

PUSAT INKUBATOR BISNIS SYARIAH DI MANADO *Arsitektur Metafora*

Nu'man Ja'far, *Mahasiswa PS SI Arsitektur Unsrat*
Sonny Tilaar, *Dosen PS SI Arsitektur Unsrat*
Surijadi Supardjo, *Dosen PS SI Arsitektur Unsrat*

Abstrak

Inkubator bisnis merupakan suatu program yang membantu suatu startup atau bisnis dalam mencapai tujuan, pertumbuhan dan kesuksesan startup atau bisnis itu sendiri. Akan tetapi, praktik lapangan incubator bisnis di Indonesia masih bersifat konvensional dan hingga saat ini belum ada incubator bisnis yang bersifat Syariah. Jika dilihat dari pandangan hukum islam dalam melakukan hubungan perniagaan (muamalah) harus memenuhi unsur-unsur yang diperbolehkan, mengacuh pada penjualan produk baik barang maupun jasa serta transaksi yang halal. Berdasarkan rencana kerja tata ruang kota manado dalam pengembangan bidang usaha maka ditawarkan perencanaan dan perancangan pusat Inkubator Bisnis Syariah untuk memperkuat kewirausahaan di Kota Manado. Konsep yang digunakan pada perancangan pusat Inkubator Bisnis Syariah yaitu tema Arsitektur Metafora.

Kata Kunci : Manado, Inkubator Bisnis Syariah, Arsitektur Metafora

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perencanaan Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Manado dengan tema Arsitektur Metafora tentunya akan berkontribusi dalam mewujudkan perkembangan dunia usaha dan membangun mindset kewirausahaan yang ingin dicapai Pemerintah. Kehadiran desain ini juga dapat memicu penyebaran perkembangan bisnis sehingga tidak hanya terfokus di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, dan Makassar. Dipilihnya Kota Manado sebagai lokasi perancangan karena salah satu penyusunan Rencana Kerja Tata Ruang Kota Manado adalah pengembangan bidang usaha dengan memperkuat pengembangan kewirausahaan. Pemerintah Kota Manado juga melanjutkan pembangunan infrastruktur dan pengembangan kawasan reklamasi boulevard yang saat ini menjadi pusat bisnis di Manado.

1.2. Tujuan

1. Menghasilkan rancangan Pusat Inkubator Bisnis Syariah yang dapat mengkaji dan mengembangkan bisnis syariah kepada masyarakat di Kota Manado.
2. Menghasilkan rancangan Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Kota Manado yang menerapkan pendekatan Arsitektur Metafora.

1.3. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan rancangan Pusat Inkubator Bisnis Syariah yang dapat mengkaji dan mengembangkan bisnis syariah kepada masyarakat di Kota Manado?
2. Bagaimanakah penerapan pendekatan Arsitektur Metafora pada rancangan Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Kota Manado?

2. METODE PERANCANGAN

2.1. Pendekatan Perancangan

Dalam perancangan meliputi 3 aspek utama yang terdiri dari pendekatan tipologi objek, pendekatan lokasional, serta pendekatan tematik, yang dijelaskan sebagai berikut:

- Pendekatan terhadap Tipologi Objek
Pendekatan melalui tipologi objek merupakan pemahaman tipe bangunan yang akan dihadirkan baik dari segi fungsi, bentuk dan langgam. Pemahaman tipologi meliputi dua tahapan yaitu identifikasi dan pengolahan tipe/tipologi bangunan.

- Pendekatan Lokasional
Pendekatan terhadap pemilihan lokasi site dengan RTBL & RTRW kota Manado sebagai rujukan dan analisis tapak terpilih serta lingkungannya untuk dijadikan pertimbangan dan data pendukung dalam konsep rancangan.
- Pendekatan Tematik
Melalui tema perancangan pada objek Inkubator Bisnis Syariah di Manado kali ini di butuhkan pendekatan lebih mendalam yang mengacu pada tema, sehingga dapat di Implementasikan dengan baik kedalam objek Inkubator Bisnis Syariah ini.

2.2. Proses Perancangan Dan Metode Perancangan

Metode perancangan yang diambil untuk proses perancangan Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Manado ini adalah melalui analisa objek dan tema perancangan. Analisa objek dilakukan terhadap tipologi-tipologi yang ada (tipologi fungsi, tipologi bentuk, dan tipologi kultural historis objek). Analisa ini kemudian ditunjang dengan penggunaan tema Arsitektur Metafora, dimana melalui optimalisasi tema ini dapat turut mengoptimalkan manfaat Pusat Inkubator Bisnis Syariah bagi pengguna objek rancangan.

Hasil analisa tema dan objek kemudian disatukan lagi dengan data-data tapak. Keseluruhan hasil akan diubah menjadi sebuah konsep perancangan yang menuju ke arah perancangan fisik.

Tabel 1. Proses dan Metode Perancangan

No.	Proses Perancangan	Metode Perancangan
1.	Permulaan	Metode Proses Desain Menurut Tim Ginty.
2.	Persiapan	Metode Proses Desain Menurut Tim Ginty Untuk metode analisis tapak menggunakan tahapan analisis tapak dari Edward T. White.
3.	Pengajuan Usulan	Metode Proses Desain Menurut Tim Ginty.
4.	Evaluasi	Metode Proses Desain Menurut Tim Ginty.
5.	Tindakan	Metode Proses Desain Menurut Tim Ginty.

