

KANTOR SEWA DI KOTA MANADO Arsitektur Tropis

Rommy E. Korompu¹

Suryono²

Papia Jonkers Corneles Franklin³

Abstrak

Kantor sewa dengan konsep open plan atau zaman sekarang lebih dikenal dengan co-working space hadir sebagai salah satu pemecahan masalah dari peningkatan kualitas sumber daya manusia melalui industry kreatif 4.0 yang dimana perusahaan kecil yang baru berdiri namun tidak mempunyai biaya untuk mendirikan bangunan kantor sendiri ditambah lagi mahalnya biaya tanah pada pusat perkotaan dimana hal ini bisa menjadi salah satu solusi pengurangan angka pengangguran di kota Manado. Dengan penerapan konsep arsitektur diharapkan mampu mengatasi permasalahan yang diakibatkan kondisi iklim dalam tapak. Dalam perancangan Kantor Sewa di Kota Manado ini, metode yang digunakan adalah pendekatan tipologi, pendekatan tematik, pendekatan lokasional, analisa, konsep dan desain final.

Hasil rancangan Kantor Sewa ini diharapkan mampu memberikan pandangan baru dalam perancangan bangunan dengan konsep arsitektur tropis kedepan serta memperkenalkan system berkantor yang lebih kekinian untuk para pelaku industry kreatif yang ada di kota Manado guna menunjang kolaborasi antar sesama pengusaha.

Kata kunci:Ekonomi Sulawesi Utara, Kantor Sewa, Co-working Space,Arsitektur Tropis

1. PENDAHULUAN

Ekonomi Sulawesi Utara pada tahun 2018 tumbuh 6,01%. Angka ini lebih tinggi dari angka pertumbuhan ekonomi nasional sebesar 5,17%. Kabid Neraca Wilayah dan Analisis Statistik Badan Pusat Statistik BPS Sulawesi Utara (Sulut) Norma Regar mengatakan, pertumbuhan ekonomi Sulawesi Utara tahun lalu didorong oleh pertumbuhan seluruh lapangan usaha. Dilihat dari struktur perekonomian Sulut 2018 masih didominasi tiga lapangan usaha yaitu pertanian-perikanan, perdagangan, dan konstruksi. Sektor pertanian dengan porsi 20,95 tumbuh 3,55 persen, perdagangan yang berkontribusi 12,5 persen tumbuh 5,76 persen dan konstruksi yang persentasenya 11,78 persen tumbuh 7,26 persen tahun lalu.

Namun peningkatan perekonomian Sulawesi utara tak beriringan dengan penurunannya angka pengangguran di kota Manado yang merupakan ibu kota dari Sulawesi utara sendiri. Tercatat Jumlah pengangguran di Kota Manado ternyata mengalami peningkatan sejak tahun 2017. Pada tahun 2017 tercatat ada 18.203 pengangguran meningkat menjadi 20.324 orang pada tahun 2018, dimana persentasenya dengan jumlah angkatan kerja yang tersedia mencapai 10,38 persen. "Angka ini menunjukkan bahwa memang masih terjadi perlambatan dalam penanggulangan angka pengangguran yang disebabkan karena adanya ketimpangan antara supply and demand dalam ketenagakerjaan," tutur, Kepala Dinas Pemuda dan Olahraga, Laurens Umboh, saat membuka kegiatan Pelatihan Kewirausahaan untuk pemuda, Senin (8/4). Dijelaskan Umboh, angka pengangguran ini juga disebabkan tingginya pertumbuhan angkatan kerja yang tidak diimbangi dengan pertumbuhan kesempatan kerja yang masih rendah, serta kualitas kompetensi dan produktivitas tenaga kerja yang masih relatif rendah.

Kantor merupakan salah satu elemen penting untuk para pekerja, dari bos hingga pegawainya. Dalam membuat usaha ataupun menjalankan sebuah perusahaan, kantor merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Namun, sekarang ini muncul tren yang unik di beberapa kota besar. Tren tersebut adalah kemunculan sebuah jasa penyedia ruang kerja yang lebih fleksibel dan kekinian, kemunculannya seakan menggeser kantor sebagai kebutuhan pokok para pekerja dalam dunia usaha. Ruang kerja tersebut biasa disebut sebagai *co-working space*.

¹Mahasiswa PS S1 Arsitektur Unsrat

²Dosen PS S1 Arsitektur Unsrat

³Dosen PS S1 Arsitektur Unsrat

2. RUMUSAN MASALAH

-) Apa saja yang diperlukan untuk menghadirkan kantor sewa di kota Manado?
-) Bagaimana meningkatkan kualitas, kreatifitas, kolaborasi antar pekerja dalam berkarya di kantor?
-) Bagaimana menunjang program pemerintah tentang pengurangan angka pengangguran?
-) Bagaimana cara menerapkan tema Arsitektur Tropis pada bangunan kantor sewa?

