

OFFICE PARK DI MANADO (UNFOLDING ARCHITECTURE)

Felicia Maria Mailoor¹
Frits O. P. Siregar, ST.,M.Sc²
Hendriek H. Karongkong, ST.,MT³

ABSTRAK

Kebutuhan akan fasilitas-fasilitas penunjang perdagangan dan jasa di Sulawesi Utara menyebabkan perlunya suatu sarana atau wadah yang dapat menampung dan mengorganisir serta mengembangkan kegiatan dalam bidang perkantoran atau bisnis di Kota Manado. Semakin berkurangnya ruang terbuka hijau di tengah kota, menjadi salah satu fasilitas yang dibutuhkan dalam perkembangan pembangunan yang terjadi di Kota Manado dewasa ini. Ditinjau dari hal diatas maka Kota Manado memerlukan sarana atau wadah yang dapat mengembangkan kegiatan perkantoran, maka dihadirkan Office Park sebagai wadah atau sarana yang dapat mengorganisir kegiatan perkantoran dan perniagaan dengan fasilitas-fasilitas pendukung. Dengan menghadirkan "park" dalam objek, akan menghadirkan nuansa yang baru dalam pembangunan objek sejenis dan dapat berkontribusi pada pembangunan daerah hijau di tengah kota. Tema Unfolding Architecture akan dipakai sebagai acuan dan strategi perancangan. Dengan menghadirkan bentuk yang meliuk pada bentuk objek memberikan daya tarik yang lain dari bentuk objek yang sama pada umumnya dan dapat menghadirkan bentuk objek yang lebih atraktif.

Kata Kunci: Office, Park, Unfolding.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manado merupakan salah satu kota besar di Indonesia bagian timur, yang menjadi salah satu target pengembangan bisnis dan perekonomian bagi para investor dari dalam maupun luar negeri. Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara telah mengalami pembangunan yang begitu pesat selang beberapa tahun terakhir. Hingga tahun 2013 sektor perdagangan, hotel dan restoran masih merupakan sektor yang paling dominan berkontribusi terhadap PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) yaitu rata-rata sebesar 27,50% pertahun selama 2004-2013 . Kemudian disusul oleh sektor jasa yaitu dengan rata-rata sebesar 19,08%. Sektor ketiga terbesar adalah pengangkutan dan komunikasi dengan nilai kontribusi rata-rata sebesar 17,82%, kemudian diikuti oleh sektor-sektor lain yakni sektor bangunan dengan rata-rata sebesar 15,67%, sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan sebesar 10.67%, sektor industri pengolahan sebesar 6.70 %, kemudian sektor pertanian 1,72%, sektor listrik, gas dan air bersih sebesar 0,67%, dan sektor yang paling akhir adalah pertambangan dan penggalian dengan kontribusi sebesar 0,10%.

Permintaan masyarakat Kota Manado akan fasilitas-fasilitas penunjang perdagangan dan jasa menjadi dasar berkembangnya bisnis dan perekonomian di Kota Manado, yang diperkirakan akan semakin meningkat dalam beberapa tahun kedepan. Maka keberadaan suatu pembangunan fasilitas-fasilitas modern seperti hotel, mall, sekolah, rumah sakit yang semuanya bertaraf internasional terutama perkantoran yang merupakan suatu kebutuhan untuk memfasilitasi Kota Manado dalam mempersiapkan diri menjadi ajang investasi kelas dunia

Sarana perkantoran sebagai pendukung perekonomian seperti ini di Kota Manado sebenarnya masih cukup memadai namun dapat diperkirakan, sarana yang ada saat ini masih mengalami kesulitan dalam mengakomodir para investor-investor asing maupun dari dalam negeri untuk berinvestasi dengan skala menengah ke atas, yang keberadaannya masih tergolong minim di Kota Manado.

Di lihat dari segi arsitektural, upaya pembangunan Kota Manado saat ini telah dilakukan semaksimal mungkin agar tidak menimbulkan kejenuhan dalam aktivitas perkantoran dan dapat menarik konsumen sebanyak mungkin. Salah satu cara agar dalam dunia perkantoran untuk menarik minat dari pengguna adalah dengan menciptakan suasana yang baru dalam lingkungan perkantoran seperti fasilitas-fasilitas penunjang, sebagai daya tarik terhadap area perkantoran. Karena dalam dunia modern saat ini, lingkungan perkantoran yang monoton dapat menimbulkan kejenuhan bagi penggunanya, sehingga diharapkan dengan menghadirkan suasana yang baru lingkungan ini dapat menjadi suatu lahan

¹ Mahasiswa S1 Arsitektur Unsrat

² Staf Dosen Pengajar Arsitektur UNSRAT

³ Staf Dosen Pengajar Arsitektur UNSRAT

perkantoran dalam menjalankan perekonomian dan bisnis yang cukup kooperatif dan saling mempengaruhi satu sama lain. Beberapa contoh yang dapat kita lihat di sekitar kita saat ini, kecenderungan gaya hidup orang yang bekerja saat ini, sering mengadakan pertemuan dengan klien di restoran-restoran agar dapat lebih santai dalam membahas sebuah bisnis. Setelah sehabis berkantor seharian, membuat orang yang selesai bekerja ingin berolah raga, agar dapat memberikan kesegaran bagi tubuh mereka yang seharian bekerja di kantor. Begitu juga bagi mereka yang terbiasa melakukan kegiatan olahraga di pagi hari sebelum beraktivitas di kantor.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada identifikasi masalah, maka permasalahan yang hadir dan terkait dengan perancangan dapat dirumuskan sebagai berikut:

