

BAB 2

TINJAUAN UMUM TRADE CENTER

2.1. Tinjauan Mengenai Kota Pontianak

2.1.1. Kondisi Fisik Dasar

a. Letak Georafis dan Wilayah Administrasi

Secara geogrifis kotamadya Pontianak yang merupakan ibukota propinsi Kalimantan Barat terletak di lintasan garis khatulistiwa dan tepatnya berada diantara 0°02'24" Lintang Utara sampai dengan 0°5'37" Lintang Selatan dan 109° 25" Bujur Timur 109°23'24" sehingga secara keseluruhan luas kodya Pontianak adalah sebesar 107,82 km atau 10.782,0 ha yang terbagi dalam empat bagian kecamatan dan 22 kelurahan.

Secara topografi kodya Pontianak berada pada dataran rendah (Wilayah Pesisir Pantai) dengan ketinggian antara 0,8 meter samapai 1,5 meter diatas permukaan laut dengan kemiringan tanahnya 0 - 2 % sehingga kurang menguntungkan bagi kepentingan drainase. Bagian wilayah kota yang relatif tinggi dan memiliki ketinggian paling besar pada umumnya berada di pinggiran kota (bagian Utara dan Selatan).

2.1.2. Pola Penggunaan Lahan Kota

Berdasarkan data yang berasal dari kantor Statistik Kodya Pontianak, penggunaan lahan yang ada di kota Kodya Pontianak berdasarkan tahun 2002 berdasarkan aspek fungsionalnya terbagi menjadi 19 jenis penggunaan lahan, baik penggunaan yang bersifat menetap dan intensif maupn penggunaan lahan yang sifatnya sementara dan sebagian lagi merupakan lahan-lahan kosong yang belum digunakan. Keberadaan lahan ini pada umumnya berada dipinggiran kota. Penggunaan lahan relatif terkonsentrasi adalah perdagangan dan jasa yang banyak terdapat di Kecamatan Pontianak Barat dan Pontianak Selatan. Selain daripada itu lokasi perdagangan ini juga terdapat dalam unit kecil dan tersebar di seluruh wilayah bagian kota.

2.1.3. Kondisi Perekonomian dan Perdagangan jasa di Pontianak

Kegiatan perekonomian di Kodya Pontianak ditunjang oleh adanya beberapa macam fasilitas pelayanan perekonomian antara lain toko, pasar, perkantoran, bank, dan lembaga perekonomian lainnya. Fasilitas perekonomian kota yang utama adalah berupa pasar. Pasar merupakan fungsi utama sebagai alat perbelanjaan dilingkup keperluan sehari-hari. Umumnya di kota Pontianak lokasi pasar terletak pada jalan umum yang merupakan kelompok pertokoan pula. Sedangkan fasilitas perdagangan pada umumnya masih terkonsentrasi di kecamatan Pontianak Barat dan Pontianak Selatan terutama fasilitas pasar dan pertokoan. Sedangkan fasilitas warung dan toko-toko lingkungan menyebar di semua bagian wilayah kota.

Di dalam rencana alokasi pemanfaatan ruang kota Pontianak tahun 2001-20011, aktivitas-aktivitas yang dapat berkembang di kawasan perdagangan dan jasa antara lain meliputi :

- Perdagangan berskala lokal, regional, dan internasional, baik dalam bentuk pasar, ruko, mall, supermarket, dan lain-lain.
- Jasa-jasa (keuangan, konsultan, wisata lainnya)
- Tempat tinggal (rumah), baik berupa ruko, rukan, maupun unit rumah sendiri.
- Aktivitas lainnya seperti tempat hiburan, taman, hotel, dan ruang terbuka.

Rencana alokasi lahan untuk kawasan perdagangan dan jasa adalah menyebar diseluruh wilayah kota, dimana luasnya diperkirakan mencapai 3,22 % (346,94) dari luas kota Pontianak. Saat ini, kawasan perdagangan dan jasa sudah mulai berkembang disekitar pusat kota (Kecamatan Pontianak Barat dan Kecamatan Pontianak Selatan), tepatnya disepanjang koridor jalan Jendral Sudirman, Jalan Diponegoro, Jalan Gusti Sulung Lelanang, Jalan Pattimura, Jalan Gajahmada, dan Jalan Tnajungpura hingga Jalan Pahlawan. Sedangkan kawasan jasa perdagangan lainnya yang menyatu dengan pusat kota di atas diantaranya terdapat koridor jalan Pak Kasih, jalan Komyos Sudarso, dan jalan Imam Bonjol.

Dalam RDRWK Pontianak tahun 2001-2011, alokasi ruang untuk kawasan perdagangan dan jasa tidak seluruhnya untuk jasa perdagangan, melainkan dapat pula dimanfaatkan untuk beberapa jenis aktivitaslainnya yang terkait dengan perdagangan dan

PONTIANAK TRADE CENTER

jasa. Sebagai contoh, jenis-jenis kegiatan yang dapat dikembangkan di kawasan perdagangan dan jasa yang terdapat di pusat kota dapat diperhatikan pada tabel berikut :

No	Jenis Kegiatan	Persentase (%)
1	Perkantoran / Pasar	25
2	Perkantoran umum / jasa (keuangan, konsultan, wisata)	20
3	Rumah toko (ruko)	25
4	Rumah kantor (rukan)	10
5	Lainnya (seperti tempat hiburan, hotel, ruang terbuka, taman)	20

Tabel II.1. Rencana Penyebaran Kegiatan pada Kawasan Jasa Perdagangan di Pusat Kota

Sedangkan untuk kawasan jasa perkantoran, di dalam rancangan rencana alokasi pemanfaatan ruang kota Pontianak, aktivitas di kawasan jasa perkantoran terdiri dari :

- Jasa keuangan (perbankan, money changer, penggadaian, dan lembaga keuangan bukanbank lainnya).
- Jasa konsultan (konsulotan Arsitek, hukum, manajemen, pengembangan wilayah, dan lain-lain).
- Jasa wisata (travel biro, pusat informasi kepariwisataan, toko-toko cinderamata/suvenir, dan lain-lain).
- Jasa perkantoran sewa (rental office) untuk kegiatan keperluan perkantoran lainnya.
- Jasa perdagangan skala kecil (warung, ruko, rukan).
- Aktivitas lainnya yang terkait dengan jasa perkantoran (seperti rumah tempat tinggal, hiburan, ruang terbuka, taman, dan lain-lan).

Lokasi aktivitas jasa perkantoran menyebar di beberapa wilayah kota, antara lain di jalan koridor Komyos Sudarso, jalan Teuku Umar, jalan Gusti sulung Lelanang, jalan Ssultan Syahrip Abdul Rahman, dan jalan ahmad Yani. Secara keseluruhan, luas tanah yang dialokasikan untuk pengembangan kawasan jasa perkantoran hingga tahun 2011 nanti mencapai 0,43% (48,65 ha) dari luas kota Pontianak.

2.2. TINJAUAN PUSAT PERDAGANGAN DAN JASA (TRADE CENTER)

2.2.1. Pengertian Pusat Perdagangan dan Jasa (Trade Center)

Pusat perdagangan adalah sekelompok satuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko dan area dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko.¹⁰

Pengertian lain menyebutkan pusat perdagangan adalah sebuah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersil, melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan untuk memetik keuntungan.¹¹

Pusat perdagangan adalah suatu kelompok perdagangan (pertokoan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu, pengawasan dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggung jawab terhadap pusat perdagangan tersebut.¹²

Jasa disini yang termasuk ke dalamnya adalah kantor sewa dan hotel, dimana kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) sebagai tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya), tempat bekerja yang pemakaannya dengan cara membayar uang; uang yang dibayarkan karena meminjam sesuatu, ongkos, yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Hotel adalah suatu wadah yang melayani jasa penginapan yang diperlukan konsumen untuk sementara waktu.