3. METODE RANCANGAN

3.1. Pendekatan Tipologi

Pendekatan tipologi melalui identifikasi dan pendalaman pada objek perancangan. Memahami lebih dalam kasus agar tidak keluar dari pemahaman objek, fungsi, serta maksud dan tujuan dari objek tersebut. Dengan demikian metode dalam pendekatan objek ini meliputi :

-) Studi Literatur
Melakukan pengamatan objek arsitektural dengan mengambil beberapa objek yang memiliki kesamaan fungsi bangunan kemudian dikaji dari beberapa objek tersebut mana yang lebih baik untuk perancangan objek bangunan nantinya.
-) Studi Kasus
Melakukan pengamatan dengan satu objek rancangan yang memiliki tipologi yang sama serta data gambar perancangan yang lengkap kemudian nantinya sebagai bahan perbandingan yang kemudian diterapkan pada objek rancangan.

3.2. Pendekatan Tematik

Pendekatan ini dilakukan melalui identifikasi dan pendalaman tema Arsitektur Tropis yang kemudian nantinya akan diterapkan pada objek rancangan. Pendekatan tersebut dapat dilakukan dengan metode :

-) Studi Literatur
Melakukan pengamatan dan pendalaman terhadap tema melalui media data, buku, dan jurnal.
-) Studi Kasus
Melakukan pengamatan bangunan atau objek arsitektural yang menerapkan tema bersangkutan sebagai bahan perbandingan untuk diterapkan pada objek rancangan.

3.3. Pendekatan Lokasional

Studi ini dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap tapak sehingga dapat diketahui kelemahan dan keunggulan tapak..

4. KAJIAN OBJEK RANCANGAN

4.1. Prospek

-) Menjadi wadah bagi pelaku bisnis di kota Manado
-) Memberikan peluang investasi bagi pelaku bisnis dan investor
-) Solusi untuk pemanfaatan lahan yang efektif di pusat kota Manado

4.2. Fisibilitas

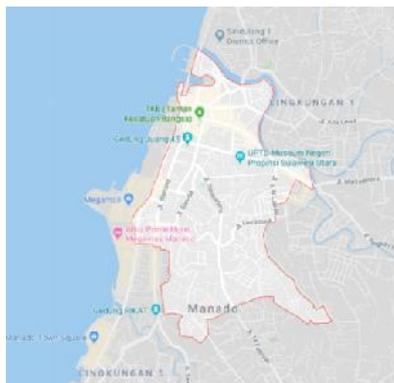
-) Pertumbuhan ekonomi kota Manado yang semakin meningkat dari tahun ke tahun mendukung adanya bangunan Kantor sewa di kota Manado sebagai wadah bagi industry kreatif atau bagi investor luar maupun dalam negeri
-) Keterbatasan lahan di pusat kota Manado mendukung adanya bangunan bertingkat yang mampu memanfaatkan ruang dengan optimal
-) Dengan adanya bangunan kantor sewa, kegiatan bisnis di kota Manado dapat lebih berkembang dan dapat meningkatkan perekonomian kota Manado

4.3. Objek Rancangan

Menurut KBBI kata 'kantor' yaitu balai (gedung, rumah, ruang) tempat kerja. Menurut KBBI kata 'rental' atau 'sewa' yaitu berarti pemakaian sesuatu dengan membayar, uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Sehingga jika dilihat dari tinjauan terminology kantor sewa merupakan suatu bentuk balai tempat bekerja yang dapat digunakan setelah membayar harga kepada pemilik yang bersifat meminjam atau sementara Menurut Hunt, W.D. dalam Marlina 2008, kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Lebih lanjut Marlina (2008:116) memaparkan bahwa kantor sewa merupakan suatu fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar (perkembangan industri, bangunan/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain).

4.4. Lokasi Dan Tapak

Lokasi tapak terpilih berada di kota Manado tepatnya di kecamatan wenang yang menurut RTRW kota Manado tahun 2014 – 2034 kawasan ini di peruntukan sebagai pusat perdagangan dan jasa, perkantoran dan pariwisata skala regional kota. Lokasi ini dianggap strategis karena berada di pusat kota Manado karena di anggap memiliki aksesibilitas yang sangat baik serta untuk menunjang ambisi dari pemerintah untuk memajukan kota Manado dalam pengembangan kawasan ini sebagai pusat bisnis di kota Manado.