Bagaimana merancang suatu wadah perniagaan yaitu perkantoran yang dapat menunjang, mengimbangi, menampung dan mengembangkan pertumbuhan ekonomi di Kota Manado dengan menghadirkan fasilitas-fasilitas penunjang serta mengaplikasikan tema *Unfolding Architecture* pada efek bentuk bangunan

1.3 Tujuan Perancangan

Tujuan dari perancangan ini antara lain adalah sebagai berikut:

- Merancang objek perkantoran yang secara khusus ditujukan untuk mewadahi aktifitas perniagaan dan perekonomian di Kota Manado.
- Objek perancangan sebagai suatu perkantoran yang secara khusus ditujukan untuk mewadahi aktivitas yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan administrasi, manajemen, perniagaan dan perekonomian. Namun objek perancangan juga tidak menutup diri terhadap aktivitas yang berhubungan dengan fasilitas-fasilitas penunjang yang ada di dalamnya.
- Merancang kawasan perkantoran yang memiliki area taman yang luas, sehingga memberi nilai tambah bagi ruang terbuka hijau kota.
- Mengimplementasikan tema perancangan yang tidak beraturan pada bentuk bangunan.
- Mengembangkan konsep programatik yang tepat sesuai dengan fungsi objek, dengan berorientasi pada tema perancangan.

2. METODE PERANCANGAN

Proses perancangan yang digunakan dalam perancangan kali ini ialah Proses Perancangan 5 langkah Tim Mc. Ginty dalam buku “Pengantar Arsitektur” oleh James C. Snyder dan Anthony J. Catanese. Proses perancangan itu sendiri merupakan sebuah gambaran yang berawal dari suatu keadaan dan berlanjut pada keadaan masa depan dengan cara menjelaskan setiap kegiatan—kegiatan yang dilakukan didalamnya.

3. KAJIAN PERANCANGAN

3.1 Definisi Objek

Definisi ‘*Office Park*’ secara etimologis, atau menurut asal-usul kata yang membentuknya adalah sebagai berikut:

- Office**, menurut kamus bahasa Inggris adalah kantor. Kantor berasal dari bahasa Belanda *kantoor*, sendirinya dari bahasa Perancis *comptoir* yang adalah sebutan untuk tempat yang digunakan untuk perniagaan atau perusahaan yang dijalankan secara rutin. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya); tempat bekerja.
- Park**, dalam kamus bahasa Inggris adalah taman. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, taman adalah kebun yang ditanami dengan bunga-bunga dan sebagainya (tempat bersenang-senang); tempat (yang menyenangkan dan sebagainya); tempat duduk pengantin perempuan (yang dihiasi dengan bunga-bunga dan sebagainya). Taman berasal dari kata *gard* yang berarti menjaga dan *eden* yang berarti kesenangan. Jadi bisa diartikan bahwa taman adalah sebuah tempat yang digunakan untuk kesenangan yang dijaga keberadaannya.

Berdasarkan pada kedua pengertian di atas, maka di tarik kesimpulan mengenai pengertian **Office Park di Manado**, yaitu:

“Kawasan perkantoran yang memiliki fasilitas-fasilitas penunjang, dan dilengkapi dengan ruang terbuka hijau atau taman.”

3.2 Pemahaman Objek Rancangan

3.2.1 Kantor (*Office*)

- Definisi Kantor

Berikut ini adalah definisi kantor dari berbagai referensi, diantaranya: menurut Moekijat (1997:3), kantor adalah setiap tempat yang biasanya digunakan untuk melaksanakan pekerjaan tata usaha, dengan nama apa pun juga tempat tersebut mungkin diberikan. Menurut Prajudi Atmosudirdjo (1982:5), kantor adalah unit organisasi yang terdiri atas tempat, staf personel, dan operasi ketatausahaan, guna membantu pimpinan. Menurut Kallaus dan Keeling (1991:2), *office is a function, where interdependent systems of technology, procedures, and people are at work to manage one of the firm's most vital resources information.*

Dari definisi-definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa kantor adalah tempat diselenggarakannya kegiatan tata usaha dimana terdapat ketergantungan sistem antara orang, teknologi, dan prosedur untuk menangani data dan informasi mulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan, sampai menyalurkannya.

- Tujuan dan Fungsi Kantor

Menurut Mills (1984:9), tujuan kantor didefinisikan sebagai pemberian pelayanan komunikasi dan perekaman. Dari definisi tersebut, Mills memperluas menjadi fungsi kantor (pekerjaan yang dilakukan) yakni sebagai berikut.

- a. Menerima informasi (*to receive information*)
- b. Merekam dan menyimpan data-data serta informasi (*to record information*),
- c. Mengatur informasi (*to arrange information*),
- d. Memberi informasi (*to give information*)
- e. Melindungi aset (*to safeguard assets*).

Kelima fungsi diatas harus dilaksanakan dalam setiap organisasi. Di dalam perusahaan kecil yang hanya dikendalikan oleh satu orang, pelayanan kantor secara terpisah (desentralisasi) mungkin tidak diperlukan. Akan tetapi, didalam perusahaan yang lebih besar dan kompleks, direktur pengelola tidak dapat menangani secara pribadi semua fakta yang berhubungan dengan perusahaan. Jadi, dalam hal ini kantor harus memenuhi fungsi tersebut. Kantor adalah pelayanan dari manajemen. Selain lima fungsi di atas, kantor masih memiliki empat fungsi lain, yaitu:

- a. Pusat syaraf administrasi dan perencanaan kebijaksanaan,
- b. Perantara,
- c. Koordinator,
- d. Penghubung dengan publik.