Jadi pengertian Pusat perdagangan dan jasa (Trade Center) secara umum adalah suatu tempat atau wadah dalam masyarakat dengan fungsi komersil, selain digunakan sebagai tempat berniaga (jual-beli) oleh para pedagang eceran yang berinteraksi secara langsung dengan pembeli, juga sebagai tempat rekreasi oleh pengunjung, dan atau sebagai tempat bekerja dan istirahat bagi para pekerja perusahaan-perusahaan atau pihak-pihak yang memerlukannya demi kelancaran kerjanya dalam mencapai tujuan yang diinginkan dengan sistem sewa.

¹⁰ The Urban Land Institute (ULI), Shopping Center Development Handbook, Community Builders Handbook Series, Washington, 1977

¹¹ Victor Gruen, Center for the Urban Environment : Survival of the Cities, Van Nostrand Reinhold Co, New York, 1973.

¹² Nadine Beddington, Design for Shopping Center, Betterworth Design Series, 1982.

2.2.2. Pusat Perdagangan

2.2.2.1. Klasifikasi Pusat Perdagangan

1. Berdasarkan skala pelayanan¹³

Pusat perdagangan dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

a. *Neighborhood Trade Center* (Pusat Perdagangan Lokal)

- ✧ Luas areanya berkisar antara 30.000-100.000 sq. ft. (sekitar 2.787-9.290 m²)
- ✧ Jangkauan pelayanannya antara 5000-4000 penduduk.
- ✧ Unit terbesar berupa supermarket.
- ✧ Terletak pada suatu lingkungan tertentu.

b. *Community Trade Center* (Pusat Perdagangan Distrik)

- ✧ Luas areanya berkisar antara 100000-300000 sq.ft, (sekitar 9.290-27.870 m²)
- ✧ Jangkauan pelayanan antara 40,000-150,000 penduduk.
- ✧ Terdiri dari junior departemen store, supermarket, dan toko-toko.
- ✧ Lokasinya mendekati pusat kota

c. *Main Trade Center* (Pusat Perdagangan Regional)

- ✧ Luas areanya berkisar antara 300.000-1000.000 sq.ft. (sekitar 27,870-92,900 m²).
- ✧ Jangkauan pelayanannya berkisar antara 150.000-400.000 penduduk.
- ✧ Terdiri dari departemen store, junior department storen dan berjenis-jenis toko atau kios-kios.
- ✧ Lokasinya terletak pada tempat yang strategis, bergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan kesenian.

¹³ Victor Gruen, shopping Town USA – The planning of The Shopping Center, Vand Nostrand Reinhold Co, New York, 1980.

2. Berdasarkan bentuk fisik¹⁴

Pusat perdagangan dapat digolongkan menjadi tujuh bentuk, yaitu :

- a. *Shopping Street* : toko yang berderet disepanjang sisi jalan
- b. *Shopping Center* : kompleks pertokoan yang terdiri dari stan-stan toko yang di sewakan atau dijual.
- c. *Shopping Precint* : kompleks pertokoan yang pada bagian depan toko menghadap keruang terbuka yang bebas dari segala macam kendaraan.
- d. *Supermarket* : merupakan toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self-service dan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan.
- e. *Department Store* : merupakan toko yang besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai yang menjual berbagai macam barang termasuk didalamnya pakaian. Perletakan barang-barang memiliki perletakan yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akse. Luas lantainya berkisar antara 10.000-20,000 m².
- f. *Department Store dan Supermarket* : merupakan bentuk-bentuk perdagangan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan dari dua jenis pusat perdagangan.
- g. *Superstore* : merupakan toko satu lantai yang menjual macam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem pelayanan self-service. Luas lantainya berkisar antara 5.000-7.000, dengan luas penjualan minimum 2.500 m².

3. Berdasarkan Kuantitas Barang yang Dijual¹⁵

Pusat perdagangan dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :

- a. *Toko Grosir* : Toko yang menjual barang dalam jumlah besar atau secara partai besar, dimana barang-barang tersebut disimpan ditempat lain, dan yang terdapat di toko hanya sebagai contohnya saja.
- b. *Toko Eceran (retail)* : Toko yang menjual barang yang relatif sedikit atau persatuan barang. Lingkup eceran ini lebih luas dan fleksibel daripada

¹⁴ Nadine Beddmington, Op, cit.

¹⁵ Hamdan, Op. cit.

grosir, selain itu toko retail akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

2.2.3. Rental Office (Kantor Sewa)

1. Menurut Peruntutannya¹⁶

- a. *Single Tenancy Floor* adalah kantor sewa yang setiap lantai hanya ditempati satu penyewa.
- b. *Single Tenancy Bulding* adalah kantor sewa yang seluruh bangunan hanya ditempati oleh satu penyewa saja.
- c. *Multiple Occupancy Floor* adalah kantor sewa yang setiap lantai digunakan lebih dari satu penyewa.

2. Menurut Tujuan Didirikannya.

Kantor sewa dapat dibagi menjadi empat kelompok, yaitu :

- a. *Tenant Owned Office Building* adalah sewa yang dibangun oleh pemilik yang sekaligus berfungsi sebagai penyewa.
- b. *Speculative Office Building* adalah kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar (market demand) serta secara spekulatif diharapkan mampu menyerap penyewa berdasarkan studi kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya.
- c. *Investment Type of Office Building* adalah kantor sewa yang dipasarkan dengan ciri-ciri spesifik, seperti :
 1. Penyewa adalah perusahaan khusus.
 2. Pada site yang nilainya relatif tinggi.
 3. Salah satu penyewa menempati lantai yang terbesar.
- d. *Custom Design of Building (Tailor Made Building)* adalah kantor sewa yang dibangun untuk kepentingan sendiri. Kantor jenis umumnya dibangun oleh suatu perusahaan besar ataupun departemen pemerintahan.

¹⁶ Ibid 1

2.2.4. Hotel

a. Pengertian

Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan, minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. (Kep. Menparpostel No 37/pw 304/MMT 86)

2.2.4.1. Klasifikasi Hotel

Hotel pada dasarnya dapat diklasifikasikan sebagai berikut : (Keputusan Menteri Perhubungan No. PM/PW 301/phb 77 Tentang Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel)

1. Sesuai dengan jumlah kamar
 - a. Hotel kecil memiliki kurang dari 25 kamar.
 - b. Hotel menengah memiliki antara 25-100 kamar.
 - c. Hotel sedang memiliki kamar antara 100-300 kamar.
 - d. Hotel besar memiliki lebih dari 300 kamar.
2. Sesuai dengan lama tamu tinggal.
 - a. *Transient Hotel* dirancang untuk tamu yang akan meneruskan perjalanan menuju tempat lain. Disana tamu tinggal hanya sebentar, sekedar untuk istirahat.
 - b. *Resident Hotel* ditempati tamu dengan menetap yang lama, minimum satu bulan.
 - c. *Semi Resident Hotel* menerima tamu yang tinggal seharian, disamping tamu yang menetap lama.
3. Sesuai dengan bintang masing-masing. Dengan melihat bangunan, kita dapat mengetahui fasilitas-fasilitas yang ada di hotel tersebut :
 - a. Hotel bintang 1 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 10 kamar diantaranya 1 single.
 - b. Hotel bintang 2 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 15 kamar diantaranya 2 single.
 - c. Hotel bintang 3 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 30 kamar diantaranya 3 single.
 - d. Hotel bintang 4 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 50 kamar diantaranya 5 single.

