi, lembaga, jawatan, badan, perusahaan, serta tempat atau ruangan penyelenggaraan kegiatan pengumpulan, pencatatan, pengolahan, penyimpanan penyampaian/pendistribusian data/informasi. Menurut Moekijat (1997), kantor adalah setiap tempat yang biasanya dipergunakan untuk melaksanakan pekerjaan tata usaha, dengan nama apapun juga tempat tersebut mungkin diberikan.

2.5 Pengertian Gedung Serbaguna

Pengertian serbaguna adalah penggunaan campuran berbagai tata guna (lahan) atau fungsi (bangunan). Dari pengertian di atas gedung serbaguna disimpulkan sebagai bangunan yang berfungsi untuk menampung kegiatan yang berbeda-beda, yang mana masing-masing kegiatan memiliki kaitan yang erat dan saling melengkapi satu sama lain serta memenuhi kriteria yang ada dalam konteks tertentu (berkaitan dengan fungsi utama bangunan tersebut). Adapun karakteristik dari bangunan serbaguna adalah sebagai berikut : (a) Terdiri dari tiga atau lebih, aktifitas-aktifitas yang saling menunjang, (b) Komponen-komponen yang saling terintegrasi dengan baik, termasuk penggunaan pedestrian, (c) Perkembangan yang saling melengkapi karena terdiri dari para pelaku aktifitas yang berbeda (terhadap pasar), (d) Mempunyai orientasi yang kuat ke dalam tapak.

2.6 Pengertian Bioskop

Bioskop (Belanda: *bioscoop* dari bahasa Yunani βίος, bios (yang artinya hidup) dan σκοπος, skopos (yang artinya "melihat") adalah tempat untuk menonton pertunjukan film dengan menggunakan layar lebar. Gambar film diproyeksikan ke layar


menggunakan proyektor. (<https://id.wikipedia.org/wiki/Bioskop> diunduh pada tanggal 22 Maret 2017)

3. Studi Pengadaan

3.1 Konsep Rancangan

Pendekatan konsep pada fungsi bangunan	Penentuan konsep rancangan	Kesimpulan
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pengertian dari kawasan <i>mixed use building</i> perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan, yaitu suatu wadah atau tempat sekumpulan orang untuk melaksanakan kegiatan tata usaha terlaksana untuk memulai, membenahi, mengembangkan dan mengawasi kegiatan usaha ditunjang dengan fasilitas yang seperti ruang serbaguna, bioskop, restaurant, dll. ➤ Lingkungan merupakan ruang luar yang turut berpengaruh terhadap ruang dalam baik fisik maupun non fisik. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lokasi yang terletak Kabupaten Tabanan memanfaatkan adat istiadat sekitar yang kemudian diterapkan dalam bangunan mengingat masih asrinya lingkungan Kabupaten Tabanan. ➤ Diharapkan pembangunan kawasan perdagangan dan perkantoran mengaitkan bangunan tersebut nantinya menerapkan arsitektur tradisional Bali sesuai dengan peraturan yang berlaku. 	<p>Aspek <i>planning</i> meliputi :</p> <p>(1)Penataan sirkulasi yang lancar dan jelas serta bersifat mengundang melalui pemanfaatan potensi tapak yang tapak dan tata bangunan berhubungan dalam satu kawasan yang mencerminkan satu kesatuan tidak kaku</p> <p>Aspek <i>building desain</i> meliputi :</p> <p>Bentuk bangunan, dinamis, kreatif yang kontras disesuaikan dengan Kabupaten Tabanan, bangunan yang modern serta dinamis yang mengikuti gaya arsitektur tradisional khususnya Kabupaten Tabanan</p> <p>Aspek struktur dan utilitas</p> <p>Terciptanya penampilan struktur yang kokoh dan tegas mampu memberikan rasa kuat dan aman,</p>