- Ruang Kantor

Tujuan utama lingkungan perkantoran adalah untuk mendukung penghuninya dalam pelaksanaan pekerjaan, dengan biaya serendah mungkin dan tingkat kepuasan setinggi mungkin. Mengingat beragamnya pekerja dan tugas yang dikerjakan, tidaklah selalu mudah untuk memilih ruang kantor yang cocok. Guna membantu pengambilan keputusan desain ruang kerja dan kantor, dapat dibedakan tiga jenis ruang kantor:

1. Ruang Kerja (*work spaces*)

Ruang kerja dalam suatu kantor biasanya digunakan untuk melaksanakan pekerjaan kantor yang lazim, seperti membaca, menulis, dan pekerjaan dengan computer. Ada Sembilan jenis generik ruangan kerja, masing-masing mendukung aktivitas-aktivitas yang berbeda, yaitu kantor terbuka, ruangan tim, kubikel, ruangan privat, kantor berbagi, kamar tim, *booth belajar*, *work lounge*, dan *touch down*.

2. Ruang Pertemuan (*meeting spaces*)

Ruang pertemuan dalam sebuah kantor biasanya digunakan untuk proses interaktif, dapat berupa percakapan singkat atau pertukaran pendapat *brainstorm* intensif. Ada enam jenis generik ruangan pertemuan, masing-masing mendukung aktivitas-aktivitas yang berbeda yaitu, kamar pertemuan kecil, kamar pertemuan besar, ruang pertemuan kecil, ruang pertemuan besar, *brainstorm room*, *meeting point*.

3. Ruang Pendukung (*support spaces*)

Ruang pendukung dalam suatu kantor biasanya digunakan untuk aktivitas sekunder seperti pengarsipan dokumen atau beristirahat. Ada dua belas jenis generik ruangan pendukung, masing-masing mendukung aktivitas-aktivitas yang berbeda yaitu, ruang arsip, ruang simpanan, ruang printer dan fotokopi, ruang surat, dapur, ruang istirahat, ruang ganti, ruang merokok, perpustakaan, ruang bermain, ruang tunggu, dan ruang sirkulasi.

3.2.2 Taman (*Park*)

Laurie (1986) mengemukakan pendapatnya mengenai taman. Bahwa asal mula pengertian kata taman (*garden*) dapat ditelusuri pada bahasa Ibrani '*gan*' yang berarti melindungi dan mempertahankan;

menyatakan secara tidak langsung hal pemagaran atau lahan berpagar, dan ‘*oden*’ atau ‘*eden*’ yang berarti kesenangan atau kegembiraan. Jadi dalam bahasa Inggris kata *garden* memiliki gabungan dari kedua kata-kata tersebut, yang berarti sebidang lahan berpagar yang digunakan untuk kesenangan dan kegembiraan.

Namun secara umum diketahui bahwa taman merupakan sebuah area yang berisikan komponen material keras dan lunak yang saling mendukung satu sama lainnya yang sengaja direncanakan dan dibuat oleh manusia dalam kegunaannya sebagai tempat penyejuk dalam dan luar ruangan. Taman dapat dibagi menjadi dua, yaitu taman alami dan taman buatan. Dalam skala kota taman merupakan ruang terbuka (*open space*), dimana terjadi sebuah aktivitas di dalamnya. Taman menjadi pilihan yang menarik bagi masyarakat kota sebagai tempat bersenang-senang atau bersantai.

Pada awal abad ke-19, disaat negara-negara Eropa merupakan negara industri, taman dijadikan sebagai tempat *refreshing* melepas kepenatan bagi para masyarakat kota di tengah kesibukan industri. Namun dewasa ini, taman tidak lagi hanya sebagai tempat bersantai, namun telah berubah menjadi lebih kompleks, berbagai macam tipe taman memberikan pola-pola aktivitas yang berbeda. Dalam perancangan taman perlu dilakukan pemilihan dan penataan secara detail elemen-elemennya, agar taman dapat fungsional dan estetis. Elemen taman dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

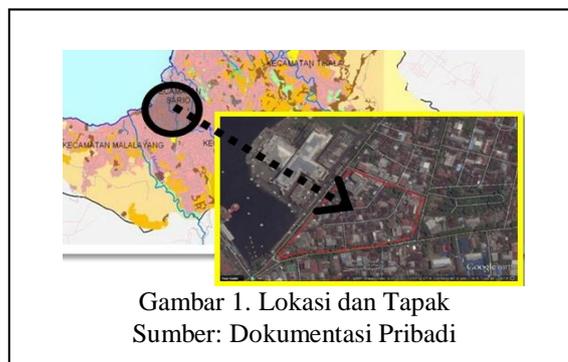
- Berdasarkan jenis dasar elemen:
 - Elemen alami
 - Elemen non alami (buatan)
- Berdasarkan kesan yang ditimbulkan:
 - Elemen lunak (*soft material*) seperti tanaman, air dan satwa.
 - Elemen keras (*hard material*) seperti paving, pagar, patung, pergola, bangku taman, kolam, lampu taman, dan sebagainya.
- Berdasarkan kemungkinan perubahan:

Taman dalam skala besar (dalam konteks lansekap), memiliki elemen perancangan yang lebih beragam yang memiliki perbedaan dalam hal kemungkinan dirubah.

