

**MIX USE BUILDING HOTEL, RENTAL OFFICE, MALL, DAN CONVENTION
di MANADO
“ARSITEKTUR FUTURISTIK”**

**Juneidy J. Runtuwene¹
Pingkan Peggy Egam²
Sonny Tilaar³**

ABSTRAK

Kota Manado merupakan salah satu ibu kota Provinsi di Indonesia yang berada di provinsi Sulawesi Utara dan merupakan pusat berbagai kegiatan ekonomi, yang terus berkembang seiring pertumbuhan penduduknya. Peluang bisnis di kota Manado dari segi pariwisata, properti, perdagangan dan jasa meningkat pesat. Sehingga diperlukannya wadah yang dapat menampung berbagai kebutuhan kegiatan tersebut. Mixed-use building menjadi pendekatan perencanaan dan rancangan yang menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi dalam sebuah wadah bangunan tunggal. Mix Use Building di Manado adalah tempat untuk mewadai seluruh kegiatan para pedagang, para wisatawan, para eksekutif muda, serta masyarakat umum dengan tema futuristik arsitektural dalam gubahan bentuk dan ruang arsitektur. Yang mana bentuk mix use building ini didapat dari gabungan ruang yang menggunakan prinsip-prinsip futuristik sehingga membentuk suatu gubahan massa yang mampu beradaptasi dan memprediksi pergerakan zaman. Metode yang diterapkan dalam rancangan adalah metode desain John Zeisel yang melihat proses perancangan sebagai sebuah tahapan spiralistik yang berulang-ulang menuju satu penajaman. Tema Futuristik lebih diprioritaskan penerapannya pada bentuk bangunan serta facade bangunan, yang dirancang sesimple mungkin sehingga bentuk bangunan dapat melewati zaman yang akan datang, dan dapat memfasilitasi semua kebutuhan komersial bisnis yang diperlukan.

KATA KUNCI : Mix-Use Building, Mall, Hotel, Rental Office, Convention, Manado, Arsitektur Futuristik

1. Pendahuluan

Kota Manado terletak di provinsi Sulawesi Utara dan merupakan pusat dari berbagai kegiatan ekonomi. Manado sebagai salah satu provinsi yang berada di daerah tropis dan memiliki banyak spot wisata pantai menjadi salah satu faktor destinasi wisata lokal dan mancanegara.

¹ Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

² Dosen Program Studi S1 Universitas Sam Ratulangi

³ Dosen Program Studi S1 Universitas Sam Ratulangi

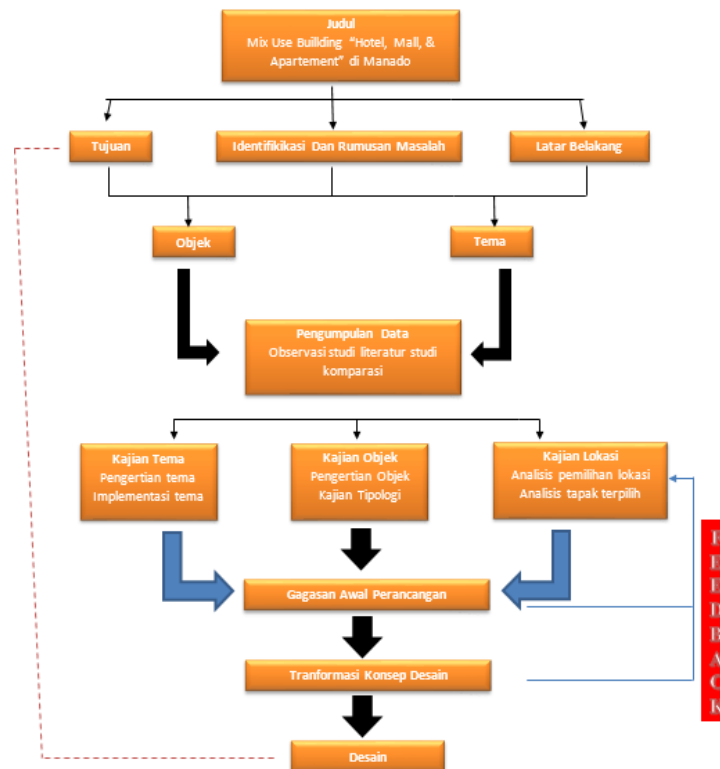
Menurut data Badan Pusat Statistik Kota Manado pada tahun 2016 jumlah penduduk di Kota Manado sebanyak 427.906 jiwa dan perkembangan kunjungan wisatawan menurut Dinas Pariwisata Kota Manado tahun 2006-2014 jumlah wisatawan yang datang di Kota Manado meningkat setiap tahunnya, ini membuktikan pesatnya perkembangan penduduk dan wisatawan di kota Manado yang menandakan semakin berkembangnya bidang ekonomi, sumber daya manusia, dan pariwisata di kota Manado.