3.2 Tema Rancangan

Pendekatan Tema pada fungsi bangunan	Penentuan Tema Rancangan	Kesimpulan
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pendekatan pengertian Pengertian dari kawasan <i>mixed use building</i> perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan, yaitu suatu wadah atau tempat sekumpulan orang untuk melaksanakan kegiatan tata usaha terlaksana untuk memulai, membenahi, mengembangkan dan mengawasi kegiatan usaha ditunjang dengan fasilitas yang seperti ruang serbaguna, bioskop, restaurant, dll. ➤ Lingkungan merupakan ruang luar yang turut berpengaruh terhadap ruang dalam baik fisik maupun non fisik. Sehingga dalam penentuan pendekatan tema rancangan ini perlu pendekatan lingkungan sekitar. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lokasi yang terletak Kabupaten Tabanan memanfaatkan adat istiadat sekitar yang kemudian diterapkan dalam bangunan mengingat masih asrinya lingkungan Kabupaten Tabanan. ➤ Diharapkan pembangunan kawasan perdagangan dan perkantoran mengaitkan bangunan tersebut nantinya menerapkan arsitektur tradisional Bali sesuai dengan peraturan yang berlaku. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Arsitektur neo-vernakular, tidak hanya menerapkan elemen-elemen fisik yang diterapkan dalam bentuk modern tapi juga elemen non fisik seperti budaya, pola pikir, kepercayaan, tata letak, religi dan lain-lain. 

3.3. Macam Kegiatan

No	Kelompok kegiatan	Kegiatan /aktivitas
1	Kegiatan utama	Sebagai wadah penyediaan barang/ jasa juga melakukan transaksi jual/ beli yang mencerminkan dari fungsi Kawasan Perdagangan dan Perkantoran termasuk juga sarana hiburan terbaru yang tidak hanya tempat pusat bisnis.
2	Kegiatan pengelola	Bekerja sesuai bidang masing – masing bidang yang mengurus dan mengatur kawasan perdagangan dan perkantoran modern berserta fasilitas penunjang, seperti administrasi perusahaan.
3	Kegiatan penyewa	Mengelola retail-retail yang sudah disewa kemudian dikelola sesuai dengan fungsi sebagai tempat perdagangan atau jasa.
4	Kegiatan service	Merupakan kegiatan yang menunjang atau pendukung kegiatan pokok dalam hal perawatan bangunan seperti parkir, perawatan MEP, keamanan , dan fasilitas penunjang yang tersedia di dalam Kawasan Perdagangan dan Perkantoran seperti ruang serbaguna dan bioskop

3.4 Kebutuhan Ruang

No	Kelompok Ruang	Besaran (m2)
1	Ruang Pengelola	120 m ²
2	Kapasitas Mall	14.641m ²
3	Kapasitas Rental office	8.537m ²
4	Ruang Serbaguna	2.995m ²
5	Kapasitas Service	487m ²
6	Pelengkap	3004 m ²
Jumlah total besaran ruang		29.784 m ²

Luas site = $29.784\text{m}^2 / 3 \text{ lt}$

= $9.928,67 \text{ m}^2 / \text{lt}$

Parkir luar = $9.928,67 \text{ m}^2 + 1.364 \text{ m}^2$

= $11.292,67 \text{ m}^2$

Luas Site KDB=100/30 x luas dasar bangunan.