3. KAJIAN OBJEK RANCANGAN

3.1. Objek Rancangan

3.2. Prospek dan Fisibilitas

- **Prospek**

Bangunan dengan pendekatan ini, merupakan jawaban dari masalah rancangan yang dapat menarik minat masyarakat guna memperkenalkan hakekat bisnis syariah kepada masyarakat, melalui rancangan yang memiliki novelty/kekhasan sebagai identitas rancangan. Menjadikan rancangan ini agar dapat menanggapi keinginan masyarakat untuk mengkaji Agama Islam dari berbagai macam latar belakang masyarakat (kalangan awam, cendekiawan, pelajar, pebisnis, ataupun pengawas di bidang Agama), melalui rancangan yang dapat menganalogikan prinsip bisnis syariah, yang disesuaikan dengan identitas lokal masyarakatnya. Membuat rancangan yang dapat mengembangkan sektor bisnis berbasis syariah melalui pencitraan yang baik pada rancangan, sehingga mudah diterima masyarakat.

- **Fisibilitas**

Desain Pusat Inkubator Bisnis Syariah ini kedepan dapat memberikan kontribusi besar, menjadi magnet baru baik itu dari segi fungsi yang memadai dengan memfasilitasi kebutuhan, segi tema yang cocok dengan keadaan bangunan yang memberikan ciri khas, dan segi lokasi yang strategis.

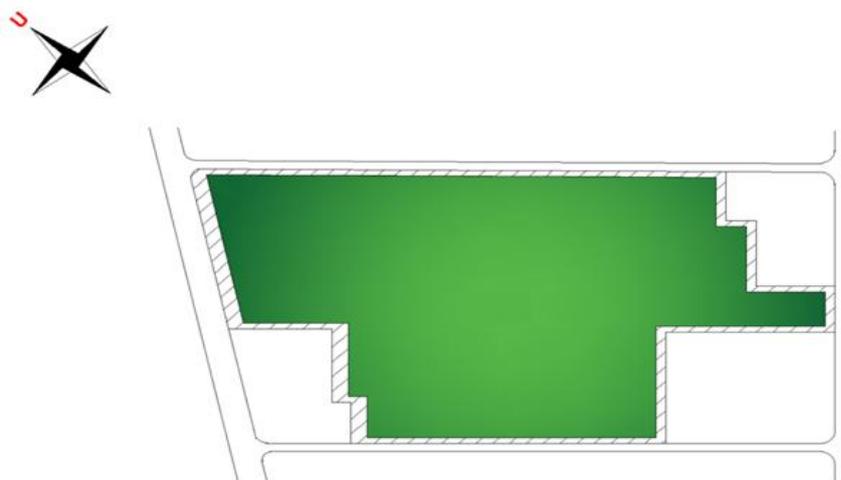
3.3. Lokasi dan Tapak

Pemilihan lokasi pada perancangan ini yaitu, berdasarkan lokasi strategis yang berpotensi menjadi pertemuan antar moda dan diambil pada pusat perdagangan dan jasa, perkantoran dan pariwisata skala regional agar supaya dapat terintegrasi dan besar peluang untuk pertumbuhan ekonomi. Lokasi di Boulevard II termasuk salah satu item icon Ibu Kota Provinsi Kota Manado yang menjadi pusat wisata kuliner pada malam hari. Lokasi Kawasan Boulevard II yang berada di Kota Manado ini memungkinkan pengunjung dapat menyambangi objek wisata lain di Kota Manado. Jembatan Soekarno yang terbentang di atas muara Sungai Tondano dan sebagian Pantai Teluk Manado menghubungkan Jalan Piere Tendean (boulevard) di bagian selatan dengan bagian utara. Total panjang Jembatan Soekarno adalah 622 M yang terdiri dari 2 jalur jalan. Dengan rincian panjang jembatan yang melintasi Sungai Tondano 120 m dan yang melintasi Pelabuhan Manado 417 m, serta panjang konstruksi penghubung kedua jembatan adalah 85 m. Oleh karena itu, jembatan ini bisa menjadi Landmark Kota Manado dan Sulawesi Utara yang dapat mengurangi beban lalu lintas di Kota Manado dan mampu menjadi bagian penataan pusat kota yang menunjang pariwisata. Di samping itu, Pasar Bersehati yang merupakan pasar tradisional terbesar di Kota Manado, juga memiliki peranan penting sebagai pusat perdagangan.