Peluang bisnis di kota Manado dari segi pariwisata, properti, perdagangan dan jasa tentu akan meningkatkan pendapatan di daerah. Maka daripada itu, diperlukannya wadah yang dapat menampung berbagai kebutuhan kegiatan tersebut. Tetapi beberapa masalah yang sering ditemukan di kota-kota besar saat ini adalah minimnya ketersediaan lahan karena banyaknya bangunan yang dibangun tapi tidak terpakai, ketidak teraturannya tata letak bangunan, kepadatan sirkulasi transportasi dan sirkulasi pedestrian yang tidak direncanakan secara baik dan benar sehingga menyebabkan terjadinya kemacetan yang sangat parah, dan ketidaknyamanan beraktivitas di dalam kota sedangkan pada era perubahan dan informasi saat ini manusia dituntut untuk bergerak seefektif mungkin.

Untuk itu perlunya sebuah bangunan yang berkonsep baru, inovatif, praktis, dapat menyediakan ruang dan mampu memenuhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat sehingga mengoptimalkan waktu untuk pergi ke suatu tempat ke tempat yang lain, serta dapat menghemat energi sehingga upaya untuk perancangan bangunan mixed-use sangat dibutuhkan. Dengan dirancangnya Mix-use building (bangunan Multifungsi) yang dasarnya mengintegrasikan serta mensinergikan berbagai fungsi fasilitas dalam satu tempat sehingga mampu mengurangi masalah perkotaan ini serta nantinya bangunan tersebut dapat menjadi Landmark dari perkembangan ekonomi daerah yang dapat mempresentasikan kehadiran dan masa depan dari Kota Manado.

2. Metode Perancangan

Metode perancangan John Zeisel :



Tabel 1 Metode Perancangan
 Sumber : Uraian sendiri

3 Kajian Perancangan Objek

Pemahaman objek rancangan sebagai berikut :

- **Mix Use Building** : Mixed-use building merupakan bangunan tunggal yang terdiri dari beberapa masa bangunan yang saling berhubungan secara langsung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- **Hotel** : Hotel merupakan suatu bangunan usaha yang mengakomodasi dan menyediakan pelayanan jasa penginapan, makanan, olahraga, dan beberapa jasa lainnya.
- **Mall** : Mall adalah pusat dari tempat perdagangan, berbentuk modern, nyaman dan memiliki standart pelayanan yang tinggi..
- **Rental Office** : Rental Office merupakan kantor sewa yang didesain sesuai modul, untuk tujuan profesional maupun administrasi.

- **Convention** : Merupakan tempat pertemuan, untuk bertukar pikiran, berbagi informasi, dan tempat untuk mencari solusi ataupun tempat untuk memamerkan sesuatu.
- **Manado** : Ibukota Sulawesi Utara, Indonesia

Didasari oleh penjelasan dan kajian definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa objek "Mix use Building Hotel, Rental Office, Mall, dan Convention" di Manado dapat disimpulkan sebagai sebuah gedung multifungsi (serbaguna) yang di rancang untuk memenuhi kebutuhan akomodasi penginapan, perkantoran, pusat perdagangan, dan ruang konvensi/ ruang pertemuan.

4. Kajian Tema Perancangan

Arsitektur Futuristik adalah tema yang dipakai dalam perancangan ini. Secara umum futuristik merupakan desain arsitektur dengan bentuk yang unik dan mengacu pada masa depan. Desain ini berbentuk bebas, fleksible, dinamis, maupun dekonstruksi.