PONTIANAK TRADE CENTER

- e. Hotel bintang 5 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 100 kamar diantaranya 10 single dan 4 suite room.
4. Sesuai dengan tarif kamar hotel (*Type of Plan*)
 - a. *European Plan*, yaitu sewa kamar yang diperhitungkan tidak termasuk harga makanan dan minuman.
 - b. *American Plan*, yaitu harga kamar yang sudah termasuk harga makanan yang telah ditentukan.
5. Berdasarkan tarif kamar
 - a. *De Luxe Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai harga sewa sangat mahal.
 - b. *First Class Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai tarif mahal.
 - c. *Economy Class Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai tarif ekonomi dengan harga relatif rendah.

2.3. TINJAUAN TEORI BANGUNAN MULTI FUNGSI

2.3.1. Pengertian dan Tujuan

bangunan oleh beberapa ahli didefinisikan sebagai berikut (R. Tunggal Koestirtono) :

• **Jane Jacob**

The district and indeed as many of its internal parts and possible, must serve more than one primary function preferably more than two. There must insure the presence of people who go out doors on different purpose, but who are able to use many facilities in common.

• **Fumihiko Maki**

A large frame in which all the function of a city or part of city are housed it has been made possible by present day technology.

• **Kenzo Tange**

A mass human scale form which includes a mega form, and discrete, rapidly changing functional unit which fit within the larger frame work.

PONTIANAK TRADE CENTER

• **Ebenhard H. Zeidler**

The multi-use building as an idea, a concept rather than a narrowly defined building form. It includes all building than harbour mor than one of the three main function of human life. Nt only should the multi-use building integrated these internal function, but it should also relate them to a greater, eksternal urban context.

Konsep multi fungsi, seperti yang dikemukakan Ebenhard di atas, mempunyai kelebihan dari kensep mega struktur, yaitu bangunan multi fungsi menerima *urban fabric* sebagai *the spiritual frame work* dan meliaht dirinya sebagai bagian tak terpisahkan dari tautannya, kedua faktor tersebut cenderung diabaikan dalam mega struktur.

Dan ada juga yang berpendapat bahwa pengertian multi-use ini adalah penerapan berbagai fungsi dalam satu bangunan ataupun dalam satu kawasan, pengertian yang lain mengenai multi-use adalah suatu penggabungan dari dua atau lebih fungsi utama suatu fasilitas dalam suatu bangunan dan tempat, sehingga terbentuk fungsi baru yang saling mendukung dan masing-masing fungsi tetap berfungsi secara optimal. Penjelasan lainnya dari multi fungsi adalah suatu wilayah dan bagian-bagian di dalamnya harus menyeddiakan lebih dari tiga fungsi utama. Ini semua akan memastikan kehadiran orang-orang berpergian dalam waktu yang berbeda dan tempat yang berbeda dapat menggunakan fasilitas bersama. (*Jacob Janes, 1961*)

Istilah multi fungsi berasal dari terminologi Mix-use yang memiliki arti :

1. Berkaitan dengan sebuah bangunan yang saling berhubungan berisi sedikitnya tiga macam aktivitas kegiatan. Contohnya kegiatan perkantoran, hotel, perbelanjaan.
2. Berkaitan dengan cakupan yang lebih luas, menggambarkan keanekaragaman fasilitas kebutuhan seperti pengikat dalam satu wilayah kota.

Tujuan dan keuntungan dari perencanaan bangunan multi fungsi (perkantoran, hotel, perbelanjaan) ini adalah :

- Mamberikan keuntungan dengan menambahkan fungsi bangunan.
- Memberikan efisiensi penggunaan lahan perkotaan.

Hendra Gunawan (98512109)

- Mengoptimalkan jumlah pengunjung dalam bangunan.
- Mempersingkat waktu dan jarak dalam melakukan aktifitas.
- Mengurangi beban transportasi kota.

2.3.2. Faktor Pembentuk Bangunan Multi Fungsi

Ada 3 (tiga) faktor pendorong dalam merencanakan kota dengan sistem bangunan multi fungsi :

1. Tuntutan Internal

Dampak negatif global dari menurunnya kualitas kehidupan lingkungan akibat perencanaan kota modern yaitu *zoning plan separatory land use*, memaksa ditinjau kembali konsep tersebut, dan mencari rumusan terbaru tentang keterkaitan antara ketiga kegiatan pokok :

a. *Inhibition* (bermukim)

Fasilitas hunian harus mempertimbangkan :

- Hubungan domisili unit hunian dengan kondisi fisiknya
- Hubungan domisili unit hunian dengan lingkungan sosialnya
- Hubungan domisili unit hunian dengan kepadatan kotanya
- Hubungan dan integrasi dengan fungsi kegiatan lain

Kedekatan dengan fasilitas lain berarti mengurangi jarak dan arus transformasi, peningkatan efisiensi dan efektivitas pergerakan dan berlangsungnya kegiatan.

b. *Work* (berkerja)

Tuntutan optimalisasi lahan dapat tercapai apabila kedekatan lingkungan kerja dengan fasilitas yang lain dapat terwujud, disamping terciptanya iklim dan suasana kerja yang mendukung.

c. *Recreation* (rekreasi)

Mengurangi pemanfaatan lahan yang kurang efisien dengan penggabungan fasilitas rekreasi bersama beberapa fasilitas lain yang saling menguntungkan, sehingga dapat mengontrol penggunaan lahan dan pola tata ruang yang efektif.

2. Tuntutan Eksternal

a. *Urban Space* (Ruang Kota)

Perencanaan bangunan dalam kawasan perkotaan, perlu mempertimbangkan unsur-unsur urban seperti pedestrian, plaza, open space, dan lain-lain. Karena ruang-ruang tersebut menjadi tempat aktivitas warga kota, sehingga penyesuaian bangunan terhadap ruang-ruang urban dengan mewadahnya dapat menciptakan interaksi yang harmonis antara keduanya.

b. *Urban Movement Pattern* (Pola Pergerakan Kota)

Suatu bangunan dengan orientasi publik, perlu memperhatikan pola pergerakan manusia maupun kendaraan dilingkungan sekitar, agar tercipta kualitas bentukan ruang yang manusiawi.

c. *Urban Political Structure* (Kebijakan Politis Kota)

Keputusan yang dikeluarkan oleh penentu kebijakan kota, seperti status tertentu pada kota (kota perdagangan, kota industri, kota pemerintahan) sebagai pengatur keseimbangan perkembangan fisik kota secara regional, namun strategi yang diterapkan seringkali membatasi kebebasan individu untuk bersosialisasi. Hal ini dapat diatasi dengan pertimbangan prinsip hubungan fungsional yang seimbang dalam tatanan 2 dimensional dan 3 dimensional untuk melihat kualitas dan bentukan ruang yang terjadi.

3. Tuntutan Emosional

Aspek-aspek psikologis-tanggapan emosional kita terhadap lingkungan binaan yang ada harus diperhatikan dalam merancang kawasan binaan yang dapat mewadahi kegiatan pemakai secara ideal. Aspek-aspek tersebut seperti konteks / latar belakang budaya, sejarah, maupun pola struktur yang ada, sehingga bangunan menjadi bagian dari struktur kawasan.