Gambar 1. Lokasi dan Delinasi Tapak
Sumber: Google Earth

3.4. Analisa Tapak



Gambar 2. Kapabilitas Tapak

- $$\text{KDB} = \frac{\text{TOTAL LUAS LANTAI DASAR}}{\text{TOTAL LUAS TAPAK}} \times 100\%$$

$$40\% = \frac{\text{TOTAL LUAS LANTAI DASAR}}{41.000} \times 100\%$$

$$\text{KDB} = \frac{40}{100} \times 41.000 = 16.400 \text{ m}^2$$

- $$\text{KDH} = \frac{\text{RTH MINIMAL}}{\text{TOTAL LUAS TAPAK}} \times 100\%$$

$$30\% = \frac{\text{RTH MINIMAL}}{41.000} \times 100\%$$

$$\text{RTH} = \frac{20}{100} \times 41.000 = 12.300 \text{ m}^2$$

- $$\text{KLB} = \frac{\text{LUAS LANTAI BANGUNAN}}{\text{TOTAL LUAS TAPAK}} \times 100\%$$

$$200\% = \frac{\text{LUAS LANTAI BANGUNAN}}{41.000} \times 100\%$$

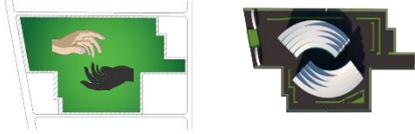
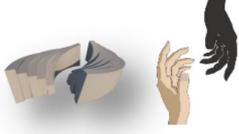
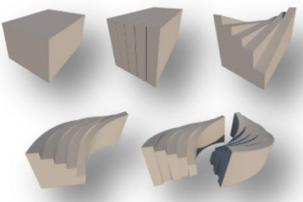
$$\text{LUAS LANTAI BANGUNAN} = \frac{200}{100} \times 41.000 = 82.000 \text{ m}^2$$

4. TEMA PERANCANGAN

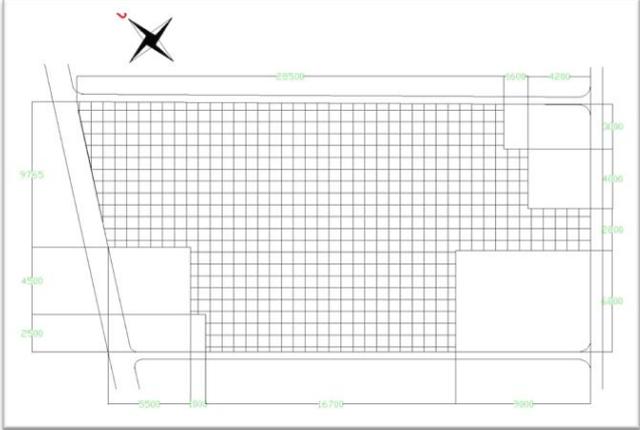
4.1. Strategi Implementasi Tema Rancangan

Implementasi tema rancangan menggunakan prosedur yang berdasarkan kajian tematik sebelumnya, maka dapat dihasilkan prinsip-prinsip tematik yang akan diterapkan pada aspek-aspek rancangan bangunan yang ada. Antara lain sebagai berikut:

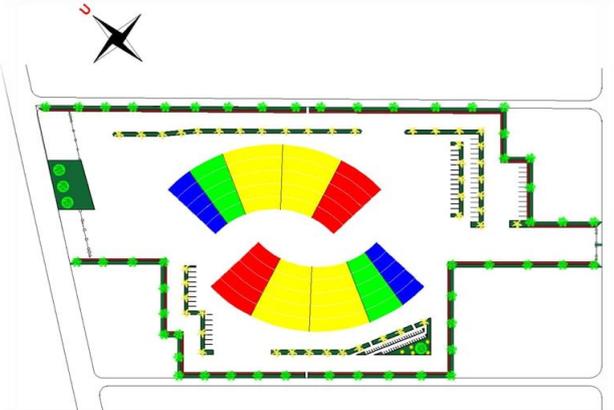
Tabel 2. Strategi Implementasi Tema Rancangan

Aspek-Aspek Rancangan			
Prinsip-Prinsip Tematik		Bentuk Massa & Fasade	
	Transferring	<i>mentransfer keterangan (maksud) dari suatu objek ke objek lain.</i>	
	Imagining	<i>melihat suatu objek seakan-akan adalah sesuatu hal yang lain.</i>	
	Explain in a different way	<i>Mengganti fokus penelitian atau area konsentrasi penyelidikan lainnya. Harapannya jika dibandingkan dengan cara pandang yang lebih luas, maka akan dapat menjelaskan subjek tersebut dengan cara yang berbeda (baru).</i>	

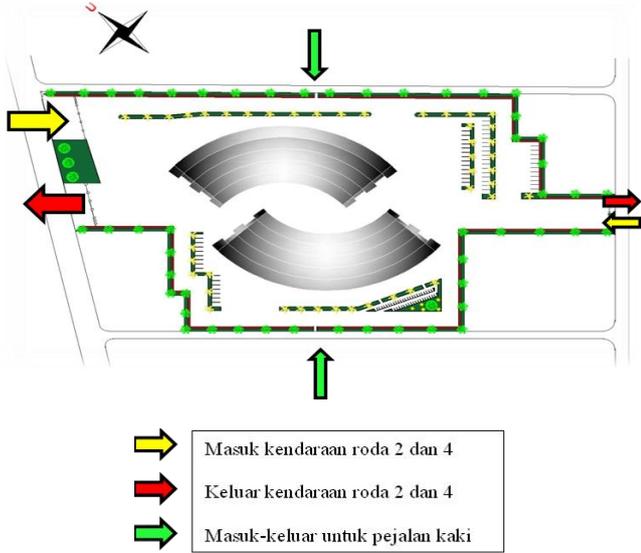
5. KONSEP PERANCANGAN
5.1. Konsep Tata Tapak



