

Perancangan *Mixed Use Development* di Kota Kupang

Frederikus Prima Dikiman¹⁾, Suliha N. I. Neonufa²⁾, Ariency K. A. Manu³⁾

^{1, 2, 3)} Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Nusa Cendana.

Abstrak

Kota Kupang merupakan ibukota provinsi, sehingga percepatan pembangunan merupakan yang tertinggi di Provinsi NTT. Percepatan pembangunan ini membuat investor – investor melihat peluang usaha dan hasil berupa pembangunan fisik sektor bisnis (hotel), sektor perdagangan dan jasa (pusat perbelanjaan), serta sektor penyewaan gedung untuk acara. Kota Kupang mengalami peningkatan jumlah penduduk dengan laju pertumbuhan adalah 3.90% (BPS, 2015) dalam 5 tahun terakhir. Dampak dari peningkatan penduduk adalah berkembangnya permukiman di Kota Kupang yang menyebar secara tidak terstruktur ke seluruh daerah oleh karena tingginya harga lahan di pusat kota. Hal ini berdampak pada kebutuhan pendukung bagi masyarakat perkotaan yang semakin bertambah seperti keberadaan pusat perbelanjaan dan perkantoran. Kebutuhan di sektor ini perlu diperhatikan lagi oleh karena keterbatasan lahan di daerah perkotaan. Salah satu solusi untuk mengoptimalkan produk properti adalah dengan mengakomodir segala kegiatan (Mandala, 2013, dalam Tamonob, 2016). Untuk mengatasi hal tersebut perlu dilakukan upaya dalam perancangan, salah satunya adalah dengan penerapan konsep *mixed use development*. Perancangan *mixed use development* merupakan suatu pendekatan perancangan perancangan kawasan yang berfungsi sebagai wadah untuk menampung beberapa fasilitas yang aktivitasnya saling berhubungan. Fasilitas tersebut antara lain adalah fasilitas hunian (apartemen), fasilitas perdagangan dan jasa (pusat perbelanjaan), fasilitas bisnis (kantor sewa), dan fasilitas untuk acara (*ballroom*). Adapun fasilitas pendukung berupa tempat rekreasi, tempat berolahraga, layanan pengelolaan *mixed use development*, dan layanan keamanan untuk menjamin keamanan dan kenyamanan penghuni serta pengunjung *mixed use development*.

Kata-kunci : *Mixed Use Development*, Integrasi, Kota Kupang

Abstract

Kupang City is the provincial of the capital, therefore the acceleration of development is the highest in NTT Province. This development acceleration made investors to seeing business opportunities and its results in physical development for the sector of businesses (hotel), the sector of trade and service's (shopping center) and the sector of building events for rentals. Kupang city has increased population with the rate of growth are 3.90% (BPS, 2015) from past 5 years. The increase impacting of population which is the development in Kupang City settlements are spreading unstructured throughout the region due to high land prices in the central city. It is also impacted of the growths of support needs in urban communities as well for the existence of shopping centers and the offices. The sectors are needed to considered again due to limited in urban areas land. One of the solutions to optimized property products is to accommodates all activities (Mandala, 2013, in Tamonob, 2016). To overcome this, it is need an efforts in designs, for the examples is by applying the concept of mixed use development. The design of mixed use development are an design area which could approach the functions to accommodate several facilities whose the activities are interconnected. Those facilities are residential facilities (apartments), trade and service facilities (shopping centers), business facilities (rental offices), and facilities for events (ballrooms). Also, the supporting facilities including recreational areas, sports venues, mixed use development management services, and security services to ensure the safety and the comfortable of mixed use development's visitors.