Awalnya futurisme merupakan sebuah gerakan seni murni italia yang juga adalah pergerakan kebudayaan pertama pada abad ke-20an yang langsung diperkenalkan terhadap masyarakat luas. Berumula dari konsep kesastraan, kemudian meresap kedalam bidang seni seperti: seni rupa, seni lukis, seni musik, dan menjurus ke desain arsitektur. Pandangan ilmu yang dipakai oleh kaum futurism sebagian diambil dari latar belakang sejarah kemunculan modernism. Karna futurism adalah alasan awal lahirnya moderenism.

Dari pengertian diatas maka diambil kesimpulan prinsip dalam perencanaan berdasarkan ungkapan futuristik, yaitu :

- Berkonsep masa depan sesuai dengan arktipe perkembangan arsitektur. Bentuk yang didapat merupakan bentuk bebas dan dekonstruksi.
- Mengaplikasikan teknologi terbaru pada sistem struktur dan konstruksi.
- Menampilkan bentuk-bentuk baru yang dinamis dan tak terduga
- Penggunaan bahan fabrikasi dan bahan-bahan baru, seperti kaca, baja, alumunium. Dan sebagainya.

Penerapan tema futuristik hanya terlihat pada penampilan bentuk fisik bangunan yang tetap memperhatikan fungsi dari objeknya. Semakin majunya teknologi membuat arsitektur futuristik juga semakin berkembang. Sama seperti teknologi, futuristik juga merupakan salah satu upaya untuk membuat masa depan

yang lebih baik. Gagasan akan futuristikpun akan berkembang jauh lebih kreatif dan inovatif mengikuti perkembangan zaman.

Pengimplementasian tema terhadap denah bangunan mengacu pada tipologi tema kedalam bangunan multifungsi : Mall, hotel, rental office, dan konvensien. Mengimplementasikan massa bangunan yang berorientasi vertikal yang berada di tengah tapak, yang akan dimasukan kedalam bangunan multifungsi ini. Ruang dalam umumnya berbentuk kotak persegi panjang yang dikembangkan dari denah studi kasus yang ada. Dan pada selubung bangunan digunakan material yang modern dan berteknologi tinggi.

5. Pemilihan Lokasi

Berdasarkan pemahaman terhadap objek rancangan, maka ditentukan kriteria-kriteria untuk penentuan lokasi, yaitu:

- Aksesibilitas
- View
- Kepadatan lalu lintas
- Luasan dan bentuk tapak
- Topografi
- Aturan dan hukum

Sesuai kriteria diatas dintentukanlah lokasi perancangan dibawah ini :



Gambar 1 Peta Kota Manado dan Kawasan Pengembangan Bisnis Kec. Mapanget

Sumber : RTRW Manado & Google Earth

- Site Terpilih
Lokasi site terpilih berada di kawasan pengembangan bisnis Kota Manado di Kec. Mapanget
 - Sebelah Utara adalah Indogrosir Mapanget
 - Sebelah Selatan adalah permukiman
 - Sebelah Barat adalah jalan utama
 - Sebelah Timur adalah jalan permukiman