Gambar 3. Grid Modular Bidang Tapak



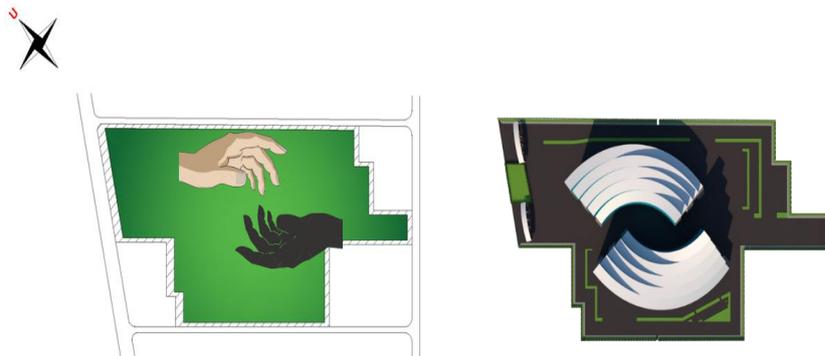
Gambar 4. Zonasi Pemanfaatan Lahan



Gambar 5. Rencana Aksesibilitas Masuk-Keluar Tapak

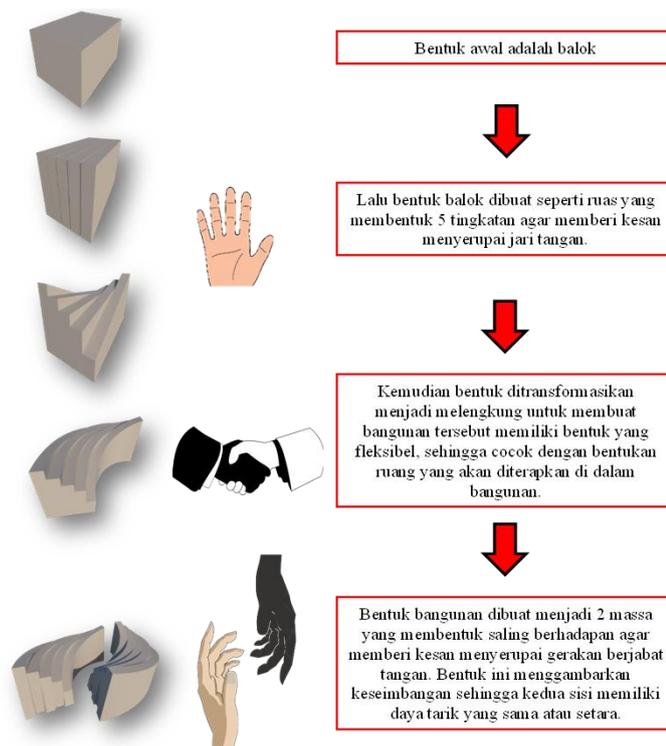
ZONA PUBLIK	Zona publik bersifat umum diletakkan dekat pintu masuk, dimana semua orang dapat mengakses ruang tersebut tanpa ada batasan. Zona publik ini nantinya akan digunakan sebagai retail, dll.
ZONA SERVIS	Zona servis bersifat umum namun sengaja difungsikan sebagai fasilitas penunjang. Zona servis ini nantinya akan digunakan sebagai tempat penerimaan barang, stock makanan, dll.
ZONA PRIVAT	Zona privat bersifat sangat tertutup dimana tidak sembarang orang boleh mengaksesnya tanpa ada izin dari pemiliknya. Zona privat ini nantinya akan digunakan sebagai kantor, laboratorium inkubator bisnis, dll.
ZONA SEMI PUBLIK	Zona semi publik bersifat setengah umum, dimana semua orang dapat mengaksesnya, tetapi ada kondisi-kondisi tertentu dimana terdapat batasan untuk menggunakannya. Zona semi publik ini nantinya akan digunakan sebagai tempat auditorium, ekshibition, dll.

