

## PERANCANGAN BANGUNAN *MIXED-USE* DI KEMAYORAN

Muhammad Reza Syahbudi\* Rita Laksmiastari Rahayu\*, Rizaldi Lufti\*

\*Arsitektur, Universitas Indraprasta PGRI

---

### INFO ARTIKEL

#### Kata kunci:

Pemukiman Vertikal  
Bangunan  
*Mixed-use*

---

### ABSTRAK

**Abstrak:** Semua Manusia memiliki berbagai kebutuhan hidup, contohnya hunian, tempat kerja, dan tempat berbelanja. Keanekaragaman kebutuhan tersebut berpengaruh pada kebutuhan ruang untuk beraktivitas. Demi meningkatkan efisiensi kebutuhan-kebutuhan tersebut, dibutuhkan ruang yang mampu mawadahi beberapa fungsi sekaligus. Perancangan bangunan *mixed-use* menjadi upaya dalam menyatukan beberapa fungsi sekaligus dalam satu bangunan, dimana juga mendukung upaya pemerintah dalam mengedepankan hunian vertikal pada kota Jakarta. Tema rancangan arsitektur futuristik termasuk pada langgam arsitektur yang tren pada dekade mendatang yang merupakan sebagai upaya yang diimplementasikan dengan kebebasan dan keberanian serta menyelaraskan manusia dan lingkungannya serta memperhatikan seni ekspresi pada tampilannya, lebih memanfaatkan tipe garis-garis miring dan elips untuk menciptakan unsur dinamis, selain itu Arsitektur Futuristik tidak menggunakan seni ornamentasi didalam bangunan untuk mengekspresikan suatu bentuk yang dikehendaki, dengan konsep yang diusung seperti ini dapat menghasilkan karya Arsitektur yang Ideal bagi kehidupan masa mendatang.

---

#### Alamat Korespondensi:

Muhammad Reza Syahbudi,  
Arsitektur  
Universitas Indraprasta PGRI  
[mahaarchitects100@gmail.com](mailto:mahaarchitects100@gmail.com)

---

## PENDAHULUAN

Kemayoran merupakan salah satu wilayah yang berpenduduk padat berada di DKI Jakarta setidaknya ada 40 titik kemacetan yang terjadi di Kemayoran, hal ini dampak dari penggunaan lahan untuk pemukiman yang tidak seimbang dengan jumlah penduduk itu sendiri, dengan ini kawasan multifungsi (*mixed-use*) selain lebih efisien dalam penggunaan lahan serta bangunan *mixed-use* bisa menjadi kawasan mandiri tempat warganya bisa tinggal, bekerja, serta berekreasi di dalam kawasan tersebut. Mengingat dimana tidak adanya *Mixed-use* di Kemayoran yang memiliki fungsi campuran antara apartemen yang terdiri dari klasifikasi apartemen berdasarkan tipe Studio unit apartemen, Loft, Penthouse unit apartemen, mal, dan Rental Office. Kemayoran terletak pada *Central Business District* baru di Jakarta, dikelilingi oleh kawasan bisnis dan kawasan komersial terkenal di Jakarta seperti tempat pameran JIEXPO International, pusat perbelanjaan Mega Glodok Kemayoran dengan Hypermart dan Home Electronic Center, Home Ciento, Pusat Otomotif Kemayoran, Sekolah Internasional Gandhi, Sekolah Internasional Universal dan Jubilee, Rumah Sakit Mitra Kemayoran, dan golf driving range Kemayoran, selain itu dengan ke area olahraga dan rekreasi; Ancol, Pasar Baroe, Pusat Grosir Mangga Dua, ITC Mangga Dua, Kota dan banyak lainnya.