(*Eberhard. H. Ziedler, 1985*)

2.3.3. Prinsip Tatanan Arsitektural-Fungsional

Tatanan Arsitektural-fungsional dalam pengembangan suatu fasilitas multi fungsi (Multi Functional Center) terdiri dari 3 (tiga) prinsip pokok, yaitu :

Hendra Gunawan (98512109)

1. Pendekatan Perencanaan dan Perancangan Tiga Dimensional

Cara pandang ini bukan dari sisi horizontal berupa denah, atau vertikal berupa potongan dan tampak, namun dari interelasi antar ruang-ruang dan layanan (service) yang berkerja sama secara horizontal dan vertikal. Disamping memperhatikan berbagai fungsi yang harus dipenuhi berdasarkan karakteristiknya :

- Fungsi-fungsi manusiawi primer
Seperti : fungsi hunian, pendidikan, kultural, hiburan pengisi waktu senggang, olah raga dan lain-lain.
- Hubungan-hubungan manusiawi primer
Yang meliputi : area pedestrian dan komunikasi vertikal
- Fungsi-fungsi pendukung sekunder
Yang meliputi : transportasi publik, transportasi barang, transportasi individual, pengolahan dan pembuangan limbah.

2. Penggunaan lahan secara multi fungsi (*Multi purpose use of land*)

Penggunaan lahan secara interaktif antar berbagai guna, diperlukan juga selektivitas agar sanggup berinteraksi dengan baik.

- a. Hunian, karena suatu sentra tanpa hunian dapat menimbulkan “ kota hantu “ di luar jam kerja dan bisnis. Populasi yang paling ideal untuk suatu sentra adalah mereka yang paling memerlukan tinggal di sentra kota dan mereka yang dapat menghidupkan area itu.
- b. Pemerintahan, fasilitas-fasilitas pemerintahan nasional dan daerah yang selayaknya berada pada urban core. Namun fasilitas pemerintahan lokal, atau yang dapat disebarakan, dapat terletak pada distrik core.
- c. Perkantoran
- d. Perdagangan, memisahkan antara pedagang eceran (retail) dengan perdagangan grosir (*wholesale*), karena keduanya memerlukan persyaratan lokasi yang berbeda, dan saling mengacaukan. Namun hubungan antara keduanya harus tetap terjaga untuk kontinuitas barang.
- e. Kebudayaan dan seni

3. Prinsip bidang datar (*The Platform Principle*)

Konsep ini memberi arahan pertimbangan mengenai kesesuaian fungsi-fungsi menurut lantainya, seperti fungsi apa saja yang diletakan di lantai dasar (misal : retail, dll), fungsi apa pada lantai basement (misal : parkir dan service), fungsi yang dapat ditempatkan dimana saja (misal : kantor). Area suatu fasilitas dapat digolongkan berdasarkan kemampuannya, seperti :

- Area yang menghasilkan keuntungan
Yaitu area terbangun yang pada sentra tersebut yang dapat dijual dan disewakan oleh depelover kepada pembeli atau penyewa.
- Area yang menghasilkan pemasukan
Yaitu area terbangun pada sentra tersebut yang menghasilkan pemasukan, namun tidak diharapkan dapat mengembalikan modal awal yang telah dikeluarkan, seperti : area parkir, lavatory umum, ruang pertemuan atau ruang serbaguna, dll.
- Area tidak produktif
Yaitu area terbangun yang meskipun penting untuk penggunaan dan penikmatan suatu sentra komersial, namun tidak menghasilkan pemasukan. Diantaranya adalah : pedestrian mall, plaza, teras dan fungsi-fungsi servis seperti : *truck loading decks, truck service road*, menara service, ruang mekanikal dan elektikal, dll.

2.3.4. Aspek-aspek dalam Perencanaan Bangunan Multifungsi

Ada dua hal yang mempengaruhi perencanaan Multifungsi, yaitu:

2.3.4.1. External Design

Faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi perencanaan multifungsi memiliki perbedaan karakter lokasi dan site. Sehubungan dengan hal tersebut faktor terpenting yang perlu dipertimbangkan antara lain ukuran site, kepadatan, harga tanah dan kondisi fisik site, iklim, dan kondisi sekelilingnya.

Perencanaan eksternal harus selalu menyeimbangkan faktor-faktor tersebut sehingga akan memiliki kekuatan image, keberadaan dan identitas yang diperlukan agar sesuai dengan yang diharapkan dan memiliki kontribusi bagi masyarakat secara keseluruhan. Berikut ini uraian mengenai faktor-faktor di atas.

Hendra Gunawan (98512109)

PONTIANAK TRADE CENTER

- Luas tanah, tingkat kepadatan dan harga tanah
Wilayah dengan harga tanah yang mahal atau ukuran yang tidak terlalu luas biasanya berbentuk vertikal sampai 100 tingkat. Pada kondisi sebaliknya Multifungsi berbentuk horizontal, lebih lebar dan konfigurasi dari sekelompok struktur, hingga 13 tingkat. Sedangkan di daerah suburban biasanya lebih luas dan tidak terlalu padat, serta memungkinkan desain yang lebih fleksibel sehingga menghasilkan bangunan yang lebih bervariasi.
- Topografi dan kondisi site
Misalnya saja di daerah berbukit maka Multifungsi dipisahkan oleh jalanan dan dihubungkan dengan skyway.
- Iklim
Pada daerah yang panas wilayah public didesain dengan *space* tertutup tapi pada iklim yang lebih moderat didesain dengan *open air space* yang menggunakan udara terbuka atau taman.
- Komunitas sekeliling
Dalam hal ini bangunan multifungsi dibangun sebagai pelengkap bagi lingkungannya sehingga mengandung *sense of place* atau memiliki cita rasa sesuai dengan lingkungan masyarakat dimana bangunan akan ditempatkan. Dengan kata lain kontekstual atau memiliki hubungan yang erat dengan masyarakat sekitarnya. Oleh karena itu bangunan multifungsi tersebut memiliki skala, harmoni, dan seimbang dengan yang baru dan yang telah ada.

2.3.4.2. Internal Design

Manakala perencanaan eksternal dimulai pertama kali maka yang cukup penting untuk dipertimbangkan adalah orientasi dan desain internal. Faktor-faktor yang berhubungan dengan hal tersebut adalah hubungan internal, identitas komponen-komponen yang ada di dalamnya, sirkulasi, visual connection, dan petunjuk.

- Hubungan internal dan identitas komponen

Merupakan suatu Mixed Use Design yang mencerminkan dan mendukung kegiatan antar komponen, sehingga posisi fungsi harus mempertimbangkan identitas komponen dan keamanan. Untuk design yang optimal hal tersebut berkaitan dengan pentingnya hubungan antar komponen.

- Sirkulasi internal dan visual connection

Sirkulasi internal merupakan suatu saluran atau jalur yang menghubungkan pengguna dari area yang berbeda-beda, misalnya antara area retail dan hotel dengan menggunakan lift.

Sedangkan space connection merupakan suatu penghubung yang menjadi cermin dari aktivitas didalam bangunan multifungsi dan menunjukkan pengguna kearah yang ditujunya, misalnya lobby kantor atau hotel yang terbuka untuk menuju kearah retail.

- Tanda (*Signage*)

Merupakan petunjuk arah dalam menuju fungsi masing-masing yang berisikan pesan atau simbol dari pesan tersebut. Tanda harus diletakkan pada lokasi yang tetap dan bersifat kontinyu.