3.3 Lokasi dan Tapak

Tapak terpilih untuk perancangan terletak di Kecamatan Sario, dengan keadaan tapak sebagai berikut:

1. Lokasi: Terletak pada kawasan *B on B*, Jln. Pierre Tendean, Kecamatan Sario.
2. Pencapaian: Dapat dicapai dengan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.
3. Aksesibilitas: Dilalui oleh jalur jalan utama sehingga dapat diakses dengan mudah.
4. Infrastruktur: Sumber air bersih cukup memadai, jaringan listrik dan telekomunikasi.



Gambar 1. Lokasi dan Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi

3.4 Kajian Tema Secara Teoritis

3.4.1 Sejarah Singkat

Penelusuran mengenai konteks historis tema perancangan diawali dengan suatu pernyataan yang dikemukakan oleh Gilles Deleuze seorang filsuf Perancis pada tahun 1988, mengeluarkan sebuah karya yang pada awal perkembangannya kurang populer di dunia arsitektur, yaitu konsep *The Fold* atau dikenal dengan *Deleuzian*. Namun pada akhir abad dua puluh, teori tersebut kembali diangkat oleh Peter Eisenman. Eisenman mengangkat konsep *Deleuzian* dengan pendekatan yang berbeda dalam versinya sendiri pada tahun 1991. Eisenman hanya mengambil beberapa bagian dari konsep multiplisitas milik Deleuze. Dalam perkembangannya proses desain Eisenman dalam *fold* dan *unfold* lebih mengarah ke *digitalisasi*, berawal dari situ konsep *Deleuzian* mulai diminati oleh banyak sumber dalam disiplin ilmu arsitektur dengan pendapat dan kajian yang berbeda-beda, bahkan sampai 10 tahun setelah pasca kehadirannya, *Deleuzian* masih menjadi perdebatan.

Fold dalam kata Indonesia yang berarti ‘melipat’, lipatan atau membungkus. Karya tersebut banyak memberikan inspirasi pada arsitek dan arsitektur teoritikus, sehingga tertarik untuk mengeksplorasi konsep tersebut dalam lingkup arsitektural. Eksplorasi yang dilakukan terkait dengan teknik, keindahan, tektonika, dan ruang imajiner. Salah satu pakem arsitektural yang dapat disandingkan dengan *Fold* karena kemiripan sifat serta proses desainnya adalah konsep *Blobitecture*. Konsep ini sudah ada di Inggris pada tahun 1959, yang dikenal dengan gerakan arsitektur *bowelism*. Namun

sayangnya konsep ini tidak memiliki output pada dekade itu. Konsep ini ditelaah kembali oleh Greg Lynn yang juga merupakan salah satu arsitek yang terinfluence dengan konsep *Fold*.

Folding Architecture atau Arsitektur Lipat, kembali di publikasikan dalam dunia arsitektur pada tahun 1993 oleh Greg Lynn di dalam bukunya yang berjudul *Folding in Architecture*. *Folding* dalam arsitektur dijuluki sebagai *classic of end-Of-millennium architectural theory* atau teori yang hadir di akhir era milenium. Hal ini sering dikutip dan umumnya dianggap sebagai titik balik. Di dalam buku Greg Lynn tertulis, *the nineties started angular and ended curvilinear*: dekade 90an diawali atau dimulai dengan tema *angular* (kaku) dan berakhir dengan tema *curvilinear* (lengkung). Pada akhir dekade tersebut, *curvilinear* ada dimana-mana, mendominasi industri desain, *fashion*, mebel, budaya tubuh, desain mobil, makanan, teori kritis dalam seni visual, bahkan arsitektur. Salah satu penulis arsitektural berpengaruh pada dekade itu, Rem Koolhaas, masih mendesain dengan menggunakan *angular mode* (kaku), namun bangunan yang menggunakan konsep *curvilinear* (lengkung) pada waktu itu menjadi suatu yang ikonik, yaitu Museum Guggenheim Bilbao karya Frank O. Gehry. Sehingga *curvilinear fold* tetap ada sampai saat ini dan terlihat sebagai suatu tonggak dan figur dasar dari arsitektur di era kelenturan digital (*the archetypal and foundational figure of architecture in the age of digital pliancy.*)

Secara filosofi, '*Unfolding Architecture*' atau 'Arsitektur tanpa tekukan' merupakan bagian atau ekuivalen dari '*Folding Architecture*' atau 'Arsitektur lipat,' yang diawal perkembangannya dikenal dengan *curvilinear fold*.

3.5 Analisis Perancangan

3.5.1 Analisis Program Dasar Fungsional

Pengguna objek rancangan pada dasarnya terbagi kedalam tiga kategori utama, yaitu:

1. **Pengelola**, yaitu pihak yang mengatur, mengurus administrasi dan sistem pengoperasian objek, serta bertanggung jawab akan kelancaran sirkulasi baik barang maupun manusia.
2. **Pihak Retailer Perkantoran**, yaitu individu maupun perusahaan-perusahaan yang memanfaatkan ruang-ruang untuk dijadikan tempat bekerja yang telah disediakan pada objek rancangan.
3. **Pengunjung**, yaitu masyarakat Kota Manado dan sekitarnya yang datang untuk melihat dan menggunakan fasilitas pendukung yang telah disediakan.