Dalam perancangan ini *mixed-use* mengusung tema rancangan arsitektur futuristik penerapan teori pengaruh energi dan ekspresi yang kuat pada bangunan dari *Antonio Sant'Elia*, yaitu adanya kedinamisan yang menonjol pada fasad, mengikuti tren inovasi teknologi terkini, dan juga memiliki tuntutan ramah terhadap lingkungan berupa perancangan ruang luar dan ruang dalam guna mencapai citra keseluruhan bangunan yang berorientasi masa depan, dinamis, serta dapat mengikuti perkembangan zaman. Arsitektur Futuristik bukanlah suatu gaya arsitektur melainkan suatu pendekatan terbuka ke arsitektur yang ditandai dengan membentuk ketajaman tampilan fisik, bentuk dinamis, kontras kuat, dan penggunaan material yang berguna.

## METODE

Metode perancangan melalui 3 teknik utama yang terdiri dari teknik pengumpulan data, teknik analisis dan teknik perumusan Konsep/Sintesa:

- Teknik Pengumpulan Data terdiri dari: Kondisi fisik dan eksisting, Kondisi keadaan lingkungan disekitar tapak yang meliputi peraturan daerah setempat, sosial dan budaya dan ekonomi masyarakat terkait, Aspek non arsitektural menyangkut sistem, aturan-aturan dasar, pola aktifitas, Aspek arsitektural menyangkut tata letak lahan, bentuk bangunan, sirkulasi yang di dapat dari pola aktifitas, material, standar ruang dan ukuran yang digunakan.
- Teknik Analisis terdiri dari: Analisis Fungsi, pengguna dan aktifitas, ruang, tapak, bentuk, struktur, utilitas
- Teknik Perumusan Konsep/Sintesa yakni proses analisis dan solusinya, maka dapat di simpulkan dalam konsep untuk penerapan bangunan pada objek rancangan. Konsep ini di terapkan berdasarkan proses analisis yang telah dikaji. Konsep ini menerapkan prinsip nilai yang terdapat pada konsep futuristik. Konsep ini yang akan di paparkan antara lain konsep dasar, konsep ruang dan bentuk pada bangunan dengan pendekatan futuristik arsitektur. Penyatuan dari konsep tersebut menghasilkan rancangan sesuai dengan ketentuan perancangam bangunan *mixed-use*.

## HASIL

### LOKASI TAPAK



Gambar 1. Lokasi Tapak  
(Sumber : 3D Planet, 2020)

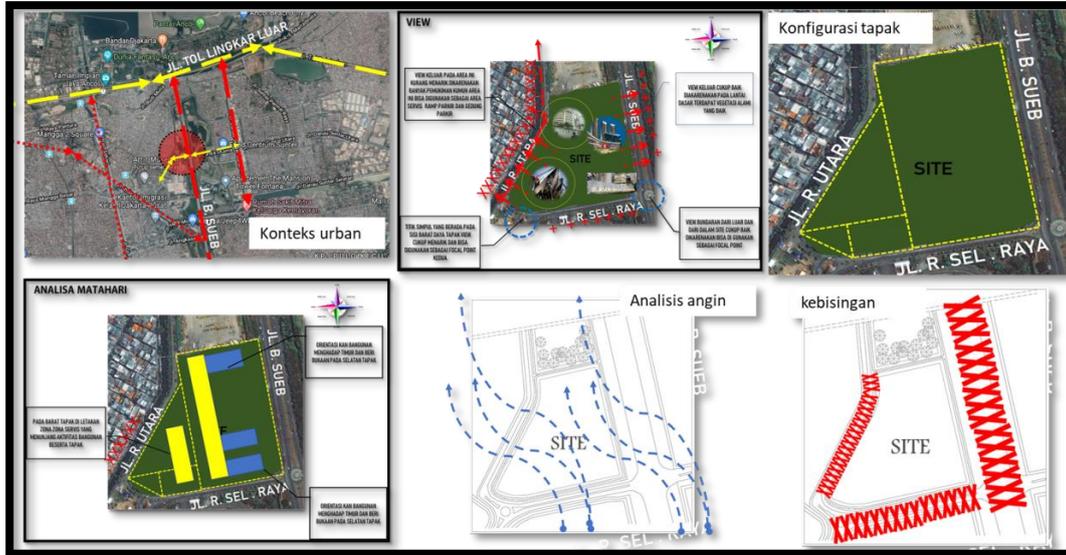
### Data Tapak Secara Detail

- Provinsi : DKI Jakarta
- Wilayah : Jakarta Utara
- Kecamatan : Pademangan
- Luas Tapak : 57,814 m<sup>2</sup>
- Tata Guna Lahan : Zona Komersial
- Batas Site
  - Utara : Rusunami Kemayoran, Ancol