Keywords : *Mixed Use Development, integration, Kupang City*

Kontak Penulis

Frederikus Prima Dikiman
Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik
Universitas Nusa Cendana
Jalan Adisucipto, Kota Kupang, NTT, 85001
E-mail : edydikiman@gmail.com

Pendahuluan

Permasalahan yang sering terjadi di wilayah perkotaan adalah meningkatnya jumlah penduduk setiap harinya. Hal ini berakibat pada kebutuhan penduduk yang akan semakin meningkat yaitu kebutuhan akan hunian. Salah satu dampak terlihat pada kebutuhan pendukung bagi masyarakat perkotaan seperti keberadaan pusat perbelanjaan dan perkantoran. Kebutuhan di sektor ini harus diperhatikan lagi karena keterbatasan lahan yang ada di daerah perkotaan. Salah satu solusi untuk mengoptimalkan produk properti suatu lahan adalah dengan mengakomodir segala kegiatan (Mandala, 2013, dalam Tamonob, 2016). Untuk mengatasi hal tersebut dalam perancangan adalah dengan konsep dalam bidang arsitektur yaitu *mixed use development* (Sitorus, 2013, dalam Tamonob, 2016).

Mixed use merupakan 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, dan memiliki nilai ekonomis tinggi) sehingga terjadi suatu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. Upaya tersebut dimaksudkan untuk mengeliminasi ruang-ruang mati, sehingga penggunaan lahan lebih efektif dan efisien, pelayanan kebutuhan lebih mudah, dan lingkungan menjadi lebih nyaman untuk dihuni. Penyatuan berbagai fungsi dan aktivitas ini dalam satu bangunan atau kompleks bangunan besar sehingga sering disebut sebagai *superblock* (Marlina, 2008).

Kota Kupang merupakan ibukota Provinsi NTT dan juga kota dengan jumlah penduduk terbanyak, sehingga percepatan pembangunan di Kota Kupang merupakan yang tertinggi di Provinsi NTT. Percepatan pembangunan ini bisa dilihat dari minat investor-investor yang melihat Kota Kupang sebagai peluang usaha mereka dan hasilnya adalah pembangunan fisik sektor bisnis (hotel), sektor perdagangan dan jasa (pusat perbelanjaan), serta sektor penyewaan gedung untuk acara yang berkembang baik di Kota Kupang.

Pertumbuhan penduduk Kota Kupang mengalami peningkatan jumlah penduduk dengan laju pertumbuhan penduduk 5 tahun terakhir adalah 3.90% (BPS, 2015). Kondisi tersebut menyebabkan perkembangan kawasan permukiman di Kota Kupang menyebar secara tidak terstruktur ke daerah tanpa adanya hierarki pusat – pusat pelayanan karena tingginya harga lahan di pusat kota.

Pusat permukiman yang ada sekarang (Matani, Alak, Jalur 40, Liliba, Bimoku) keberadaannya cukup jauh dari pusat kegiatan di pusat Kota Kupang yang terdiri dari kegiatan pusat perdagangan dan perkantoran yang ada di wilayah Oebobo, Naikoten 1, LLBK, Fatululi, dan lain-lain. Akibat jauhnya jarak permukiman dengan pusat-

pusat kegiatan perdagangan dan perkantoran tersebut menimbulkan kepadatan pada jaringan penghubung antara ke dua titik tersebut, sehingga berpotensi menimbulkan kemacetan. Hal ini ditambah dengan kondisi transportasi yang belum memadai terkait dengan jumlah angkutan umum yang masih minim dan mulai ada indikasi kemacetan pada titik di beberapa ruas-ruas jalan di Kota Kupang.

Melihat uraian tersebut, untuk menyelesaikan permasalahan isu, maka kehadiran suatu kawasan untuk mawadahi bermacam-macam aktivitas dalam hal ini *mixed use development* sangat perlu dihadirkan di Kota Kupang dan juga sebagai pemenuhan fungsi-fungsi agar terintegrasi sehingga membantu memenuhi kebutuhan masyarakat, menciptakan efisiensi dalam memudahkan jangkauan masyarakat terhadap aktivitas yang diwadahnya.

Tinjauan Pustaka

(1) *Mixed Use Development*

Mixed use development 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 ekonomis tinggi) sehingga terjadi suatu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat (Mayer, 1983 dalam Marlina, 2008).