Berdasarkan pada studi terhadap pengguna objek rancangan, maka ragam aktivitas pada perancangan *Office Park di Manado* ini dirumuskan sebagai berikut:

- **Kegiatan Pengelola**, yang meliputi Kegiatan administrasi, memberikan informasi, menjaga, melayani, mengawasi, memperbaiki, melakukan kegiatan operasional.
- **Kegiatan Retailer Perkantoran**, yang meliputi bekerja, mengadakan pertemuan/rapat, bertemu relasi, mengelola administrasi perbankan, melayani, memberi informasi, transaksi keuangan, promosi.
- **Kegiatan Pengunjung**, yaitu membeli kebutuhan, melihat-lihat, melayani.

Berdasarkan pada analisis program dasar fungsional mengenai pengguna objek rancangan dan ragam aktivitasnya, maka dirumuskan program kebutuhan ruang dan fasilitas sebagai berikut.

1. Fasilitas Pengelola: Kantor Pengelola, ruang *service*, tempat pembuangan sampah
2. Fasilitas Perkantoran: Ruang pengelola fasilitas perkantoran, Unit Kantor, Ruang Pertemuan, Bank
3. Fasilitas Pendukung: *Food Court, coffe shop, fitness center, Ruang Pameran, ATM Gallery, book store, Salon, Retail, Bar & Lounge, Medical Center, Supermarket, Jogging & Cycle Track, Cullinary Outdoor.*
4. Taman
5. Kolam Buatan
6. Parkir Kendaraan

3.5.2 Analisis Lokasi dan Tapak

- **Batas Tapak dan Besaran Tapak**

Perhitungan besaran tapak terpilih berdasarkan RTRW Kota Manado tahun 2014-2034 adalah sebagai berikut:

Total Luas *Site* Efektif
 = Total Luas *Site* – Total Luas Sempadan
 = 52.853 m² – 7.063 m²
 = 45.790 m²

Daya Dukung Tapak

Total Luas *Site* = ± 5,2 Ha
 TLS Efektif = 45.790 m²
 KDB / BCR = Maksimal 50%
 KLB / FAR = Maksimal 400%
 KDH = Minimal 40%

Total Luas Lantai Dasar Maksimum
 = KDB maks. × TLS Efektif
 = 50% × 45.790 m²
 = 22.895 m²

KLB = TLL / TLS Efektif
 TLL maks. = KLB maks. × TLS Efektif
 = 400% × 45.790
 = 183.160 m²

- **Analisis Sirkulasi, Entrance dan Parkir**

Arus lalu lintas kendaraan pada jalan utama didepan tapak (Jln. Piere Tendean) termasuk lancar walaupun banyak kendaraan yang melaluinya, di depan kawasan *Lion Hotel & Plaza*. Pada jalan Ahmad Yani, arus lalu lintas kendaraan termasuk lancar, namun pada jam-jam tertentu sering terjadi kemacetan. Pada jalan Woltermonginsidi, arus lalu lintas cukup padat dan sering terjadi kemacetan, khususnya didepan persimpangan jalan kampus dan jalan Woltermonginsidi, juga arus kendaraan dari jalan Bethesda.

Tanggapan rancangan:

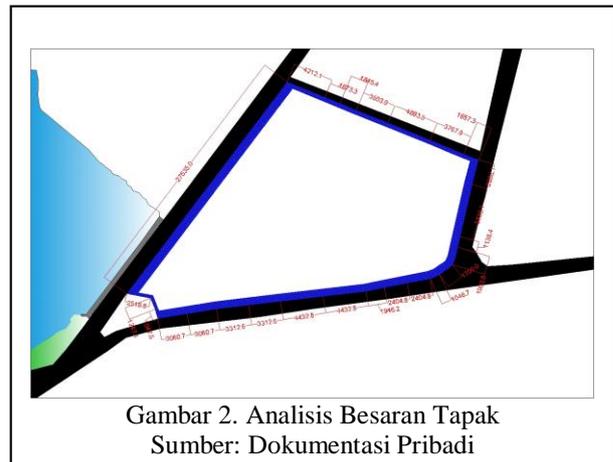
- *Main Entrance* diperuntukan sebagai jalur masuk konsumen/pengunjung. Jalur sirkulasi ini juga merupakan jalur untuk *service*.
- *Second entrance* bersifat lebih *private*, dan diperuntukan sebagai jalur keluar-masuk konsumen/pengunjung dan pengelola.
- Titik sirkulasi ketiga hanya diperuntukan sebagai jalur keluar konsumen/pengunjung, pengelola, dan *service*. Jalur keluar-masuk kendaraan dari Jl. Ahmad Yani dibuat berbeda atas pertimbangan kemacetan yang sering terjadi di jam-jam tertentu pada Jl. Ahmad Yani, sehingga tidak terjadi kepadatan kendaraan pada satu titik.

- Parkir dibuat berdekatan dengan fungsi masing-masing bangunan.
- Pencapaian untuk pejalan kaki ke dalam kawasan dibuat khusus dengan pertimbangan memudahkan pengunjung, dengan cara menyediakan pedestrian atau *pathway* dengan menggunakan vegetasi sebagai pengarah ataupun peneduh bagi pejalan kaki.