= $100/30 \times 11.292,67 \text{ m}^2$

= $37.640,6 \text{ m}^2$

= dibulatkan ke atas 37.600m^2

= $376 \text{ are} / 3,76 \text{ Ha}$

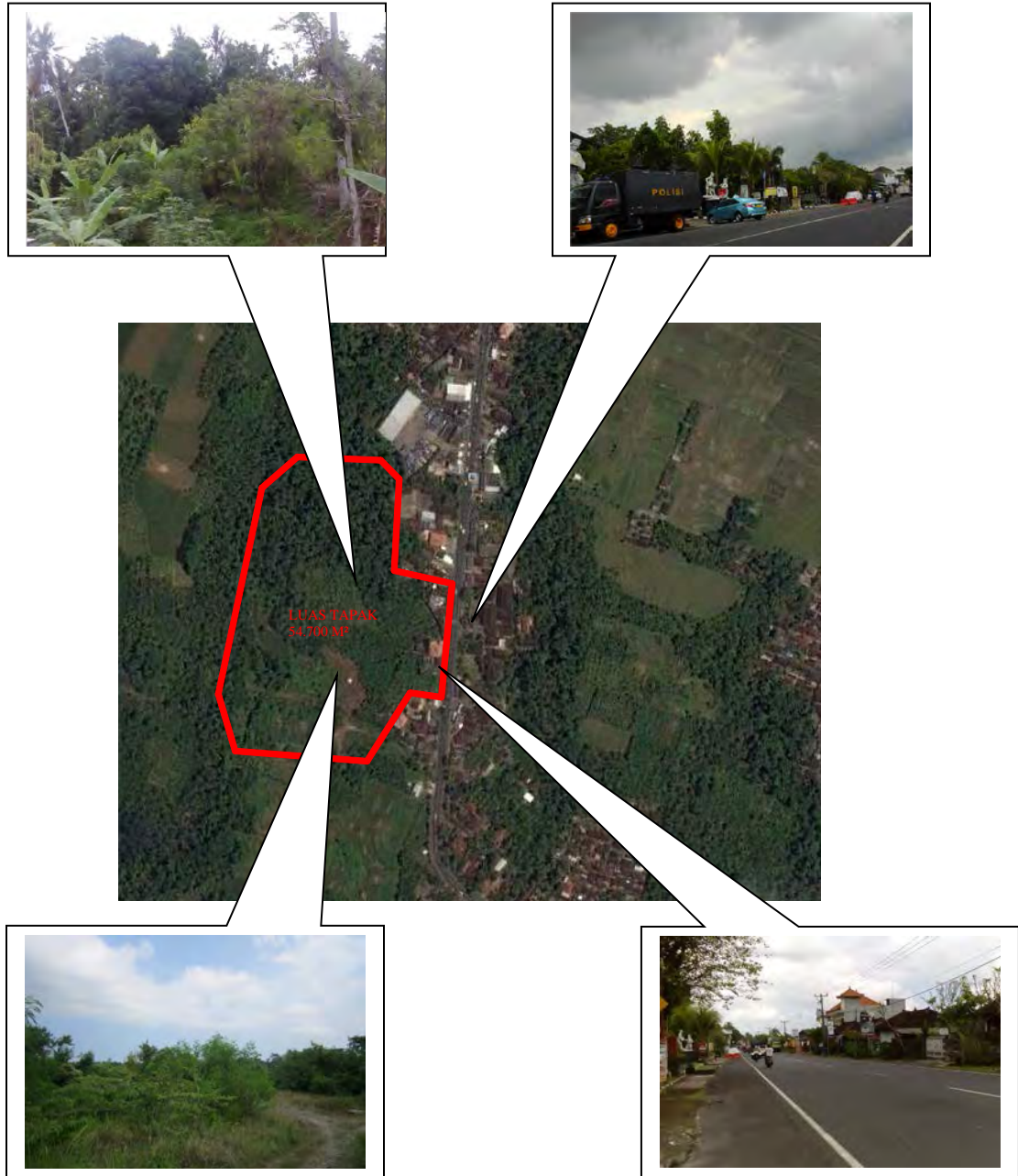
3.5 Lokasi Tapak

Lokasi yang terpilih dalam pengembangan kawasan perdagangan dan perkantoran modern di Kabupaten Tabanan adalah Kecamatan Kerambitan, adapun lokasi yang terpilih dapat dilihat pada peta lokasi berikut:



Gambar 3.1 Peta Lokasi

3.5 Program Tapak

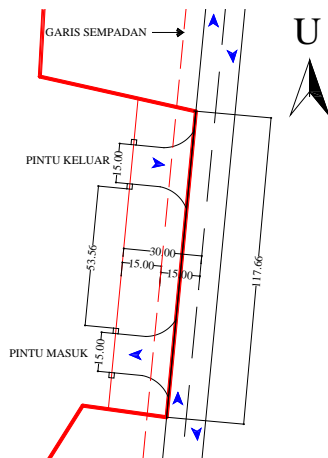


Gambar 3.2 Kondisi Tapak

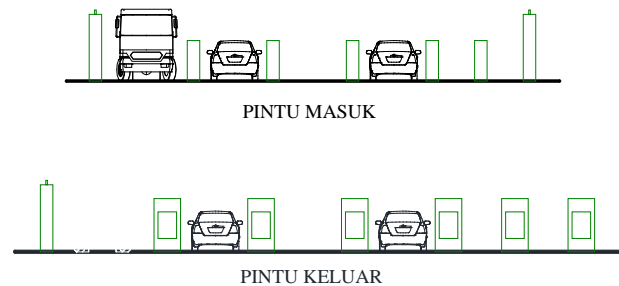
3.6 Konsep Perancangan Arsitektur

3.6.1 Perancangan Tapak

a. Konsep Entrance

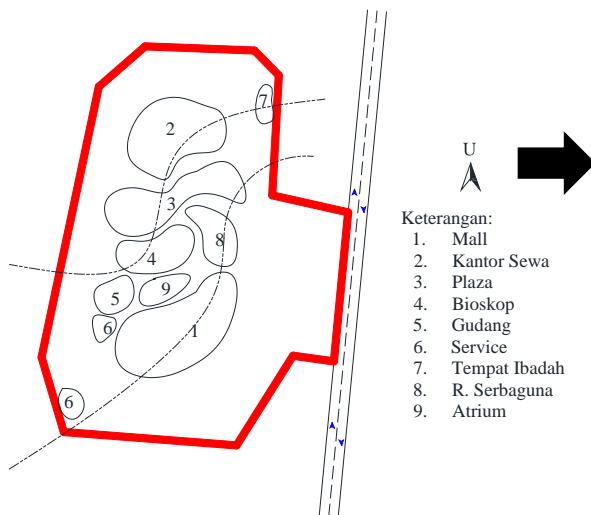


Gambar 3.3 Konsep Entrance



Gambar 3.4 Konsep pintu masuk/keluar

b. Konsep Zoning



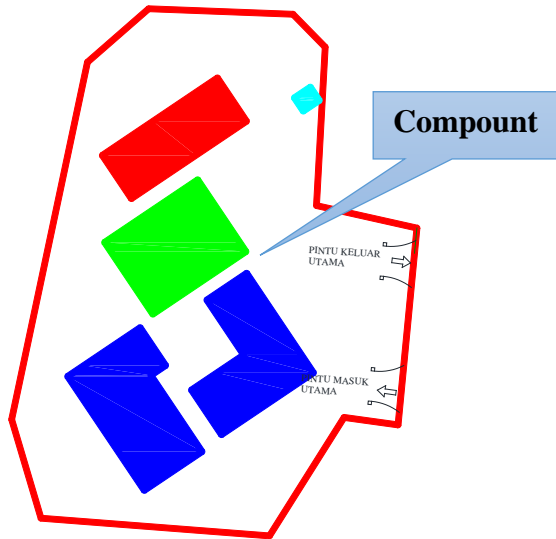
Gambar 3.5 Konsep Zoning

Bangunan yang lebih menonjol yaitu ruang serbaguna berada ditengah bangunan mengingat ruang ini saling terintegrasi antara perdagangan (*mall*) dan perkantoran (*rental office*) yang pusat penghubung aktifitas yaitu plaza sebagai penghubung antar ruang lainnya

Berdekatan dengan entrance dan bangunan lainnya seperti ruang serbaguna, bioskop, kantor sewa, gudang, service area, dan tempat ibadah menyebar dengan pusat penghubung aktifitas yaitu plaza sebagai penghubung antar ruang lainnya.