5.2. Rancangan Konfigurasi Massa Bangunan



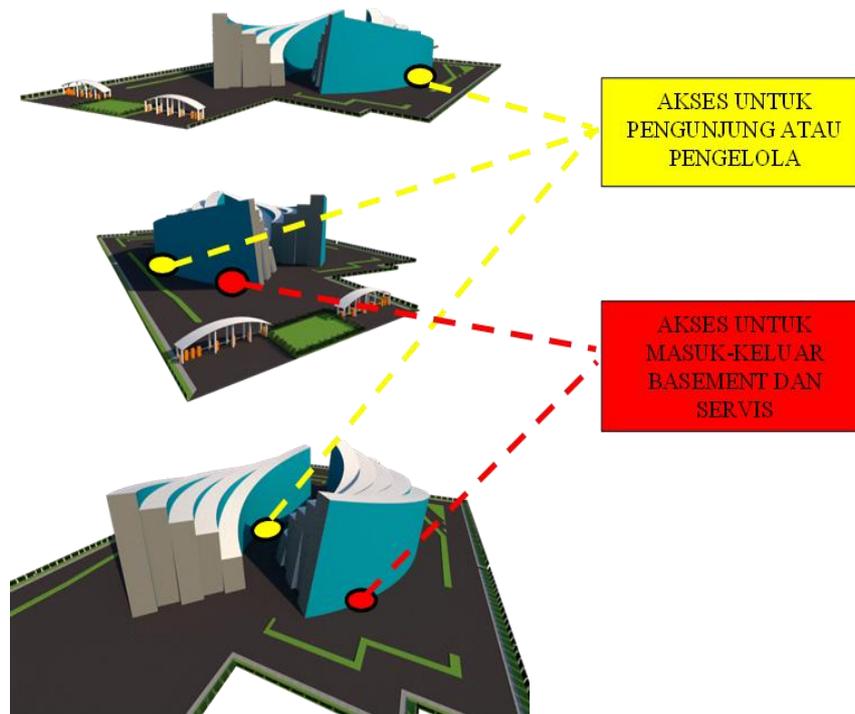
Mengambil bentuk Metafora dari Akad (perjanjian), dimana seperti **Berjabat tangan** adalah isyarat yang menggambarkan rasa hormat seseorang kepada orang lain. Bisa juga, dimaknai sebagai bentuk kesepakatan dalam sebuah **perjanjian**.

Gambar 6. Rancangan Konfigurasi Geometrik



Gambar 7. Transformasi Bentuk Massa

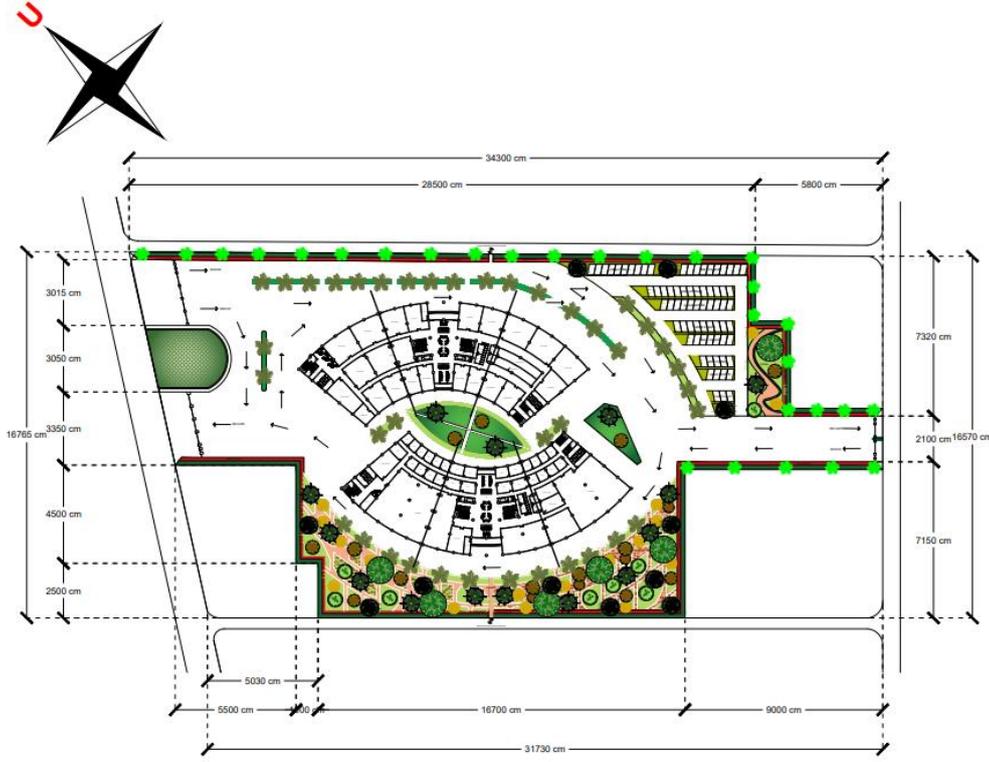
5.3. Rancangan Tata Ruang Dalam / Pola Denah Bangunan