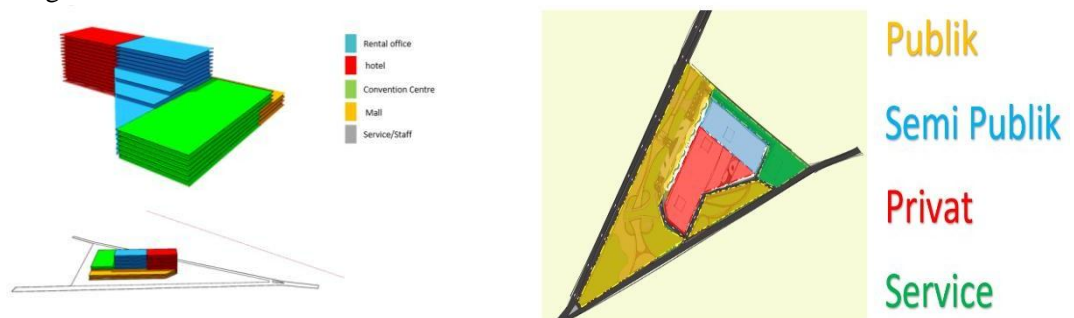


Gambar 2 Lokasi Site
Sumber : Google Earth

6. Konsep Perancangan

A. Konsep Zoning Tapak

Konsep zoning tapak pada Mix-Used Building ini ditentukan melalui proses penggabungan tanggapan perancangan yang telah dilakukan pada bagian bab 3 dan telah terbagi menjadi empat kategori yakni publik, semi-publik, privat, dan servis. Serta pembagian letak fungsi bangunan karena bangunan ini memiliki lebih dari 1 fungsi.



Gambar 3 Zooning & Zooning Fungsi
Sumber : Kajian Pribadi

B. Konsep Sirkulasi Tapak

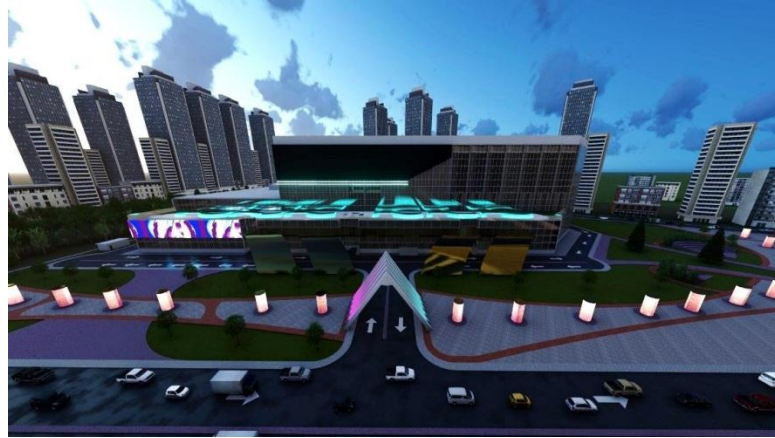
Konsep sirkulasi luar dirancang memiliki satu jalur masuk utama, satu jalur keluar utama, satu jalur keluar alternatif, dan satu jalur keluar alternatif. Serta memiliki 3 gerbang jalur masuk parkir bawah tanah dan dua gerbang keluar parkir bawah tanah.



Gambar 4 Sirkulasi Tapak
Sumber : Kajian Pribadi

C. Konsep Ruang Luar

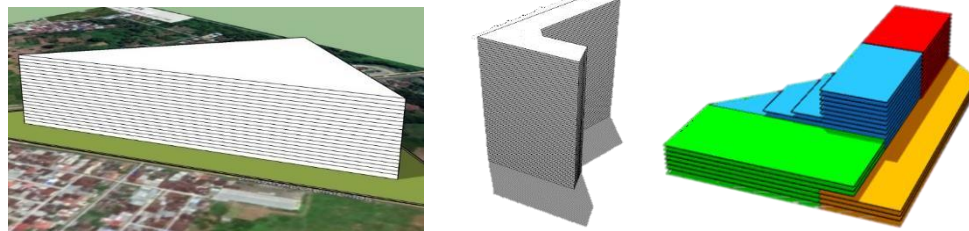
Pada perancangan ruang luar element vegetasi dan area resapan air sangat diprioritaskan sehingga tidak ada area parkir diluar ruang. Dengan pengaplikasian taman periklanan elektronik untuk memperkuat identitas objek rancangan.



Gambar 5 perspektive depan
Sumber : Rancangan Pribadi

D. Konsep Gubahan Masa

Gubahan bentuk diambil dari bentuk geometri dasar yaitu segitiga siku-siku yang disesuaikan dengan bentuk tapak, pengambilan bentuk Segitiga karna melambangkan kekokohan.