Pengertian kawasan *mixed use* adalah sebuah kombinasi sesuai antara berbagai multifungsi, dalam sebuah struktur atau tempat dalam lingkungan, dimana ragam bentuk aktivitas hidup (tinggal, kerja, belanja, dan bermain) mudah dijangkau (dengan berjalan kaki) bagi tiap penduduknya (Suprenant, 2006, dalam Tamonob, 2016).

Berdasarkan kesimpulan dari para ahli tentang *mixed use* maka dapat disimpulkan bahwa *mixed use* adalah pendekatan dalam perancangan untuk mawadahi beberapa aktivitas yang saling terintegrasi satu sama lain yang berada dalam suatu kawasan.

(a) Komponen dan konsep perencanaan *Mixed Use*

Menurut Tibbalds (1977, dalam Tamonob, 2016), komponen dan konsep perencanaan *Mixed Use* adalah sebagai berikut:

- 1) Fungsi Lahan *Mixed Use*
- 2) Intensitas Perkembangan
- 3) Kepadatan Bangunan
- 4) Transit dan Parkir
- 5) Ramah Lingkungan
- 6) Tipe Perumahan Variatif, dan
- 7) Ruang Terbuka Hijau

(b) Jenis-jenis *Mixed Use*

- 1) *Mixed Use Building*
- 2) *Mixed Land Use*

(c) Ciri-Ciri *Mixed Use Development*

Menurut Schwanke (2004, dalam Tamonob, 2016), ciri-ciri *mixed use development* adalah sebagai berikut:

- 1) Mewadahi 2 fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut.
- 2) Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsi-fungsi yang ada di dalamnya.
- 3) Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya.
- 4) Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

(d) Manfaat pembangunan *Mixed Use Development*

Menurut Llewyn (2003), beberapa keuntungan dari pembangunan *mixed use development* adalah sebagai berikut:

- 1) Akses yang lebih nyaman ke berbagai fasilitas.
- 2) Kemacetan dalam perjalanan ke kantor dapat diminimalisir.
- 3) Kesempatan yang lebih besar untuk berinteraksi sosial.
- 4) Komunitas sosial yang beragam.
- 5) Stimulasi sosial dari perbedaan bangunan dengan jarak yang dekat.
- 6) Efisiensi energi, penggunaan ruang dan bangunan.
- 7) Pilihan lebih beragam untuk gaya hidup, baik lokasi ataupun jenis bangunan.
- 8) Vitalitas kota dan kehidupan di jalan.
- 9) Meningkatkan kelangsungan hidup fasilitas kota dan pendukung untuk bisnis kecil.

(e) Dampak negatif pembangunan *Mixed Use Development*

Menurut Marlina (2008), dampak negatif dari pembangunan *mixed use development* adalah sebagai berikut.

- 1) Terjadinya skala dominasi kegiatan.
- 2) Pembangunan *mixed use* berpotensi untuk menumbuhkan bangunan dengan skala yang sangat besar sehingga dapat menimbulkan ketidakseimbangan dengan skala bangunan lainnya di dalam kota.
- 3) Terjadinya ruang-ruang mati.
- 4) Penggusuran beberapa pemukiman secara terpaksa untuk mendapatkan luas lahan yang luas agar cukup untuk membangun *mixed use*.
- 5) Menghilangkan *sense of identity* karena hilangnya ruang-ruang kota yang merupakan pentas dari aktivitas dan budaya masyarakat kota tersebut.
- 6) Masalah pembebanan kota terutama infrastrukturnya karena pemusatan berbagai fungsi mengakibatkan ketidakseimbangan beban bagi infrastruktur kota.

- (f) Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pembangunan sebuah *Mixed Use Development*

Berikut ini hal-hal yang perlu diperhatikan dalam sebuah pembangunan *mixed use development* (Schwanke, 2003, dalam Tamonob, 2016).