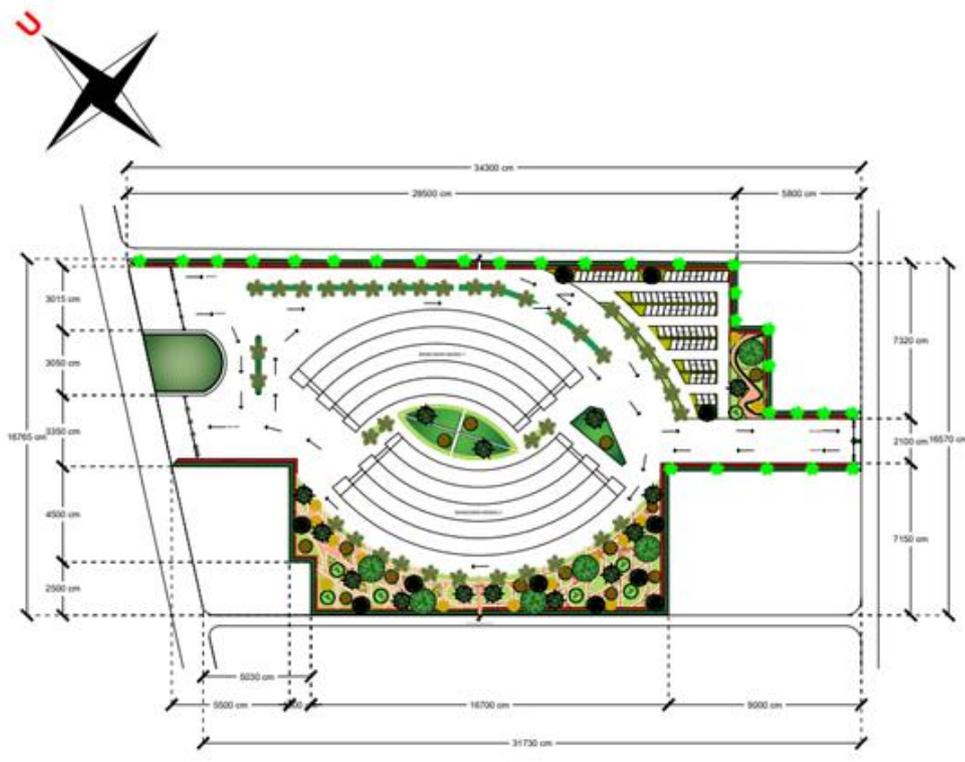
Perletakan zona akses pada bangunan Pusat Inkubator Bisnis Syariah dimulai dari bagian depan yang berada di tengah tapak yang bersebelahan dengan jalan utama di dalam tapak, sebagai akses utama dan pintu masuk kedalam bagi pengunjung dan pengelola yang mengarah ke area dropoff di depan bangunan utama dan berakhir di area parkir/basement. Kemudian untuk pencapaian kendaraan servis menuju bangunan Pusat Inkubator Bisnis Syariah disediakan jalur yang berbeda dengan alur pengguna, untuk sirkulasi servis berada di sekeliling tapak kawasan, pintu masuk akses servis berkebalikan dengan akses kendaraan pengunjung, pemisahan sirkulasi kendaraan pengunjung dengan kendaraan servis dimaksudkan agar tidak terjadi cross antara kendaraan pribadi dan kendaraan servis.