HASIL ANALISA TAPAK

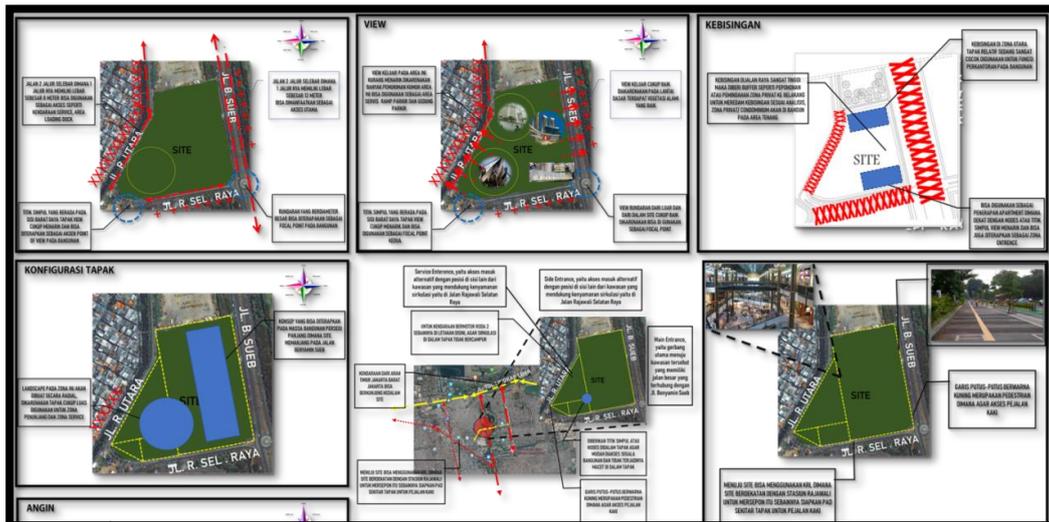
Berikut ini merupakan hasil analisis pada tapak terdiri dari analisa secara konteks urban, analisa view, analisa konfigurasi tapak, analisa matahari, analisa angin, serta analisa kebisingan.



Gambar 3. Hasil Analisis  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

KONSEP TAPAK

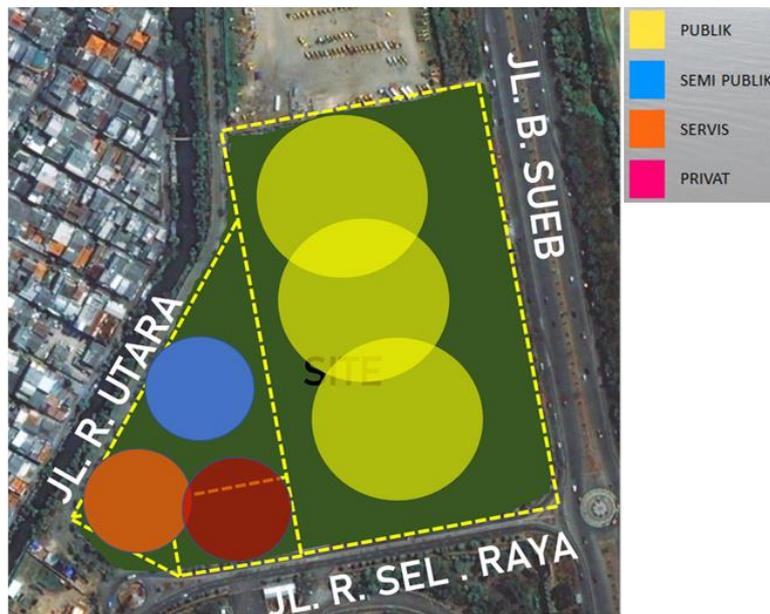
Berikut ini merupakan hasil analisis pada tapak terdiri dari analisa secara konteks urban, analisa view, analisa konfigurasi tapak, analisa matahari, analisis angin, serta analisa kebisingan