- 1) *Compact Development*
- 2) *Mixed Land Use*
- 3) *Pedestrian Acces, Safety, and Comfort*
- 4) *Street Connection*
- 5) *Crime Prevention and Security*
- 6) *Creating and Protection Public Space*
- 7) *Parking and Efficient Land Use*
- 8) *Human Scaled Building Design*

(g) Konfigurasi tata letak bangunan dalam kawasan *Mixed Use*

Menurut Sumargo (2003, dalam Tamonob, 2016) konfigurasi tata letak bangunan dalam sebuah kawasan *mixed use* adalah sebagai berikut:

- 1) *Mixed Use Tower*
- 2) *Multitowered Megastructure*
- 3) *Freestanding Structure with Pedestrian Connection*

(2) Elemen fisik kawasan

Menurut Shirvani (1985), elemen fisik sebuah kawasan terdiri dari beberapa hal yaitu sebagai berikut:

- (a) Tata guna lahan (*land use*);
- (b) Bentuk dan massa bangunan (*building form and massing*);
- (c) Sirkulasi dan parkir;
- (d) *Pedestrian ways*;
- (e) Aktivitas pendukung;
- (f) *Signage*;
- (g) Preservasi dan konservasi; dan
- (h) Ruang terbuka.

(3) Tinjauan objek perancangan

(a) Apartemen

Apartemen adalah sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal (De Chiara, dkk, 1968, dalam Tamonob, 2016).

(b) Kantor sewa

Menurut Hunt (1980, dalam Tamonob, 2016), yang dimaksud kantor sewa adalah suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Bagian dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan.

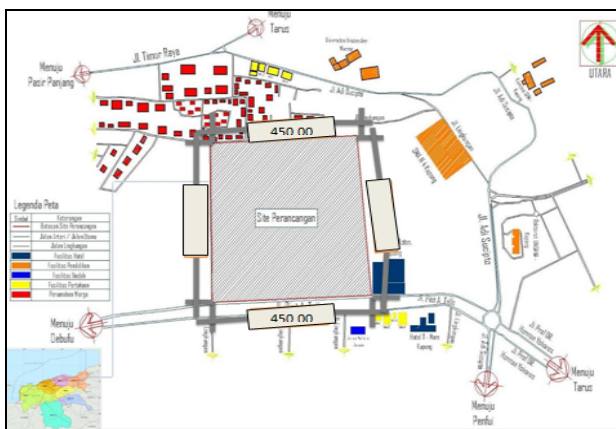
(c) Pusat perbelanjaan (*mall*)
Menurut Marlina (2008), pada umumnya suatu pusat perbelanjaan merupakan suatu bangunan sewa yang dikhususkan untuk mewedahi fungsi dalam jasa perdagangan. Pemahaman ini memberikan gambaran adanya persamaan sebuah kantor sewa dengan sebuah pusat perbelanjaan.

(d) *Ballroom*
Ballroom atau yang sering disebut dengan *convention room* merupakan suatu tempat perkumpulan yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk membahas masalah-masalah yang berkaitan dengan kepentingan bersama (Keputusan Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 108/HM. 703/MPPT-91).

Hasil dan Pembahasan

(1) Tinjauan umum lokasi perancangan

Berdasarkan RTRW Kota Kupang lokasi perancangan *Mixed Use Development* berada di Jl. Piet A. Tallo, dengan luasan 6.91 Ha. Lokasi perancangan juga berada dalam BWK III dengan memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pengembangan pendidikan tinggi, perdagangan dan jasa, pusat pelayanan transportasi udara dan darat, kawasan pariwisata, reklamasi pantai, dan kawasan permukiman kepadatan sedang.



Gambar 1. Lokasi perancangan

Dengan batas-batas lokasi:
Utara : Berbatasan dengan jalan tanah putih.
Selatan : Berbatasan dengan Jl. Piet A. Tallo.
Timur : Berbatasan dengan lahan kosong.
Barat : Berbatasan dengan jalan tanah putih.

(2) Analisis perancangan

(a) Analisis non fisik

Analisa non fisik meliputi analisa mengenai fungsi bangunan, fasilitas bangunan, pelaku aktivitas dengan tujuan dan kegiatannya serta kebutuhan ruang, dan luasan ruang yang dibutuhkan untuk mewedahi kegiatannya.