Gambar 8. Penghubung Ruang Dalam Dengan Ruang Luar

6. HASIL RANCANGAN
6.1. Tata Letak Objek Pada Tapak

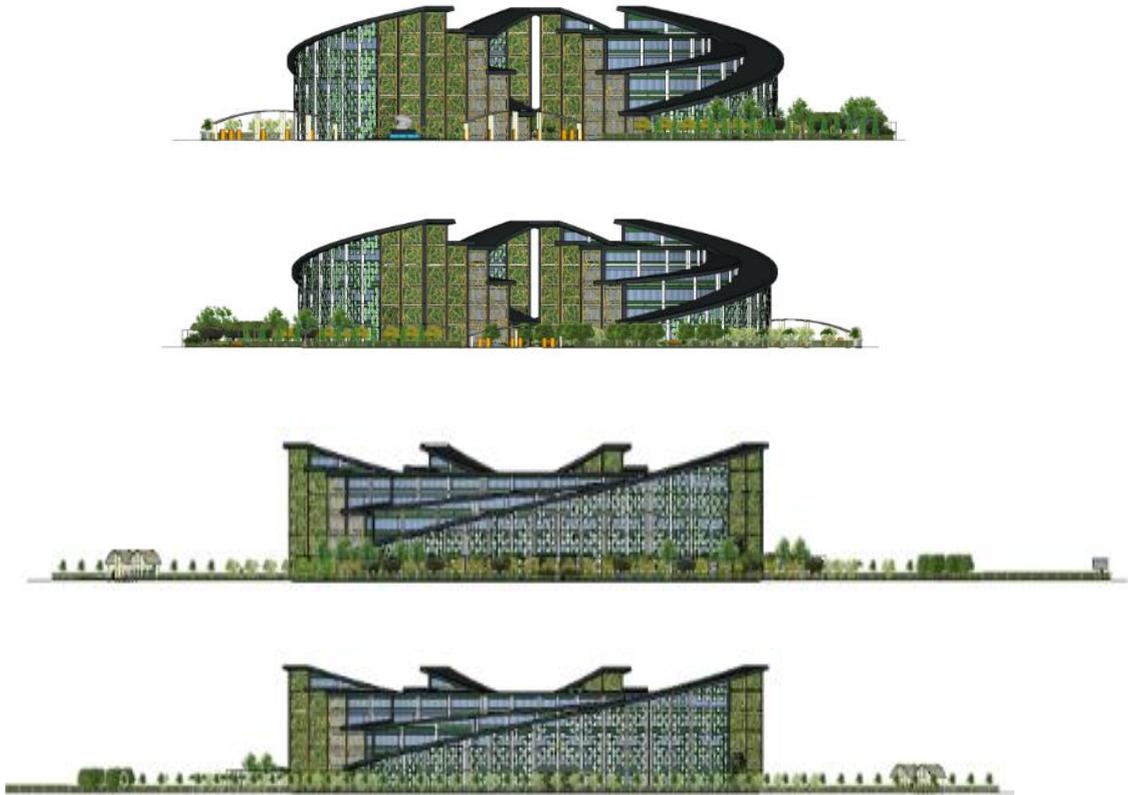


Gambar 9. Site Plan



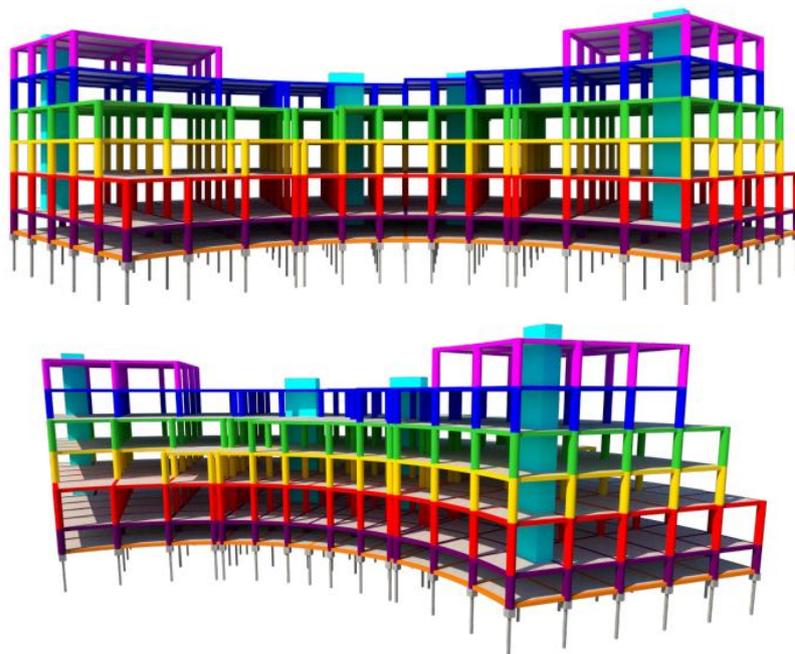
Gambar 10. Layout Plan

6.2. Massa Bangunan



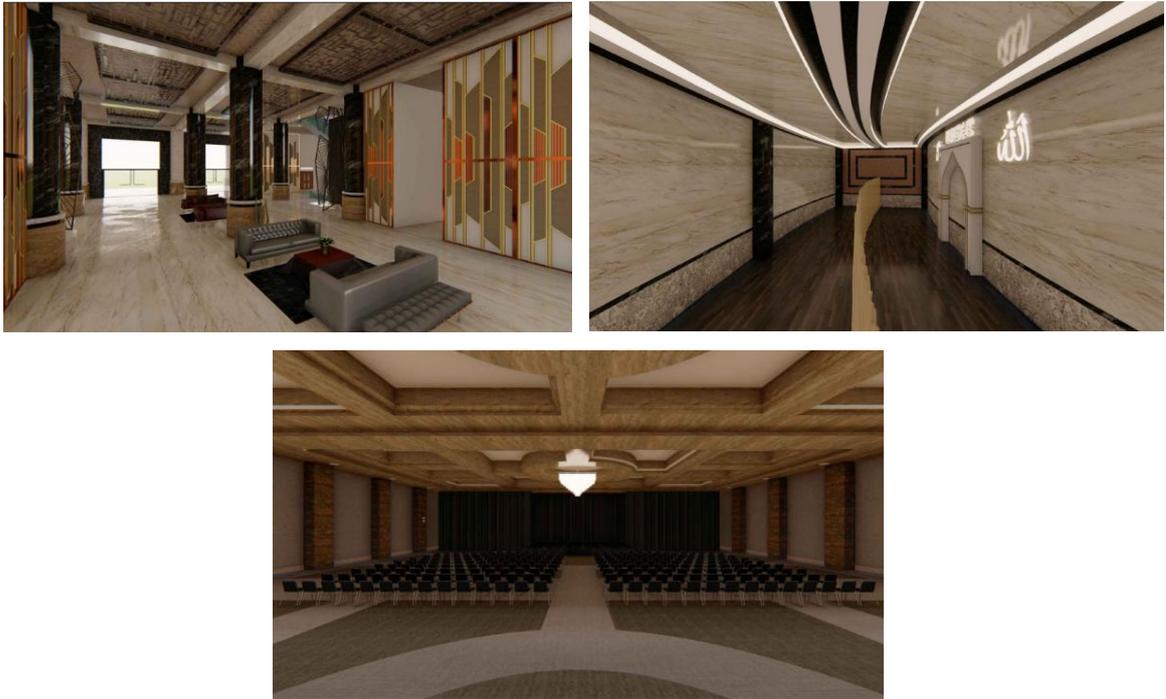
Gambar 11. Tampak Tapak

6.3. Struktur Bangunan

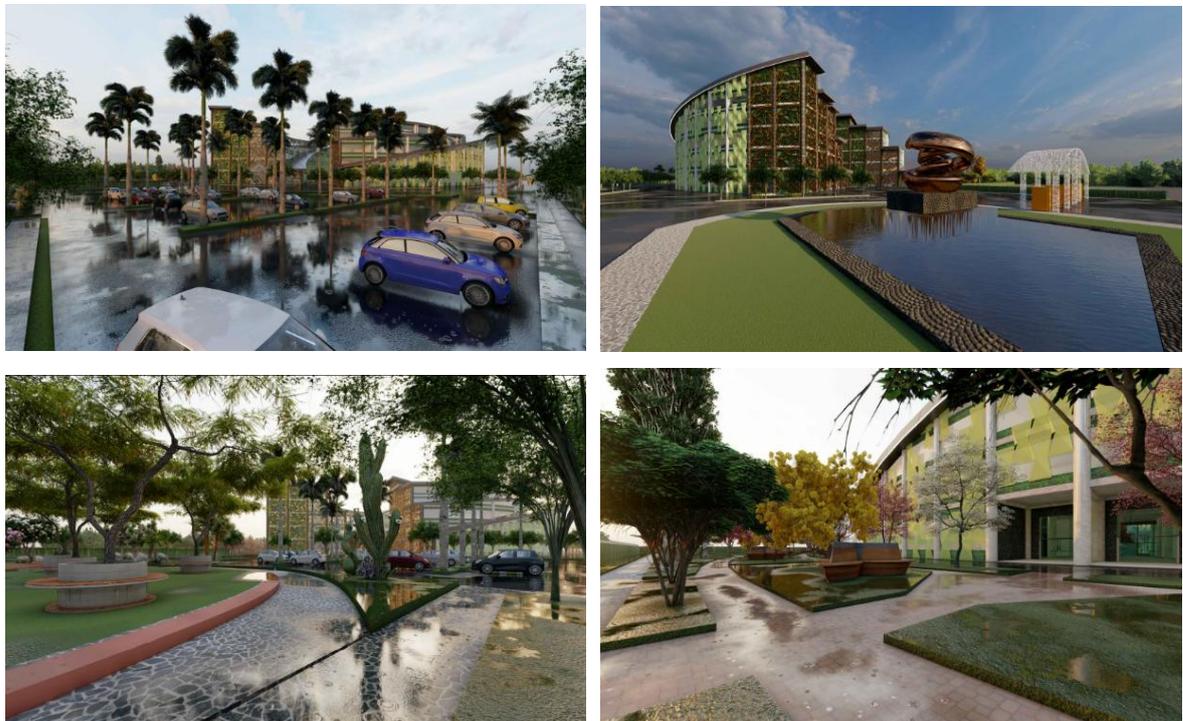


Gambar 12. Isometri Sistem Struktur Bangunan

6.4. Spot Ruang Dalam dan Ruang Luar



Gambar 13. Spot Interior (Lobby, Musholla, dan Aula)



Gambar 14. Spot Eksterior

6.5. Perspektif



Gambar 15. Perspektif

7. PENUTUP

Dengan adanya Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Kota Manado yang berlokasi di Kawasan boulevard II dapat menjadi salah satu tonggak berkembangnya bisnis khususnya yang berbasis Syariah serta dapat membantu memperkuat pembangunan kewirausahaan di kota manado sesuai dengan rencana tata ruang kota manado. Pusat Inkubator Bisnis Syariah di Manado ini di harapkan menjadi tempat bernaung bagi para pelaku bisnis khususnya bisnis berbasis Syariah agar dapat lebih berkembang dari berbagai aspek. Selain itu, dengan mengusung Tema Metafora diharapkan mampu memberikan daya Tarik tersendiri bagi para pelaku bisnis.

DAFTAR PUSTAKA