3.6.2 Perancangan Bangunan

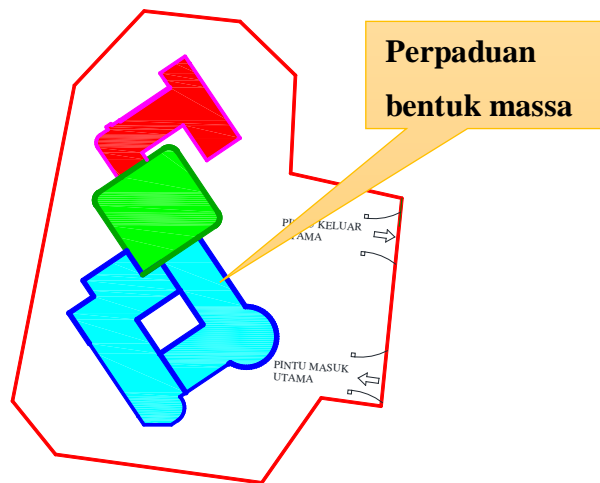
a. Pola Massa



Pola massa compound yang terdiri atas beberapa massa yang terpisah namun memiliki satu kesatuan orientasi, sifatnya dinamis, tidak membosankan tetapi dapat ditampilkan secara formal. Pola ini akan ditata sesuai dengan kelompok, organisasi ruang dan pendaerahan pada site. Dengan pola banyak massa akan membentuk ruang-ruang terbuka

Gambar 3.6 Pola Massa

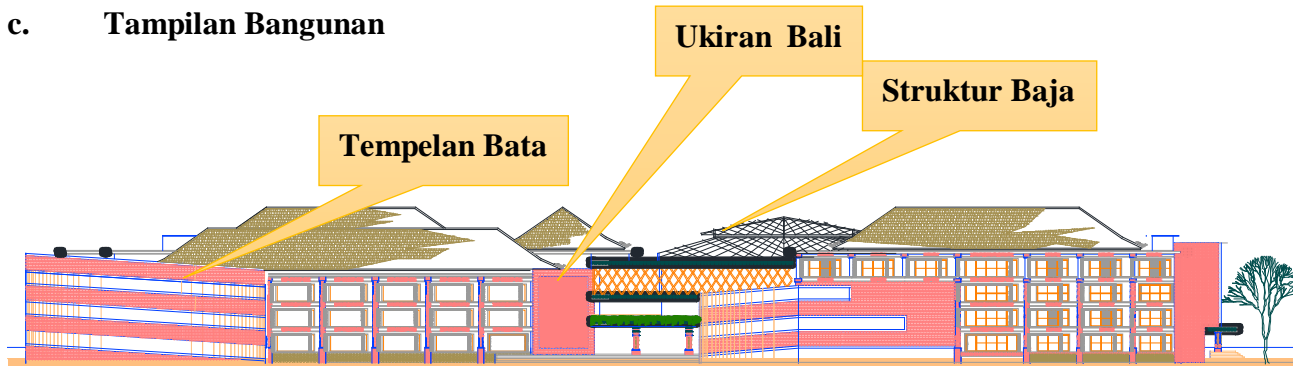
b. Bentuk Massa



Gambar 3.7 Bentuk Massa

Bentuk massa yang digunakan adalah bentuk massa yang dipadukan yaitu: segi empat, segi tiga, dan lingkaran.