(b) Analisis fungsi

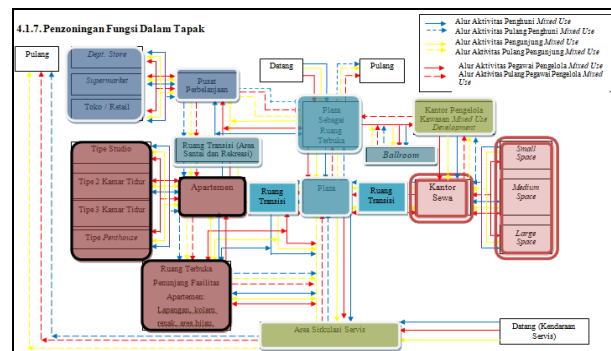
1) Fungsi primer

Fungsi primer yang dimaksudkan dalam perancangan *mixed use development* adalah fungsi hunian (apartemen), fungsi perkantoran (kantor sewa), fungsi perdagangan dan jasa (pusat perbelanjaan), dan fungsi berkumpul (*ballroom*).

2) Fungsi sekunder

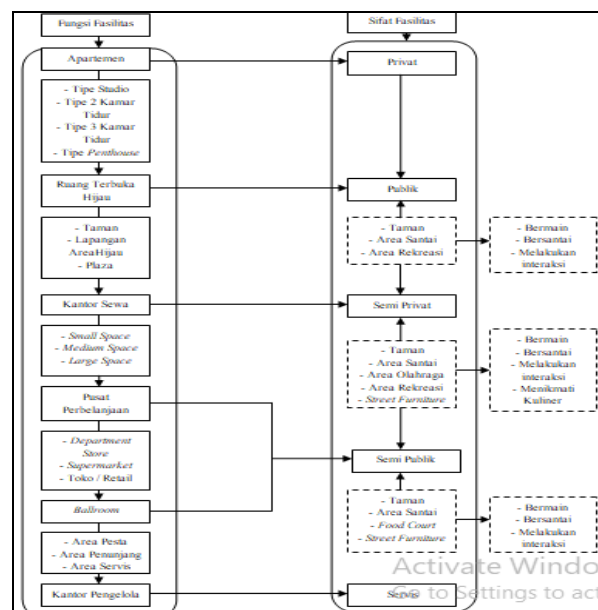
Fungsi sekunder yang dimaksudkan dalam perancangan *mixed use development* adalah aktivitas yang mendukung fungsi primer yaitu sebagai tempat rekreasi, tempat berolahraga, layanan pengelolaan *mixed use development*, dan layanan pengamanan untuk menjamin keamanan dan kenyamanan penghuni dan pengunjung *mixed use development*.

3) Alur aktivitas pengguna fasilitas



Gambar 2. Diagram konsep zonasi berdasarkan aktifitas

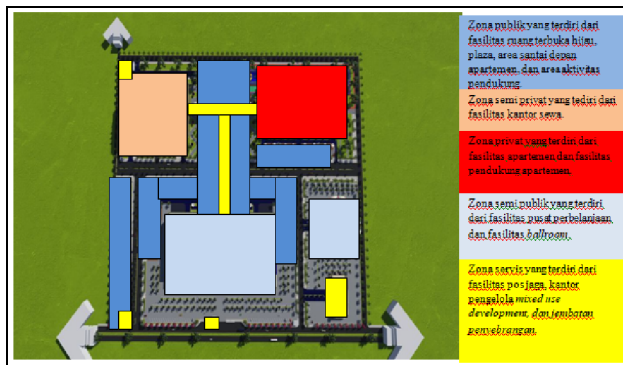
4) Integrasi dalam kawasan *Mixed Use Development*