Gambar 4. Hasil Konsep  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

### PENZONINGAN

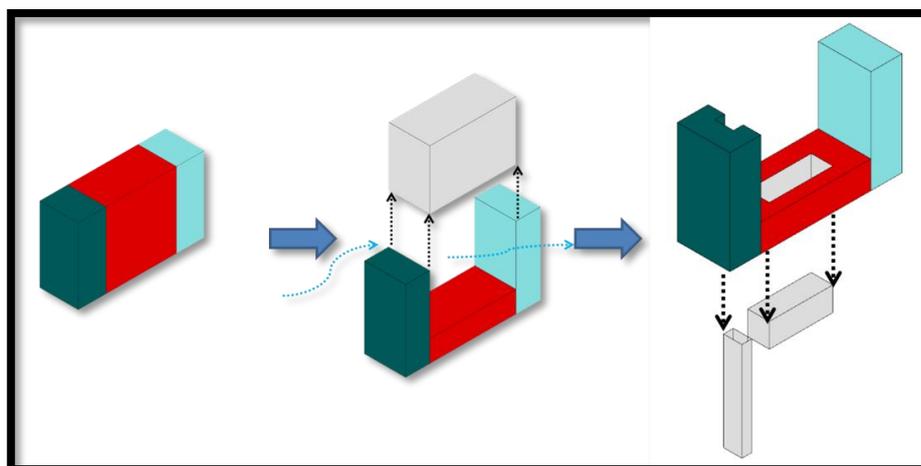
Gambar dibawah ini menerangkan penzoningan dari analisa tapak yang merupakan konsep yang diterapkan pada rancangan.



Gambar 5. Penzoningan  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

### TRANSFORMASI BENTUK

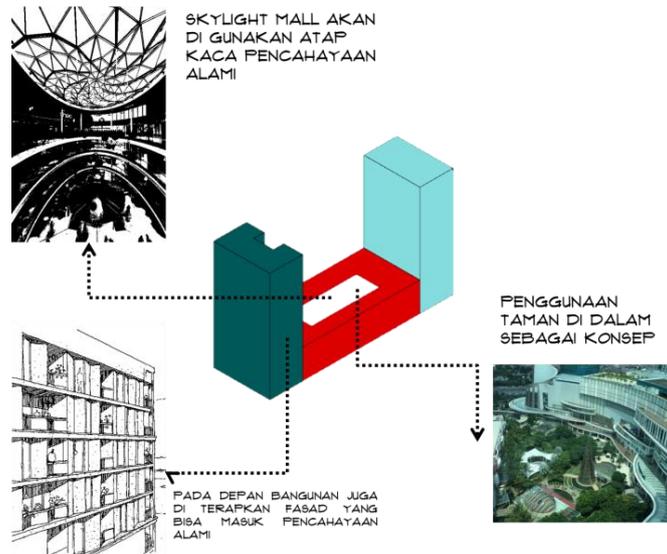
Berdasarkan konteks lingkungan tapak maupun transformasi betuk dalam arsitektur. Untuk Perencanaan dan perancangan *Mixed-use* ini tetap menggunakan bentuk yang berdasarkan kebutuhan fungsi serta alternatif konsep yang telah di pilih.