2.3.4.3. Persoalan Struktural

Dalam mixed use design persoalan struktur merupakan faktor utama atau penting karena setiap fungsi memiliki kebutuhan struktural yang berbeda-beda yang akan mempengaruhi perletakan fungsi tersebut. Dalam mixed use design persoalan struktur memiliki persyaratan yang berbeda-beda antara lain bentuk, batas dan ukuran core bangunan, letak pipa dan sistem bangunan, pembagian ruang, dimensi antar lantai serta muatan setiap lantai.

2.3.4.4. People Oriented Space

Space yang berorientasi pada manusia berfungsi untuk menarik konsumen dan menciptakan image tertentu. Space ini dibedakan menjadi dua yaitu atria/galleria dan open air plaza. Dengan demikian digunakan untuk menciptakan sense of place dan fokus sentral dimana pengguna merasa senang berada didalamnya.

2.3.4.5. Parkir

Ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan:

- Parkir yang akan direncanakan apakah berbentuk structured parking atau surface parking atau kombinasi keduanya.
- Desain dan kapasitas entrance dan exit.
- Desain sistem sirkulasi internal dan stan-stan. Sirkulasi parkir mengikuti arah jarum jam.
- Desain sistem pejalan kaki termasuk akses ke masing-masing komponen
- Petunjuk jalan
- Keamanan termasuk lighting dan sistem kontrol parkir
- Material dan desain eksterior



2.4. Teknologi Tinggi (High-Tech) Sebagai Citra Arsitektur

2.4.1. Pengertian Citra bangunan

Citra suatu bangunan adalah gambaran yang terbentuk oleh persepsi pemakai terhadap karakter bangunan (*Mangunwijaya*, hal 31). Secara umum suatu pusat perdagangan dan jasa merupakan fasilitas komersial yang dapat memberikan warna bagi pengunjung agar tertarik untuk datang menikmatinya.

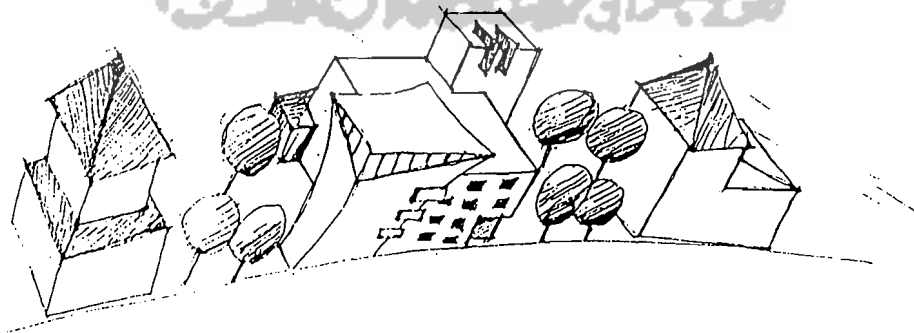
Penampilan wajah komersial mengandung beberapa sifat (*Hoytc*, 2978, hal 1) :

1. *Clarity* (kejelasan) adalah sifat penampilan yang dapat menunjukkan gambaran mengenai fungsi dari fasilitas tersebut.



Gambar II. 4 Clarity

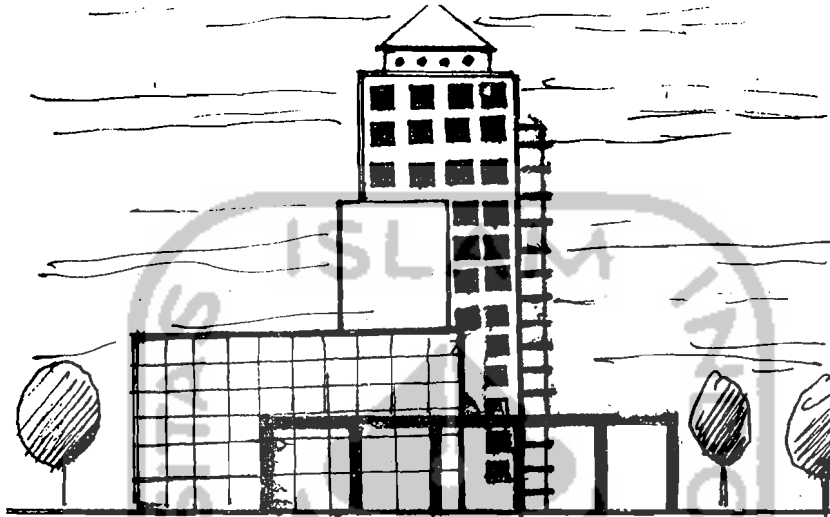
2. *Boldness* adalah sifat visual yang menunjukkan kesan menonjol dari fasilitas perdagangan tersebut dalam usahanya menarik perhatian pembeli.



Gambar II. 5 Boldness

PONTIANAK TRADE CENTER

3. *Intimacy* adalah penampilan visual yang dapat menunjukkan sifat manusiawi.
4. *Fleksibility* (fleksibilitas) adalah suatu citra yang memungkinkan alih guna, alih citra, alih waktu serta membawa pengunjung untuk senantiasa mencari dan mendapatkannya.
5. *Complexity* (kompleksitas) adalah sebuah citra yang tidak monoton.



Gambar II. 6 Complexity

6. *Efficiency* (efisien) adalah citra pengguna yang optimal dari setiap jengkal ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.
7. *Investiveness* (kebaruan) adalah citra yang mencerminkan inovasi, baru, ekspresif, dan spesifik.

Citra bangunan akan menimbulkan pandangan dengan mengekspresikan isi dan fungsi bangunan melalui karakter yang ada. Citra digunakan sebagai alat komunikasi antara pengamat dengan bangunan, dapat dikategorikan sebagai bahasa, ekspresi jiwa dan simbol.

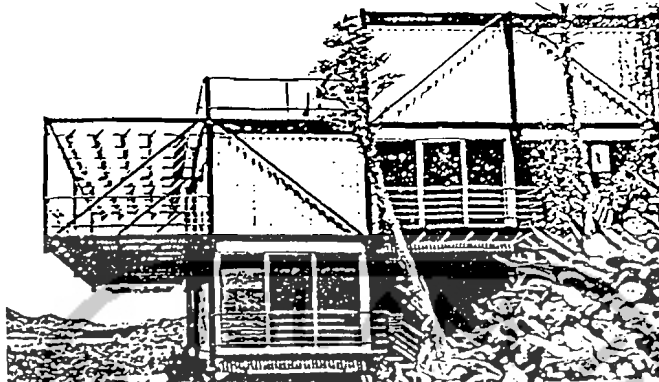
2.4.2. Sistem Struktur High- Tech

2.4.2.1. Pengertian High- Tech

Hightech dalam Arsitektur berarti sesuatu yang berbeda dengan Hightech dalam industri. Dalam industri, istilah ini berarti barang-barang elektronik, komputer, chip silikon, robot, dan sebagainya. Tetapi dalam Arsitektur istilah tersebut berarti gaya khas dari sebuah bangunan (*Colin Davis – High Tech Architecture*). Struktur dan pelayanan yang diekspos merupakan ciri yang sangat berbeda dengan Arsitektur High Tech karena

PONTIANAK TRADE CENTER

dengan mengekspos keduanya memudahkan akses perawatannya dan segala sesuatunya menjadi fungsional (*Richard Rogers – Inggris*).