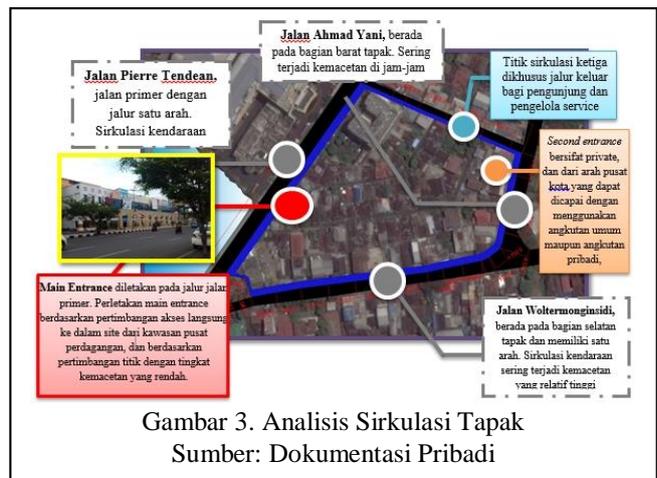
- **Analisis View pada Tapak**

Tanggapan rancangan:

- View bagian barat dan barat daya ditinjau berdasarkan nilai estetika, tidak memenuhi standar, namun hal ini justru menimbulkan ketertarikan tersendiri bagi perancang untuk mengolah *view* tersebut menjadi bagian kecil dari *park*.
- Memanfaatkan *view* positif dengan membuat bukaan pada bangunan dan dimanfaatkan untuk ruang luar positif, seperti tempat berlangsungnya kegiatan outdoor.
- View yang kurang potensial, dan tidak menimbulkan ketertarikan tersendiri bagi perancang, maka dimanfaatkan untuk area *service* dan kantor pengelola, serta diolah sebagai ruang luar seperti parkir.



Gambar 2. Analisis Besaran Tapak
 Sumber: Dokumentasi Pribadi

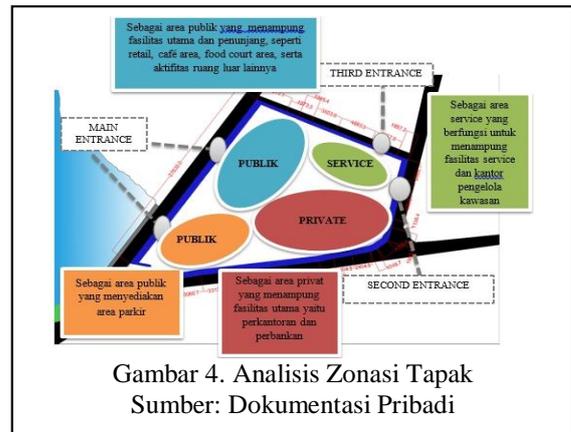


Gambar 3. Analisis Sirkulasi Tapak
 Sumber: Dokumentasi Pribadi

- **Analisis Zonasi Tapak**

Zonasi atau pembagian area bagi program fasilitas objek perancangan pada tapak terpilih dilakukan dengan mengacu pada fungsi dan karakteristik ruang, serta pola sirkulasi yang ada pada tapak. Tanggapan rancangan:

- Perletakan zoning area fasilitas utama berdasarkan pertimbangan *golden visual* jalur kendaraan di jalan primer dan jalur kendaraan dari dalam kawasan *Lion Hotel & Plaza*. Sehingga daerah yang menjadi bagian dari *golden visual*, merupakan area fasilitas utama, serta pengolahan bentuk dan fasade dilakukan semaksimal mungkin.
- Perletakan zoning area fasilitas penunjang berdasarkan view dan kondisi *site*.
- Perletakan zoning area fasilitas *service* berdasarkan potensi *view* yang tidak potensial dan berdasarkan hubungan aktivitas dengan fasilitas yang lain.



Gambar 4. Analisis Zonasi Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi

3.5.3 Analisis Gubahan Bentuk dan Ruang Arsitektur

Estetika mempengaruhi daya tarik sebuah objek, untuk mendapatkan estetika yang berkarakter, teknik-teknik gubahan bentuk pada *Unfolding Architecture* akan dilakukan pada objek rancangan untuk memperoleh komposisi bentuk, dan akan disesuaikan dengan fungsi ruang yang ada pada bangunan.

Tema perancangan *unfolding* yang digunakan dalam membentuk ruang-ruang dengan nilai estetika, dipastikan mampu untuk memberikan kesan dinamis baik interior maupun eksterior, sehingga untuk mendapatkan kesan yang dinamis, bentuk objek perancangan akan dibuat tekuk berlekuk, dalam hal ini *curvilinear fold*. Ruang dalam dari objek akan mengikuti alur dari proses menghasilkan bentuk perancangan objek rancangan. Untuk memenuhi fungsi dari objek rancangan, perancangan objek memilih konsep bermassa jamak, ruang-ruang dan massa bangunan diatur sedemikian rupa untuk membentuk suatu kesatuan dan saling berhubungan satu sama lain sesuai fungsi masing-masing ruang maupun massa. Bentuk objek rancangan juga dipengaruhi oleh bentuk tapak dan lingkungan sekitar *site*.