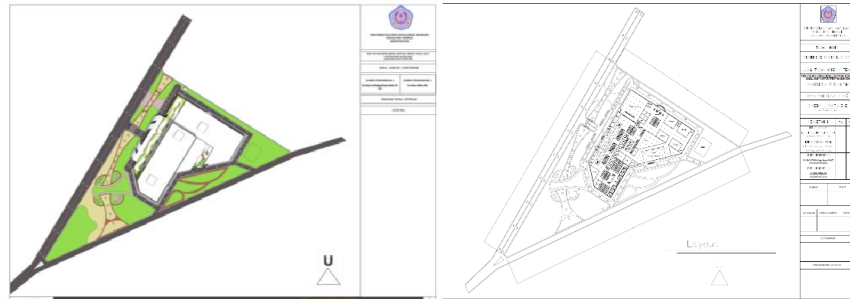


Gambar 6 Gubahan Massa
Sumber : Rancangan Pribadi

7. Hasil-Hasil Perancangan

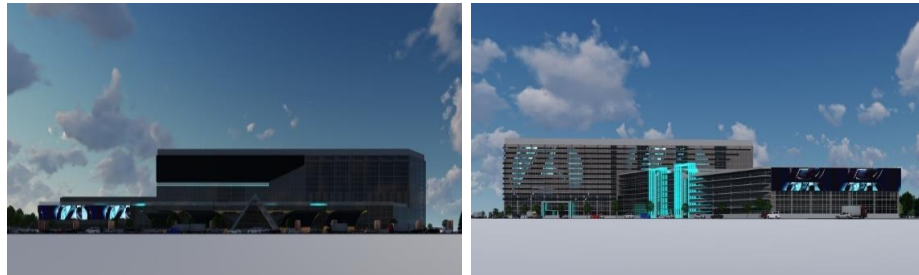
Hasil perancangan merupakan gabungan dari semua konsep menjadi suatu produk akhir. Berikut ini adalah hasil perancangan, antara lain :

a) Lay Out & Site Plan



Gambar 7 Lay Out & Site Plan
Hasil Rancangan 2020

b) Tampak Depan & Belakang Bangunan



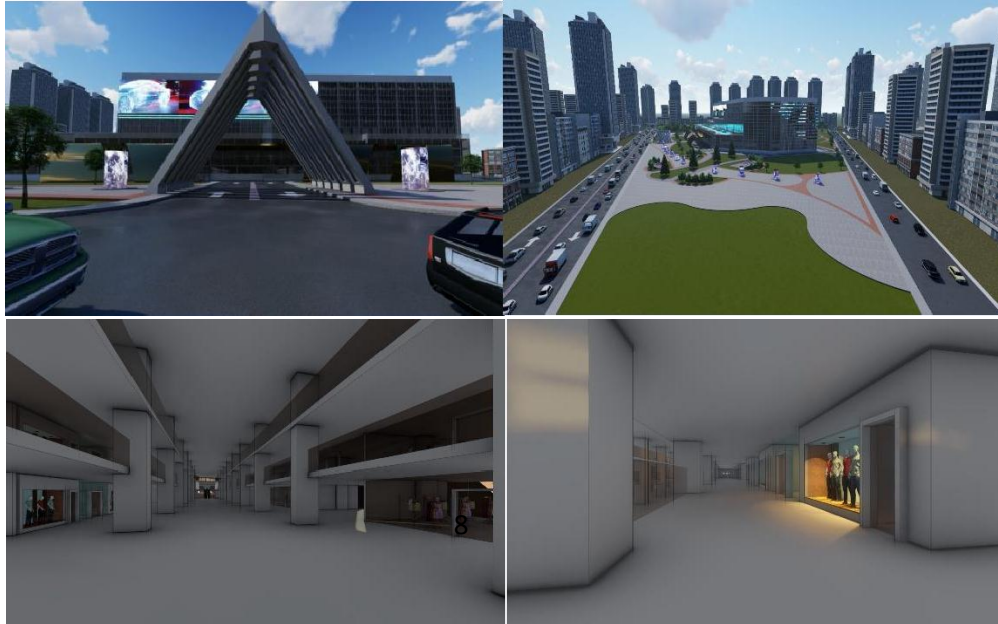
Gambar 8 Tampak Depan & Belakang Bangunan
Hasil Rancangan 2020