Gambar. II. 7 Arsitektur High-Tech

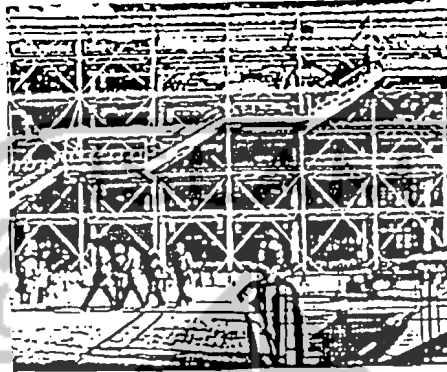
Bentuk Arsitektur Techno – Arthistic rancangan dengan teknologi fabrikasi lebih besar dan lebih maju dengan konstruksi utama metal dan loga, sering disebut sebagai arsitektur, arsitektur tidak lagi mengambil bentuk sculptural abstrak seperti pada arsitektural monumental dari beton. Bahan-bahan fabrikasi terutama metal, baja tahan karat dan kabel-kabel baja ditonjolkan baik dari ruang dalam maupun ruang luar, sehingga bahan, struktur, sistem dan sub sistem struktur, konstruksi dan dekorasi secara integral menampilkan bentuk arsitektural yang indah dan berkarakter khusus. (*Arsitektur Modern*, hal 445)



Gambar II. 8 Hongkong Bank Headquarters

PONTIANAK TRADE CENTER

Sedangkan untuk Techno-Arthistic ini, bangunan lebih ditonjolkan pada penggunaan sistem dan struktur yang ditonjolkan secara jelas tanpa ditutupi dan penggunaan bahan material yang modern. Sehingga dapat dikatakan sebagai bangunan dengan sistem struktur high-tech, dan karenanya eksposed menjadi bagian dekoratif baik di ruang dalam maupun luar.



Gambar. II. 9 Pompidou Center, Paris

2.4.2.2. Arsitektur Teknologi Tinggi

Arsitektur beraspek teknologi tinggi bukan merupakan salah satu aliran dalam sejarah perkembangan arsitektur. Namun arsitektur beraspek teknologi tinggi ini merupakan bagian dalam sejarah perkembangan arsitektur itu sendiri. Adanya arsitektur beraspek teknologi tinggi ini dapat kita lihat dengan munculnya bangunan-bangunan yang mempergunakan material baru, ataupun pekerjaan yang baru untuk membuat bangunan berkarakter istimewa, misalnya bangunan bertingkat banyak atau bangunan berbentuk lebar.

Dari tinjauan yang dilakukan mengenai bangunan berteknologi tinggi dapat diungkapkan bahwa arsitektur berteknologi tinggi memiliki karakter-karakter sebagai berikut :

- Dominasi bahan-bahan logam, atau bahan-bahan penemuan baru
- Sistem struktur lanjut (*advance*) dan cenderung rumit
- Penekanan pada ekspresi bangunan, bukan fungsi bangunan

Hendra Gunawan (98512109)

- Penggunaan teknologi hampir di seluruh bangunan
- Arsitektur beraspek teknologi itnggi tidak lepas dari arsitektur futuristik yang berkarakter :

- Konsep bangunan bervisi ke depan
- Penggunaan bahan prefabrikasi dan bahan-bahan baru lainnya
- Bnrutk yang tidak konvensional lagi
- Bersifat utopis dan fiktif

2.4.2.3. Kajian Teknologi Bangunan

2.4.2.3.1. Aspek Teknologi Bangunan

Aspek teknologi pada bangunan ini adalah penerapan teknologi tinggi (High-Tech). Dalam hal ini teknologi merupakan salah satu unsur penentu bentuk bangunan disamping fungsi dan simbol. Penggunaan teknologi bangunan (yang juga berperan dalam pembentuk tampilan fisik arsitektur), mencakup bidang :

- a. Struktur bangunan
- b. Bahan bangunan
- c. Sistem pengendalian bangunan (mekanikal dan elektrikal)

Struktur memegang peranan penting dalam suatu bangunan, terutaman pada kekuatan estetika suatu bangunan. Bangunan dapat dikatakan memiliki nilai seni yang tinggi jika strukturnya mampu mengungkapkan perasaan melalui keseimbangan statis, memberi kepuasan kebutuhan fungsional dan memenuhi persyaratan ekonomis. (Hendraningsihdkk, 1982, *Peran, kesan dan bentuk-bentuk Arsitektur*, Jambatan Jakarta)

Pemakaian bahan bangunan juga dapat mempengaruhi tampilan fisik arsitektur. Ekspresi dari material akan menuntun pengamat untuk mengekpresikannya, sehingga menimbulkan asosiasi yang berbeda-beda untuk tiap-tiap karakter bahan. Demikian halnya dengan sistem pengendalian dalam bangunan, semakin tingi sistem pengendalian suatu bangunanmaka pengemat akan merasakan kepandaian yang dimiliki bangunan tersebut, sehingga kini muncul istilah bangunan pintar (*intelegent building/smart building*)

2.4.2.3.2. Aspek Struktur dalam Teknologi Bangunan

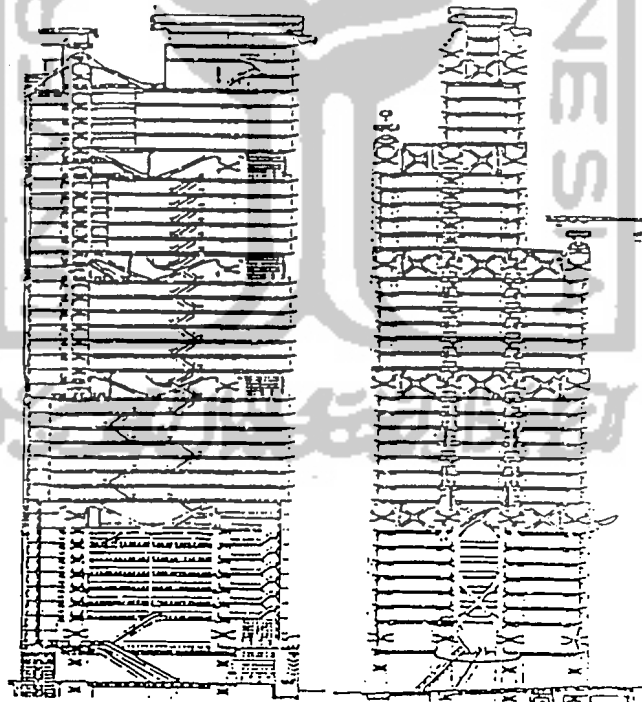
Sistem struktur merupakan sarana untuk memikul beban yang disebabkan oleh kehadiran suatu bangunan. Sistem struktur dirancang sebagai tanggapan terhadap beban-beban eksternal tersebut.

Perencanaan struktur merupakan faktor penting yang harus dipertimbangkan sebagai salah satu penentu utama yang sangat mempengaruhi estetika suatu bangunan. Dengan demikian suatu eksposed struktur akan memberikan penampilan fisik arsitektural yang atraktif, juga harus mampu mendukung fungsional struktural.