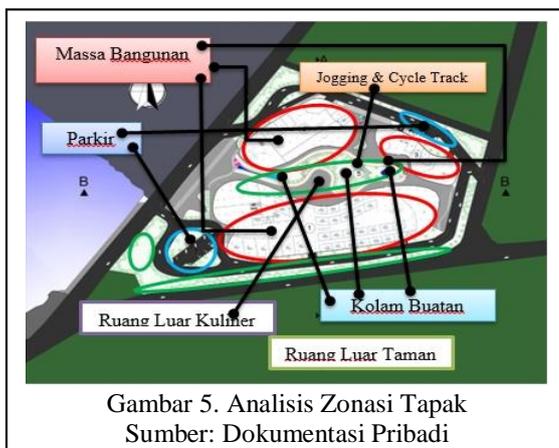
4. KONSEP-KONSEP DAN HASIL PERANCANGAN

4.1 Konsep *Site Development*

a. Konsep Bentuk Terpusat

Konsep bentuk *site* terpusat *Site Plan Office Park* ini sebagai penyatu dari beberapa massa yang mempunyai fungsi berbeda-beda. Pusat dari *site* tersebut merupakan taman, yang adalah konsep dari suasana perkantoran yang dihadirkan.

b. Konsep Perletakan Pada Tapak



Gambar 5. Analisis Zonasi Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Perletakan fungsi dalam *site* dibagi atas 2 fungsi yaitu, fasilitas massa bangunan dan fasilitas ruang luar. Fasilitas ruang luar terdiri dari ruang parkir, ruang luar taman, ruang luar kuliner, kolam buatan, dan *jogging & cycle track*.

Fasilitas Ruang Luar Parkir. Penempatan area parkir dalam *site* diluar bangunan diletakkan di area depan *site* yang terdapat entrance.

Fasilitas Ruang Luar Taman. Penempatan Area Taman disesuaikan dengan kondisi sekitar dalam *site*. Seperti dalam area bangunan, baik sebagai batas-batas suatu area maupun sebagai

area rekreasi yang hadir sebagai *vocal point* dan penyatu dari fungsi masing-masing bangunan yang ada. **Fasilitas Ruang Luar Kuliner.** Penempatan Area Kuliner, diletakkan pada area samping taman utama yang ada pada *site*.

Fasilitas Ruang Luar Kolam Buatan. Ditempatkan di area taman utama yang berada di tengah *site*, dan pada setiap entrance taman utama.

Fasilitas Ruang Luar *Jogging & Cycle Track*. Ditempatkan mengelilingi area taman utama dan berada di tengah *site*.

c. Konsep Perletakan Sirkulasi

Pada konsep penempatan sirkulasi ini dipengaruhi dengan konsep bentuk terpusat dari ruang luar maupun dari bangunan, dan juga dengan analisa sekitar *site*.

- **Sirkulasi Luar Tapak**

Main Entrance pada *site* dengan memerhatikan kondisi sirkulasi yang terjadi diluar *site*, dimana area masuk ke *site* menyesuaikan dengan arah arus kendaraan.

- **Sirkulasi Dalam Tapak**



Gambar 7. Pola Sirkulasi Dalam Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 6. Pola Sirkulasi Luar Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi

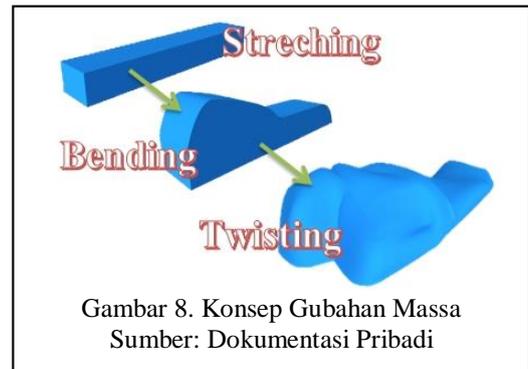
4.2 Konsep Perancangan Bangunan

a. Konsep Gubahan Massa

Pemilihan bentuk dasar persegi panjang, merupakan keterwailan kekakuan dari tipologi *office park* yang ada saat ini. *Unfolding* hadir sebagai suatu strategi desain dalam menghasilkan bentuk dan ruang.

b. Konsep Penataan Ruang Dalam

Dalam penataan ruang dalam disesuaikan dengan bentukan dari tema yang diambil, sehingga penempatan ruang dalam mengikuti bentukan dari gubahan massa yang ada. Ruang-ruang dalam bangunan dibuat saling berhubungan dengan mempertimbangkan fungsi masing-masing ruang, guna memudahkan pencapaian.



Gambar 8. Konsep Gubahan Massa
Sumber: Dokumentasi Pribadi

4.3 Konsep Perencanaan Ruang Luar

Adapun yang menjadi pertimbangan terhadap penggunaan konsep ruang luar yaitu kenyamanan dan keamanan beraktifitas di luar gedung, hubungan antara fungsi elemen ruang luar dan pengaruh objek terhadap bangunan sekitar. Elemen-elemen ruang luar yang dijadikan dasar perancangan ruang luar, yaitu:

1. *Pedestrian Way* (tempat pejalan kaki): adalah tempat yang diperuntukkan oleh para pejalan kaki dengan pola tertentu untuk menghubungkan suatu tempat dengan tempat lain. *Pedestrian way* dapat berupa tangga-tangga, batu pijakan atau lantai dengan pola tertentu.
2. *Sculpture*: adalah simbol penangkap pandangan dari luar untuk menerangkan keberadaan dalam tapak, dapat berupa tugu, patung, dan air mancur.
3. *Hazards*: adalah pembatas ruang yang dibuat walaupun secara visual terjadi hubungan, biasanya berupa pagar jeruji, tanaman, air dan perbedaan tinggi lantai.
4. *Screened vista*: Dengan adanya pohon penghalang, pandangan menuntun kesadaran orang terhadap keadaan disini terpisah dengan keadaan diluar sana.
5. *Occupied territory* (daerah yang dikuasai): Keadaan rindang, teduh, kosong dan nikmat pada suatu tempat yang diciptakan melalui penataan pepohonan.