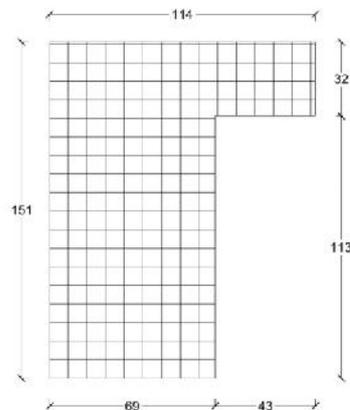
Gambar 1. Peta kecamatan wenang
Sumber: Google maps: Kota Manado



Gambar 2. Lokasi tapak
Sumber: Google earth: Kota Manado

4.5. Analisa Tapak

Berdasarkan Pemilihan lokasi, maka berikut ini adalah perhitungan kapabilitas tapak :



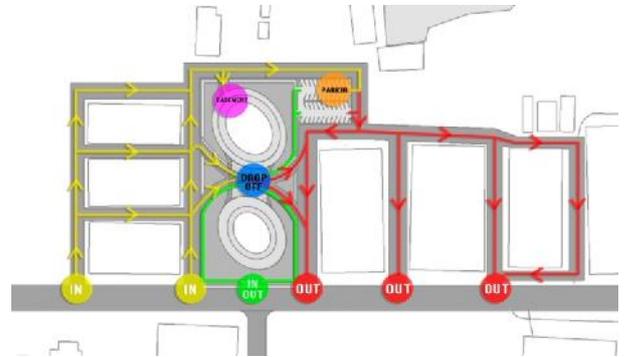
Gambar 3. Luas dan dimensi tapak
236

5. KONSEP PERANCANGAN

5.1. Konsep pemanfaatan tapak



Gambar 4. Pemanfaatan tapak

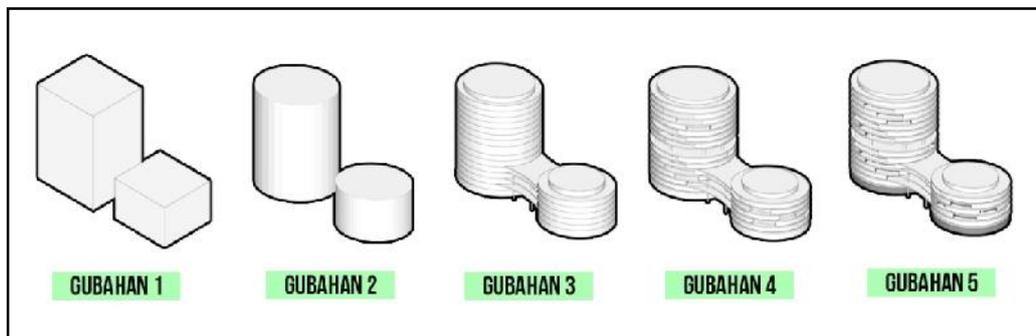


Gambar 5. Konsep sirkulasi tapak

5.2. Rancangan Konfigurasi Massa Bangunan

) .Gubahan massa

Setelah melakukan analisa terkait lingkungan serta iklim yang ada maka diperoleh gubahan bentuk massa bangunan seperti pada gambar di bawah :



Gambar 6. Konsep gubahan massa

) Pemanfaatan lantai bangunan



Gambar 7. Pemanfaatan lantai bangunan

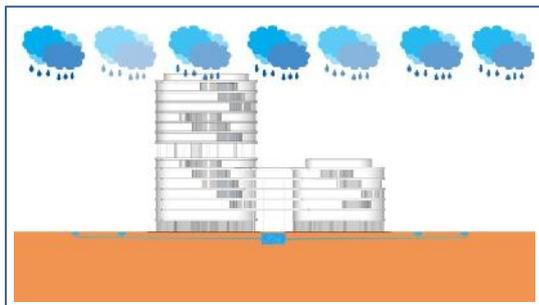


Gambar 8. Konsep lay out kantor sewa

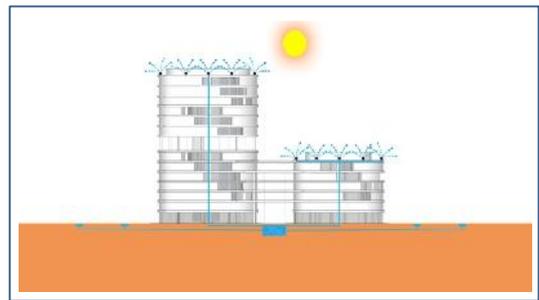
Penerapan konsep arsitektur tropis pada layout kantor sewa ini bisa di lihat dari area ruang kerja yang mengurangi penggunaan sekat dan penerapan bukaan yang lebar pada sisi bangunan yang memungkinkan terjadinya ventilasi silang agar kelembaban dalam ruangan tetap terjaga. Selubung bangunan yang menggunakan kaca yang di maksudkan agar memaksimalkan pencahayaan pada siang hari dan pada sisi timur dan barat juga ditambahkan *double skin* karena bagian inilah yang mendapat sinar matahari berlebih pada siang hari. Pada daerah bukaan juga di tambahkan vegetasi yang berfungsi sebagai filter matahari dan udara panas.