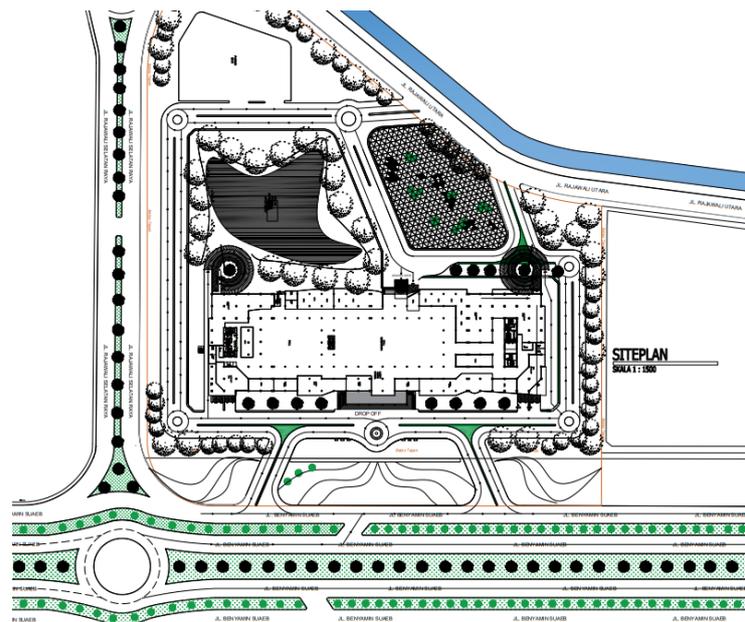
Gambar 6. Transformasi Bentuk  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

### Konsep Pencahayaan

Kondisi pada tapak yang telah dianalisis sebelumnya menjelaskan bahwa pada bangunan bagian barat dan timur merupakan sisi bangunan yang berpotensi terpapar sinar matahari secara langsung. Sisi bangunan yang menghadap barat akan di terapkan dengan pengaplikasian *secondary skin*.



Gambar 7. Konsep Pencahayaan  
(Sumber : Data Penulis, 2020)



Gambar 8. Site Plan  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

INTERIOR



Gambar 9. Perspektif interior  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

EKSTERIOR



Gambar 10. Perspektif Eksterior 1  
(Sumber : Data Penulis, 2020)



Gambar 11. Perspektif Eksterior 2  
(Sumber : Data Penulis, 2020)

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

Pada Perancangan Bangunan *Mixed-Use* ini sangat cocok menggunakan pendekatan arsitektur futuristik dikarenakan selain bangunan ini komersil dimana bangunan ini harus memiliki nilai jual, merespon bangunan sekitar yang menerapkan gaya modern, serta mengikuti tren arsitektur yang akan eksis dalam 1 dekade mendatang, Selain itu, bangunan multifungsi (*mixed use*) selain lebih efisien dalam penggunaan lahan serta bangunan *mixed-use* bisa menjadi kawasan mandiri tempat penghuni bisa tinggal, bekerja, serta berekreasi di dalam kawasan tersebut, *mixed-use* yang dirancang ini sebagai lingkungan binaan yang baik pada wilayah Kemayoran dan memfasilitasi segala aktivitas para pengguna bangunan.

### Saran

Saran dari penulis dalam merancang bangunan *mixed-use* ini yaitu harus dapat memahami ruang-ruang penting dan fungsi yang tepat sebagai pembentukan pola bentuk bangunan dan ruang serta fungsi yang tercampur di dalamnya. Tentunya bangunan *mixed-use* harus dibuat semenarik mungkin sehingga menjadi salah satu nilai jual properti yang berkelas namun tetap memperhatikan segi kenyamanan dan fungsi utama bangunan.

## DAFTAR RUJUKAN

- Akmal, Imelda. (2007). *“Menata Apartemen”*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Neufert, Ernst. (2002). *“Data Arsitek Jilid 3”*. Erlangga. Jakarta.
- Marlina, Endy. (2008). *“Panduan Perancangan Bangunan Komersial”*. ANDI. Yogyakarta
- Rainey L dkk, ed. (2009). *“An Futurism An Anthology”*. Yale University Press. Amerika Serikat
- Alfian. N, Rengkung. J & Syafriny.R (2019). Abstrak. *“Mixed-use Building di Kota Manado (Symbiosis Arsitektur)”*: 9 ( 1 ): 1 Universitas Sam Ratulangi. Manado.
- Polii E.B., Gosal P.P.H. & Rate J.V. (2019). Konsep Perancangan Pada Tapak *“Shopping Mall di Amurang (Arsitektur Futuristik)”*. 9 ( 1-3 ): 1-10 Minahasa. Sultra