Dalam hal ini kriteria fungsional struktur yang harus dipenuhi antara lain :

a. Serviceability

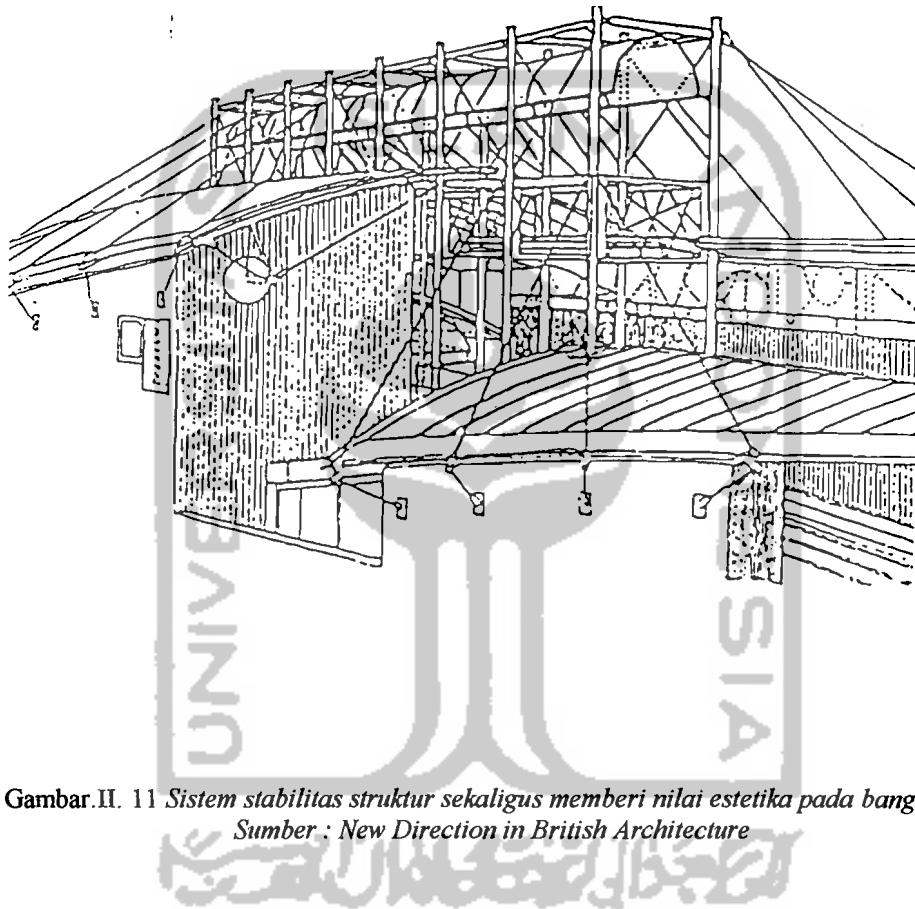
Untuk memenuhi kriteria serviceability, selain estetika atau fungsi visual arsitektural, struktur atau bagian dari struktur yang diekspose harus dapat berfungsi untuk memikul beban.



Gambar.II. 10 Struktur yang mempunyai fungsi dan sekaligus bernilai estetika
Sumber : *Masted structures in architecture*

b. Stability

Suatu struktur bangunan harus memenuhi kaidah-kaidah stabilitas, agar bangunan tersebut dapat berdiri secara stabil. Bagian-bagian dari struktur harus saling mendukung satu dengan yang lain dan berkerja sama sebagai satu kesatuan.

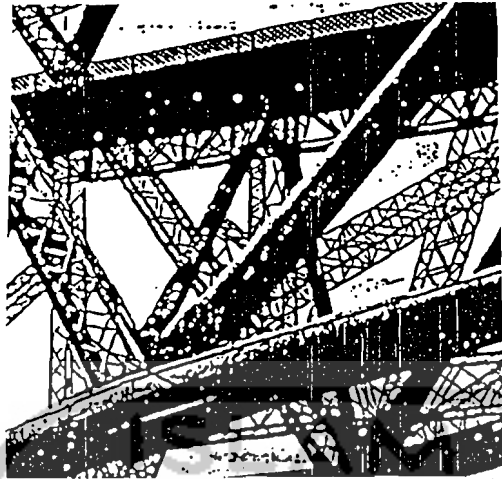


Gambar.II. 11 Sistem stabilitas struktur sekaligus memberi nilai estetika pada bangunan.
Sumber : *New Direction in British Architecture*

c. Strenght

Strenght atau kekuatan dalam struktur suatu bangunan merupakan kekuatan untuk memikul beban. Bagian-bagian struktur yang mengalirkan beban-beban kedalam tanah harus mampu memikul beban tersebut. Untuk memenuhi kekuatan, maka peranan sifat bahan sangat menentukan sekali :

- Baja lebih kuat menahan gaya tarik daripada gaya tekan.
- Beton lebi kuat menahan tekan daripada gaya tarik.



Gambar.II. 12 Struktur bangunan yang mencerminkan kekuatan.
Sumber : *New Direction in British Architecture*

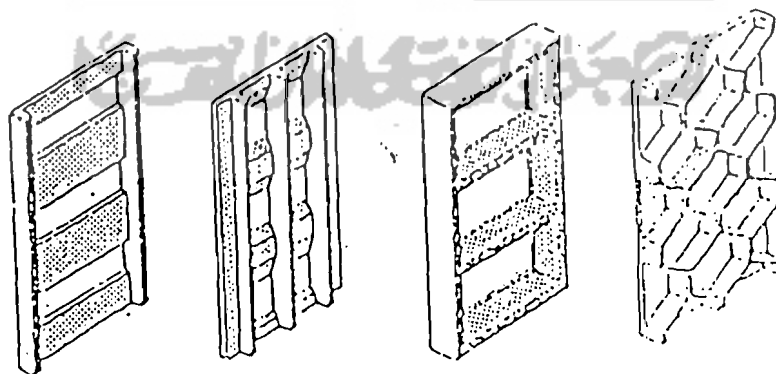
d. Safety (Keamanan)

- *Struktural Safety*

Merupakan angka keamanan struktur untuk mengantisipasi berbagai macam beban, baik lateral maupun seismatik.

- *Function Safety*

Misalnya tangga yang baik selain nyaman, juga aman digunakan, baja tahan karat, mampu diekspose di bagian luar bangunan, tanpa mengalami pelapukan bahan.



Gambar.II. 13 Elemen struktur untuk mendukung kekuatan dan bahan menahan beban gempa
Sumber : *High rise building Structures*

e. Durability (Ketahanan / Keawetan)

Keawetan merupakan daya tahan suatu bahan yang digunakan untuk suatu bagian struktur bangunan. Dalam hal ini meliputi finishing atau bahan yang diekspose. Keawetan juga meliputi daya tahan dalam pemakaian.



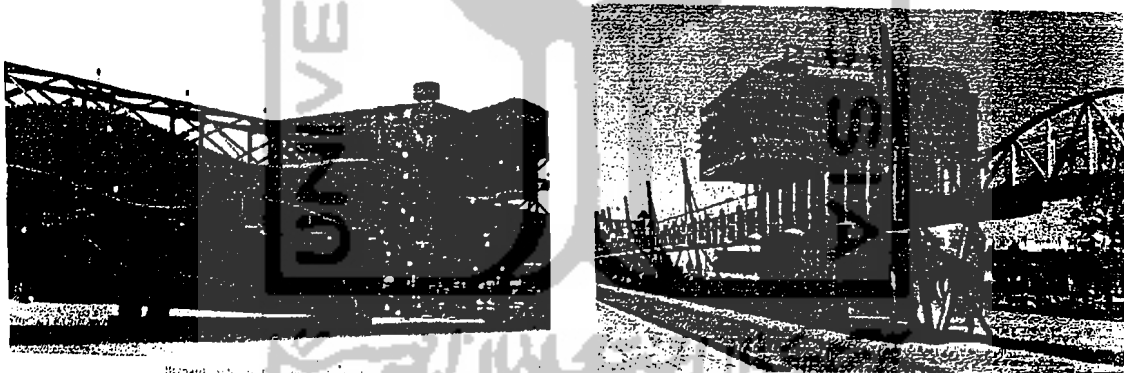
Gambar.II.14 Struktur bangunan penyangga beban dan elemen estetika Hongkong Bank
Sumber : *New Directions in British Architecture*