Gambar 3. Diagram konsep integrasi

(3) Konsep perancangan

(a) Konsep penzoningan



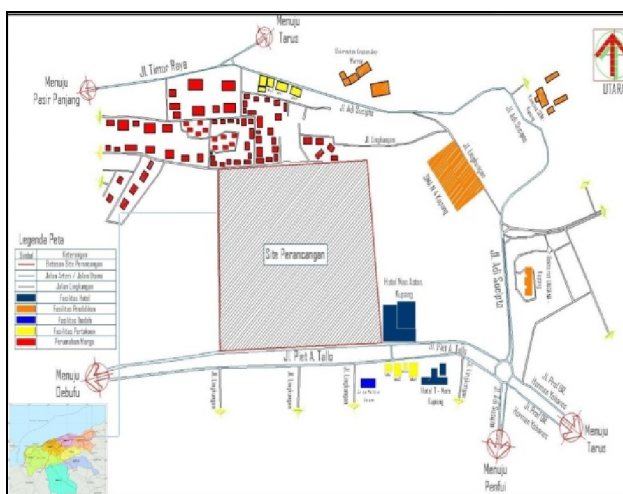
Gambar 4. Penzoningan kawasan

(b) Konsep integrasi

Pada perancangan *mixed use development* ini akan menggunakan konsep integrasi fungsi horizontal, dimana pada integrasi fungsi ini *mixed use* biasanya terdiri dari bangunan-bangunan fungsi tunggal maupun fungsi majemuk. Integrasi fungsi *mixed use horizontal* masuk dalam tipologi *mixed use* fungsi yang dihubungkan oleh pedestrian. Agar fungsi pedestrian tetap hidup maka akan diisi dengan beberapa fasilitas antara lain fasilitas *street furniture*, dan fasilitas *food court* dimana dalam hal ini *food court* tersebut merupakan *food court* yang tidak *in cloud* dalam fasilitas yang ada dalam pusat perbelanjaan. Selain itu juga akan dihadirkan ruang terbuka sebagai penghubung dan sebagai zona yang mengintegrasikan antar satu fungsi dengan fungsi-fungsi lainnya.

(c) Konsep kawasan *Mixed Use Development*

1) Tata guna lahan

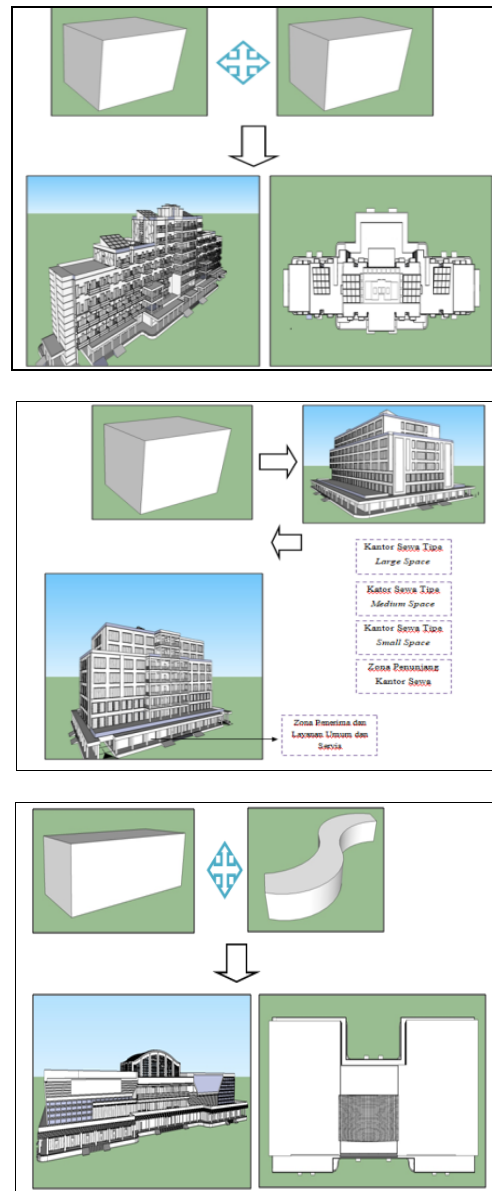


Gambar 5. Konsep tata guna lahan

Lokasi perancangan terletak di Jl. Piet A. Tallo dan merupakan daerah BWK III.