c) Perspektif Mata Katak & Burung



Gambar 9 Perspektif Mata Burung & katak
Hasil Rancangan 2020

d) Spot Interior & Eksterior



Gambar 10 Spot Interior & Eksterior
Hasil Rancangan 2020

4. Penutup

Perpaduan bangunan multifungsi dan tema arsitektur futuristik adalah sebuah gagasan yang memiliki hubungan kesesuaian yang sangat tinggi, jika dirancang dan dikonsepsikan dengan tepat, arsitektur futuristik membuat sang arsitektur bebas dalam megkonsepkan bentuk bangunan yang dapat menembus jaman, penggunaan teknologi terbaru bahkan berinovasi dalam melahirkan teknologi terkini itu sendiripun dibebaskan dalam penerapan tema ini, kesempurnaan dalam menembus sebuah ruang waktu dapat juga dilahirkan dari kesederhanaan masa depan itu sendiri, bentuk-bentuk simple dan dinamis menjadi karakter utama dalam penerapan tema ini.

Bangunan multifungsi juga menjadi salah satu solusi dari tuntutan ketersediaan lahan saat ini dan waktu yang akan datang, menekankan tingkat efisiensi yang tinggi dalam tuntutan beraktifitas dalam sebuah wadah yang dapat mengakses berbagai kebutuhan aktifitas dalam satu stop area. Sehingga membuat produktifitas berkembang dalam bidang bisnis maupun produktifitas.

Penulis menyarankan agar susunan kombinasi bangunan multifungsi ini dapat direalisasikan kedepannya, sehingga menjadi solusi dari berbagai permasalahan ketersediaan lahan yang semakin hari semakin sedikit ini, dapat meningkatkan keefektifan dalam bidang produktifitas, dan dapat menopangnya bidang ekonomi di manado.

DAFTAR PUSTAKA

-(*penulis*),(*Tahun*), Optimalisasi Form Follow Function oleh Louis Sullivan, Jurnal Arsitektur Daseng Vol. 4 No. 2, Hal 170-177, Jurusan Arsitektur Unsrat, Manado.
- A.N. Tandali, P.P. Egam, 2011, Arsitektur Berwawasan Perilaku, Behaviorisme, Jurnal Media Matrasain Vol. 8 No. 1, Jurusan Arsitektur Fatek Unsrat, Manado.
- Alfari Shabrina, 2016, Mengenal Arsitektur Futuristik, Arsitag Articiel, Jakarta.
- Broadbent, Geoffrey, 1983, Design in Architecture, Architecture and the human Science, John Wiley and Sons Inc, London.
- D.R.R. Kalude, L. Tondobala, P.P. Egam, 2018, Estetika Skyline Kota Manado, Jurnal Fraktal, Jurnal Arsitektur Kota dan Sains, Vol. 3 No. 1, Jurusan Arsitektur Fatek Unsrat, Manado.
- Maitland, Barry, 1987, Shopping Malls Planning and Design, Costruction Press, London.
- Neufert, Ernst, 1996, Data Arsitek Edisi 33, Jilid I, Erlangga, Jakarta.
- Pemerintah Kota Manado, 2014, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034, Bappeda Kota Manado, Manado.
- Pemerintah Kota Manado, 2017, Kota Manado Dalam Angka Tahun 2017, Badan Pusat Statistik Manado, Manado.
- R. Badu, P.P. Egam, L.M. Rompas, 2019, Beauty Mall di Manado, Arsitektur Feminisme, TA Jurusan Arsitektur Unsrat, Manado.
- S. Solang, F. Warouw, P.P. Egam, 2019, Ruang Kreatif di Kawasan Megamas Manado, Jurnal Media Matrasain Vol. 13 No. 2 Hal. 48-56, Jurusan Arsitektur Fatek Unsrat, Manado.
- Sabarudin, Arief, 2002, Persyaratan Teknis Bangunan, Griya Kreasi, Jakarta.
- Snyder C. James dan Anthony J. Catanese, 1985, Pengantar Arsitektur, Erlangga, Jakarta.
- Tarigan, Robinson, 2008, Perencanaan Pembangunan Wilayah, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- W.D. Loho, R.J. Poluan, P.P. Egam, 2015, Gedung Konvensi di Tomohon, Optimalisasi Form Follow Function oleh Louis Sullivan, Jurnal Daseng Vol. 4 No. 2, Jurusan Arsitektur Fatek Unsrat, Manado.