2.4.3. Contoh Bangunan dengan Teknologi Tinggi

1. *Parc De La Villette, Paris*

Karya : *Bernard Tsumi*, 1988

Parc de la Villette adalah sebuah demonstrasi besar dari teori dekonstruksi. Bangunan hadir dengan arsitektur yang kompleks dan dapat didesain tanpa aturan-aturan komposisi, hirarki dan order. Desain dari *de Villette* ini diinspirasi oleh arsitektur tradisional dengan konsep dasar seni dan literatur serta mengangkat unsure kekuatan dari *framework*. Pemograman untuk *de Villette* merupakan kebutuhan kompleks yang didalamnya terdapat *workshop*, *gym*, *bath facilities*, *playground*, *exhibition*, *concert*, *cientific*, *games* dan *ruang kompetisi*, dan masing-masing fungsi itu dirancang dalam bangunan yang terpisah namun berhubungan. *Tsumi* mempresentasikan transformasi geometri dengan memberi *dinding masif*, *curtain wall*, dan *metal plate* sebagai sesuatu yang diekspose.¹⁷



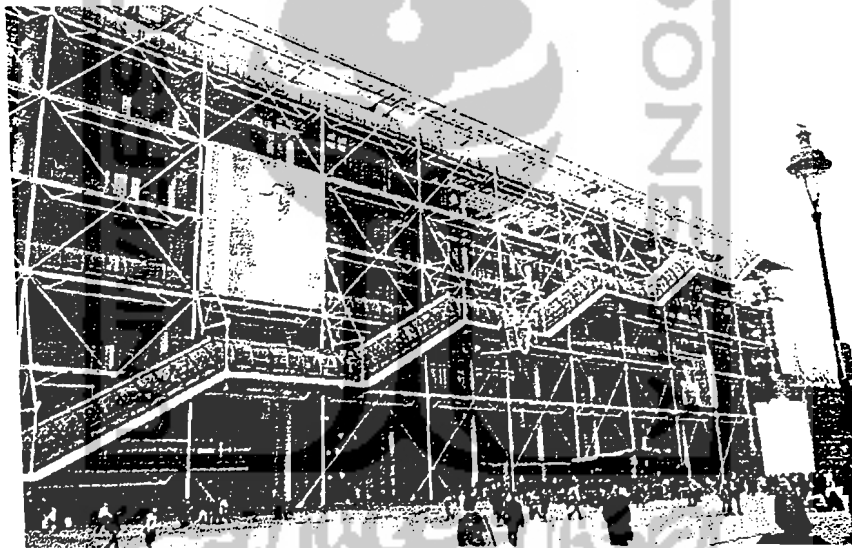
*Gambar. II. 15 Parc De La Villette, Paris
Bernard Schumi, Paris*

¹⁷ *UIA, Deconstruction a Student Guide, 1991, London*

2. Pompidou Center, Paris

Karya : **Richard Rogers** dan **Renzo Piano**, 1971

Pompidou Center di Paris yang dirancang oleh Richard Rogers dan Renzo Piano pada tahun 1971, secara fundamental merupakan pengepakan penggunaan untuk ruang gudang dan perayaan sistem teknologi. Nampaknya menjanjikan suatu pembukaan modernisasi untuk alam. Dalam karyanya, Rogers dan Piano mengkombinasikan hubungan antara AC dan, isolator dan penyemprot api dengan kolom. Berbagai elemen bangunan teknologi tinggi dengan struktur baja ekspose sebagai estetis dan kekuatan bangunan (terbuat dari logam mulia) tampil dalam bangunan ini sebagai baja tahan api. Pada Interior Pompidou Center ini menguatkan akses fleksibilitas dengan cara partisi. Ada bagian lantai yang di hilangkan untuk membentuk langit-langit terbuka / void sebagai hall / plaza.



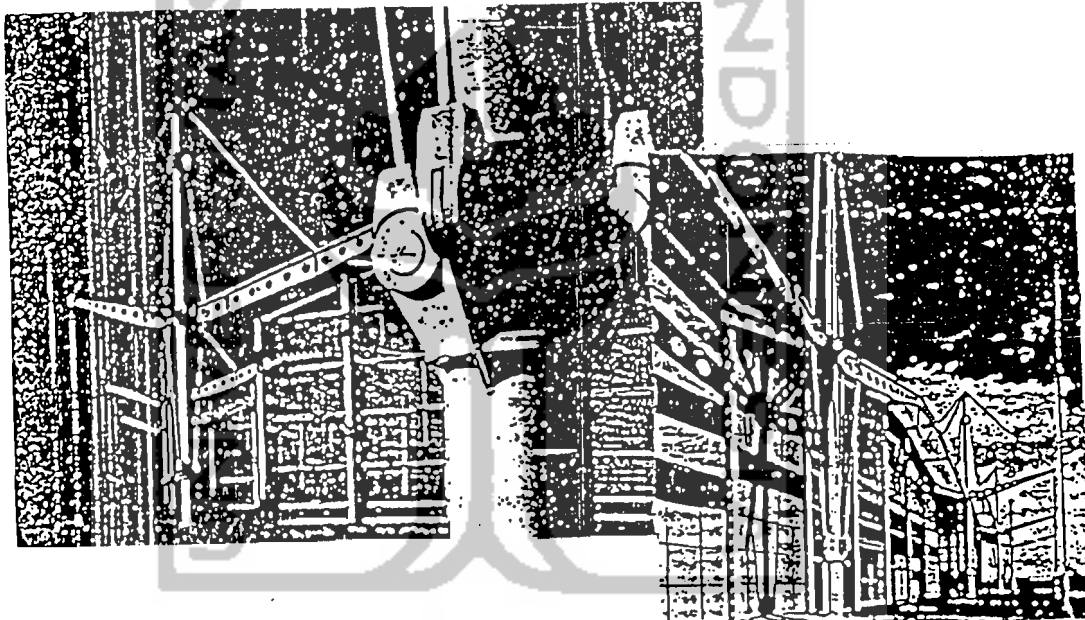
*Gambar II. 16 Pompidou Center, Paris
Richard Rogers dan Renzo Piano, 1971.*

Karya Fosters dan Rogers dalam Hongkong Bank dan Lloyd's of London merupakan dua monumen yang hebat. Dan ketika Richard Rogers mendesain struktur Lloyd's of London, AC dianggap pada tingkat yang paling utamam dengan cara membuat besi dan kaca untuk dikombinasikan dalam ruang struktur harus berkualitas tinggi (kokoh).

3. Renault Warehouse and Distribution Centre

Karya : Richard Rogers and Partner

Renault Warehouse ini merupakan salah satu bangunan yang menggunakan struktur teknologi tinggi pada bangunan, hal tersebut dapat dilihat dalam penggunaan sistem strukturnya yaitu penggabungan dari structural tree system dan continuous two way spanning frame. Bangunan ini mencoba menggabungkan antara desain arsiteknya dengan desain struktur dalam sistem structural symbolized. Penggunaan permukaan cross-section and longitudinal profile merupakan struktur dengan efisiensi yang tinggi. Bangian dari bangunan ini menggunakan circular lightninghole (digunakan dalam struktur pesawat terbang untuk mengurangi beban dari komponen struktur)



*Gambar. II.17 Struktur pada bangunan Renault Warehouse and distribution centre
Karya Richard Rogers Partnership, 1986*