2) Bentuk dan masa bangunan

Kawasan *mixed use development* merupakan bangunan bermassa banyak dimana setiap bangunan tersebut dihubungkan oleh *pedestrian ways*. Konsep bentuk mengadopsi bentuk kubus untuk fasilitas apartemen, kantor sewa, pusat perbelanjaan, dan kantor pengelola. Sementara itu, bentuk bola untuk fasilitas *ballroom*.

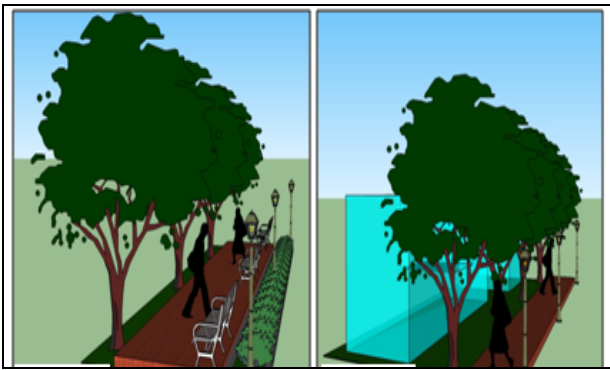


Gambar 6. Konsep bentuk bangunan

3) Sirkulasi dan parkir

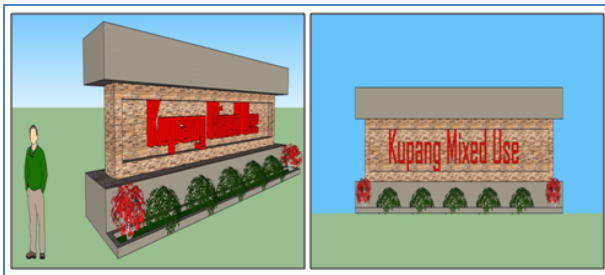
Konsep pencapaian ke *site* akan dibuat melalui jalan arteri yaitu Jl. Piet A. Tallo dengan konsep parkir dirancang di luar fasilitas dan beberapa fasilitas yaitu fasilitas apartemen dan kantor sewa akan dibuat parkir *basement*.

4) *Pedestrian ways*



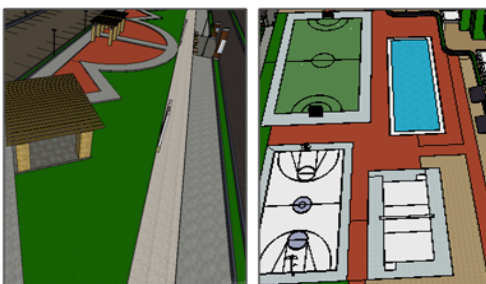
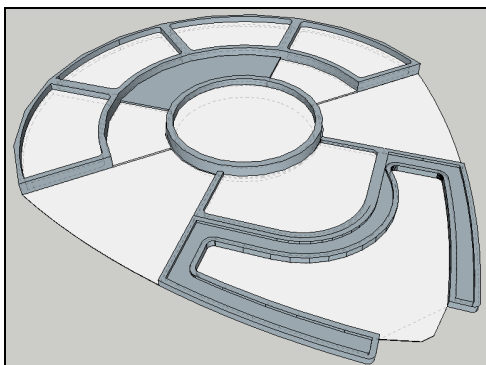
Gambar 7. Konsep *pedestrian ways*

5) *Signage*



Gambar 8. Konsep *signage*

6) *Open space* dan aktivitas pendukung



Gambar 9. Konsep *open space* dan aktivitas pendukung

Hasil Desain



Gambar 10. Desain tata guna lahan



Gambar 11. Desain bentuk dan masa bangunan



Gambar 12. Desain fasilitas dan jalur pedestrian

Daftar Pustaka

Badan Pusat Statistik Kota Kupang. (2015). *Kota Kupang Dalam Angka tahun 2015*. Kupang: BPS.
 Llewyn, D. (2003). *Urban Design Compendium*. England: English Partnership.
 Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andy Publisher.
 Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
 Tamonob, V. (2016). *Perancangan Mixed Use Development Sebagai Ruang Terbuka di Kota So'e*. Tugas Akhir Progam Studi Arsitektur. Kupang: Universitas Nusa Cendana.