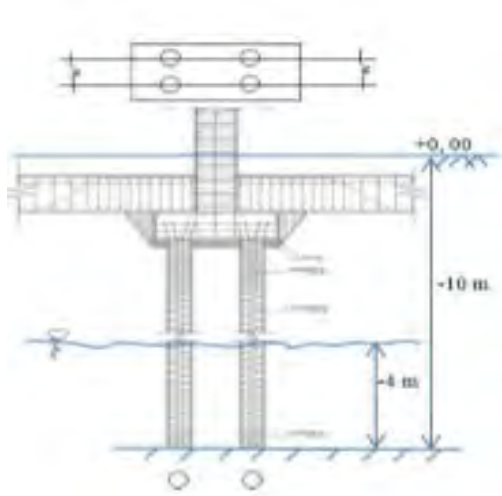
c. **Tampilan Bangunan**



Gambar 3.8 Tampilan Bangunan

3.6.3 **Konsep Struktur**

a. **Sub Struktur**



Gambar 3.9 Pondasi Bored Pile

b. **Upper Struktur**



Gambar 3.10 Rangka Baja

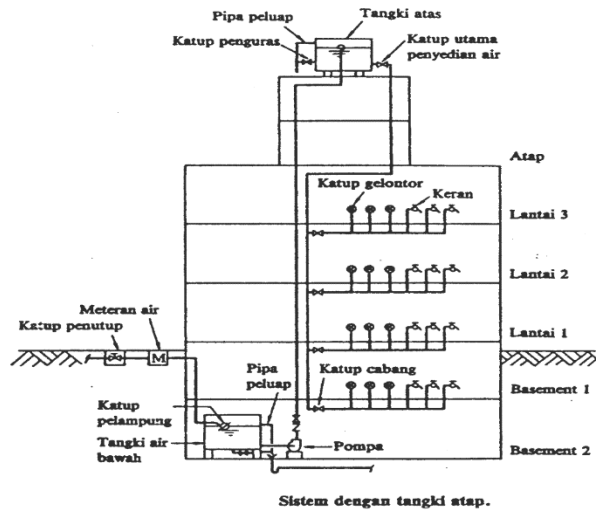
Dalam struktur terbagi 3 kelompok, yaitu sub struktur, super struktur dan upper struktur. Maka bahan struktur yang digunakan adalah :

1. Sub struktur bahan yang digunakan adalah beton komposit (baja) untuk pondasi bored pile sedangkan untuk pondasi menerus digunakan pondasi batu kali dengan perekat semen.

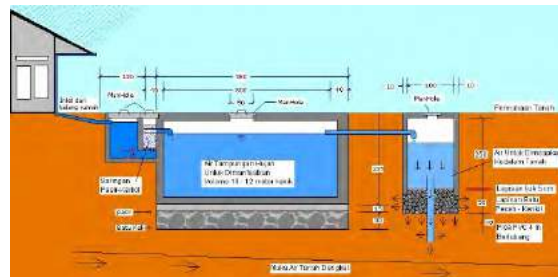
2. Upper struktur bahan yang digunakan bahan utama rangka baja, serta genteng sebagai penutup atapnya.