4.4 Konsep Selubung Bangunan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang ada, maka material yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

- **Kaca Insulasi**

Material ini akan digunakan pada setiap bangunan yang menghadap matahari langsung, yang berfungsi baik sebagai insulasi panas maupun kebisingan.

- **Cladding**

Cladding adalah struktur eksterior pada bangunan yang dipasang pada dinding luar sebagai finishing. Berfungsi juga sebagai kerangka menopang struktur utama eksterior bangunan. *Cladding* atau dinding panel yang digunakan adalah *Aluminium Composite Panel (ACP)*.

4.5 Konsep Struktur Bangunan

Konsep pondasi bangunan harus mampu mendukung beban/gaya vertikal seperti beban mati, beban hidup bangunan dan beban/gaya lateral seperti beban angin, gempa bumi, gaya gesekan tanah, gaya tekanan air juga tergantung pada keadaan tanah dan gempa. Struktur pada bangunan objek rancangan yang akan digunakan sebagai alternatif perancangan adalah pondasi tiang pancang beton.

4.6 Hasil Perancangan



Gambar 9. Lay-Out Plan
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Berdasarkan pada konsep tata letak massa bangunan dan daya dukung tapak, objek perancangan menggunakan perbandingan 50-50 terhadap luas ruang luar dan ruang luar dalam. Terdiri dari tiga massa bangunan yang memiliki fungsi masing-masing. Penggabungan massa pada *site* mengikuti strategi perancangan tema (*Unfolding*).



Gambar 10. Site Plan
Sumber: Dokumentasi Pribadi



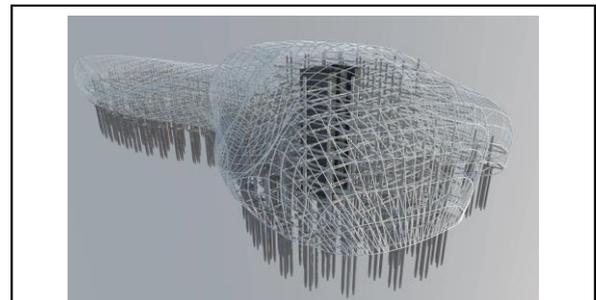
Gambar 11. Spot Eksterior
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 12. Perspektif Mata Burung
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 13. Perspektif Mata Manusia
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 14. Isometri Struktur
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 15. Tampak Utara Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 16 Spot Interior
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 17. Potongan Tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi

5 PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil perancangan **Office Park di Manado** yang merupakan kawasan perkantoran yang difungsikan sebagai area perkantoran yang berbeda dengan perkantoran-perkantoran yang ada pada umumnya, yang memiliki fasilitas-fasilitas penunjang seperti *Departement Store, Food Court, cafe, fitness center, medical center, book store*, dan masih banyak lagi. Dilengkapi dengan ruang terbuka hijau atau taman sebagai penyatu dari fungsi-fungsi fasilitas yang ada, sehingga menghadirkan kawasan perkantoran yang berkonsep taman di tengah kawasan. Dengan menggunakan tema **Unfolding Architecture** dalam bentuk dan ruang arsitektur, dapat dilihat dari bentukan gedung dan pola sirkulasi serta bentukan ruang dalam dan ruang luar lainnya.

5.2 Saran

Perancangan objek ini tidak akan hanya berhenti ketika semua teori-teori dan hasil analisa arsitektural dijadikan menyatu dalam perancangan ini. Penataan fasilitas penunjang atau pendukung didalam kawasan perlu diperhatikan lagi, agar lebih dapat meghadirkan suasana yang lengkap terhadap fasilitas dalam kawasan, sehingga pengguna dalam kawasan tidak perlu mencari alternatif lain diluar kawasan. Dengan hadirnya **Office Park di Manado** kiranya dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Manado dan sekitarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- C, Roger & R, Santa : *Tomorrow's Office: "Business in changing worldwide"* – (hal. 12)
- Echols, John M dan Shadily, Hassan. 1992. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta
- Hoberman, Chuck. 2004. *"Unfolding Architecture". Architectural Design Profile: Folding in Architecture*.
- Laurie, Michael. 1986. *Arsitektur Pertamanan*. Bandung: Intermatra
- Neufert, Ernst. 1991. *Data Arsitek Jilid II Edisi Kedua*. Jakarta: Erlangga.
- Nuraida, Ida. 2008. *Manajemen Administrasi Perkantoran*. Kanisius: Yogyakarta
- RTRW, Pemkot Daerah Tkt II Manado, 2014 – 2034.
- Salim, Drs. Peter dan Salim Yenny. *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*
- Widyarta, Mohammad Nanda. *Virtualitas Dan Realitas Refleksi Singkat Atas Arsitektur Diagramatik Pada Dekade 1990-An*. Universitas Tarumanagara. Jakarta.
- Wiley, John and Sons: Lynn, Greg. 2004. *Folding in Architecture*. London
- www.googleearth.com Search: Manado
- www.google.com Search: Office Park, Kantor, Unfolding, Folding.
- www.metrotvnews.com
- www.wikipedia.org