5.3. Konsep pendinginan buatan (Hujan buatan)

Sebagai salah satu upaya untuk menurunkan suhu di dalam bangunan yaitu dengan menurunkan suhu di luar bangunan, konsep yang ingin diterapkan adalah pemanfaatan air hujan yang dialirkan ke bak penampung untuk digunakan sebagai hujan buatan pada saat cuaca cerah atau suhu bangunan mencapai titik panas tertentu.



Gambar 9. Analisa pemanfaatan air hujan



Gambar 10. Konsep hujan buatan

6. HASIL RANCANGAN

Berikut adalah hasil final desain dari perancangan Kantor sewa di kota manado dengan tema arsitektur tropis :

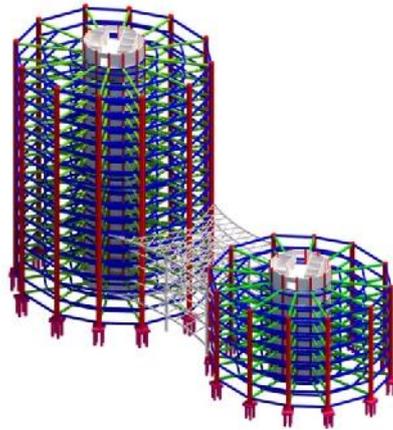


Tampak depan



Tampak belakang

Gambar 11. Tampak bangunan



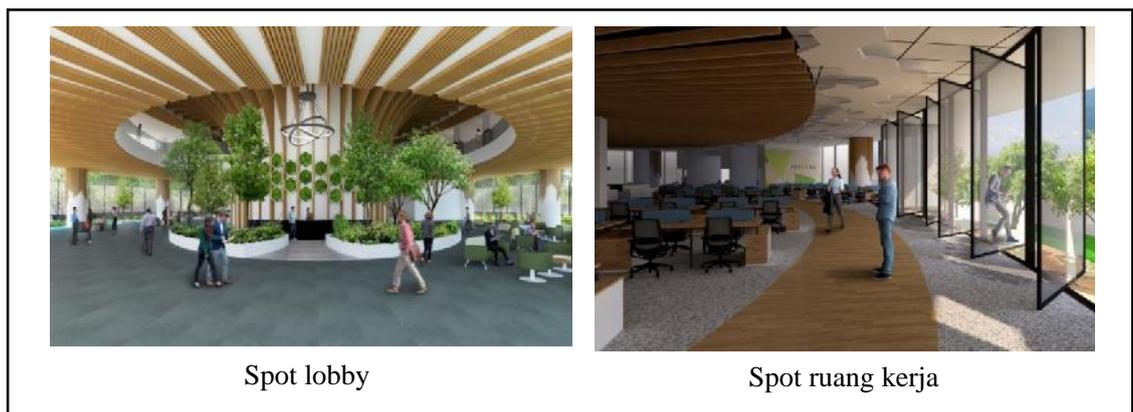
Gambar 12. Isometri



Perspektif 1

Perspektif 2

Gambar 13 Perspektif



Spot lobby

Spot ruang kerja

Gambar 14 Spot interior



Gambar 15 Spot eksterior

7. PENUTUP

Secara garis besar dari proses awal yang diuraikan dari latar belakang sampai dengan gambar visualisasi objek rancangan, penulis meyakini berhasil untuk memberikan alternative pemecahan-pemecahan masalah terhadap kondisi iklim yang ada, salah satunya menghadirkan konsep hujan buatan untuk menurunkan suhu bangunan dan suhu dalam tapak yang dimana penulis terinspirasi dari buku “*PENDINGINAN PASIF untuk Arsitektur Tropis Lembab*” yang ditulis oleh Prof. Dr. Ir. Jeffrey I. Kindangen, DEA untuk dihadirkan pada objek rancangan dan harapan penulis agar konsep seperti ini mampu dikembangkan untuk menciptakan lebih banyak lagi bangunan yang dapat bersahabat dengan lingkungan sekitar, karena menurut penulis salah satu profesi yang dapat merusak alam yaitu arsitek namun arsitek jugalah yang dapat membuat lingkungan atau alam bisa menjadi lebih baik untuk kita tinggali pada masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Bromberek, Zbigniew. *Eco Resorts: Planning and Design For The Tropics*. United Kingdom : Architectural Press. 2009
- Frick, Heinz. *Dasar – Dasar Arsitektur Ekologis Volume 1* dari Seri Eko-Arsitektur. Yogyakarta : Kanisius. 2007
- Kindangen, Jeffrey I, “*PENDINGINAN PASIF utuk Arsitektur Tropis Lembab*”, DEEPUBLISH, Yogyakarta, April 2017
- Peraturan Daerah Kota Manado No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034.