3.6.4 Konsep Utilitas

a. Sistem Air Bersih



Gambar 3.11 Sistem air bersih

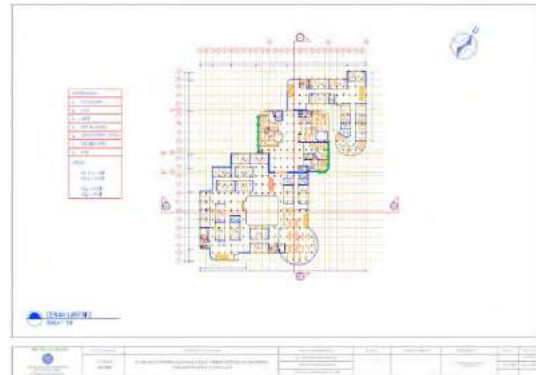


Gambar 3.12 Sistem air buang

3.7 Gambar Raancangan Arsitektur



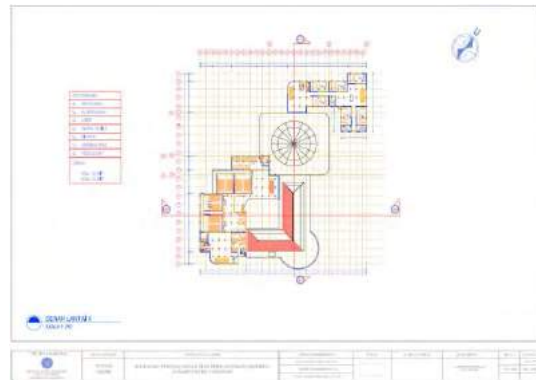
Gambar 3.13 Layout



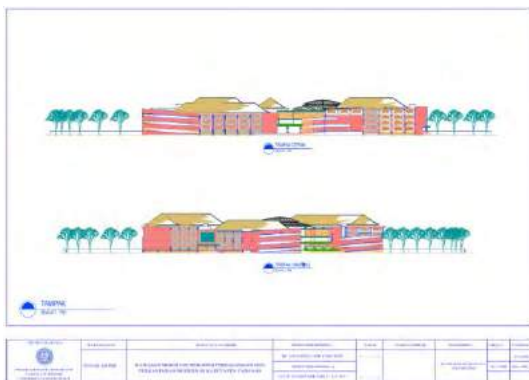
Gambar 3.14 Denah lantai 2



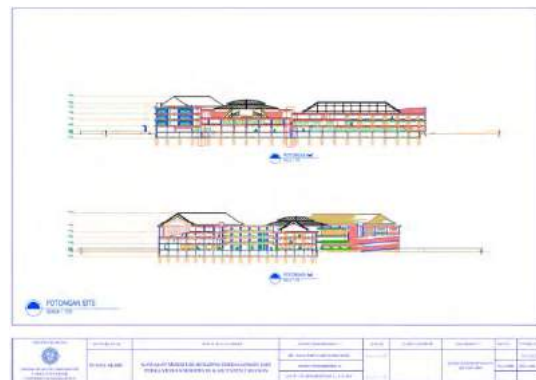
Gambar 3.15 Denah lantai 2



Gambar 3.16 Denah lantai 4



Gambar 3.17 Tampak site



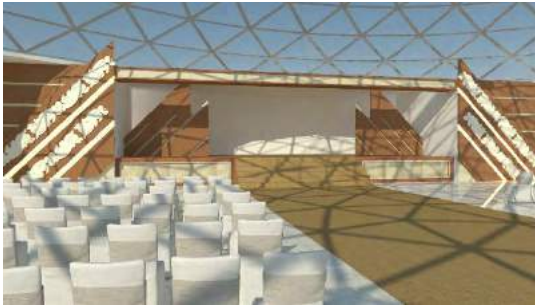
Gambar 3.18 Potongan site

b. Desain Perencanaan



Gambar 3.19 Desain Rencana

c. Interior



Gambar 3.20 Ruang serbaguna



Gambar 3.21 Gym



Gambar 3.21 Hall mall



Gambar 3.22 Hall rental office

d. Eksterior



Gambar 3.23 Persepektif 1



Gambar 3.24 Perspektif 2



Gambar 3.25 Persepektif 3



Gambar 3.26 Lobby rental office



Gambar 3.27 Lobby Mall

DAFTAR PUSTAKA

Marlina, Endy. (2008). Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Andy, Yogyakarta.

Moekijat (1997). Managemen Personaliala.Jakarta : Ghalia Indonesia

Ratcliffe, John. 1974. Introduction to Town and country Planning. Hutchinson, London

Internet

<https://id.wikipedia.org/wiki/Bioskop> diunduh pada tanggal 22 Maret 2017

www.academia.edu/6913432/metode_pelaksanaan_pondasi_bored_pille diunduh pada tanggal 30 Mei 2017

<https://arconstruction.wordpress.com/2016/05/13/daftar-harga-kontruksi-baja/> diunduh pada tanggal 30 Mei 2017

<https://lingkunganitats.wordpress.com/2016/10/26/sistem-penyediaan-air-bersih-pada-bangunan-gedung/> diunduh pada tanggal 30 Mei 2017

<http://www.kelair.bppt.go.id/sitpapg/Patek/Spah/spah.html> diunduh pada tanggal 30 Mei 2017