- Anthony J. Catanese dan C. James C. Snyder, 1989, Perencanaan Kota, Edisi Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Ashadi, 2019, Konsep Metafora Dalam Arsitektur, Arsitektur UMJ Press, Jakarta.
- Erivianto, W. I, 2002, Manajemen Proyek Konstruksi, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Frick, Heinz & FX Bambang Suskiyanto, 1998, Dasar-dasarEko-Arsitektur, Kanisius, Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno, 1989, Metodologi Research Jilid I & II, Andi Offset, Yogyakarta.
- Lakoff, George and Johnsen, Mark, 2003, Methaphors we live, The University of Chicago Press, London.
- Muchlis, 2007, Bisnis Syariah Perspektif Muamalah dan Manajemen, UPP STIM YPKN, Yogyakarta.
- Mustofa Yanma, 2018, Perancangan Pusat Kajian Dan Pengembangan Bisnis Syariah Dengan Pendekatan Arsitekur Simbiosis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Neufert, Ernest and Peter, 2002, Neufert Architects Data Third Edition, Blackwell Publishing, England, UK.
- Neufert, Ernst, 1996, Data Arsitektur Jilid 1. Penj. Sunarto Tjahjadi, Erlangga, Jakarta.
- Neufert, Ernst, 1996, Data Arsitektur Jilid 1. Penj. Sunarto Tjahjadi, Erlangga, Jakarta.
- Neufert, Ernst, 2002, Data Arsitek Jilid 2. Penj. Sunarto Tjahjadi dan Ferryanto Chaidir, Erlangga, Jakarta.
- Pemerintah Kota Manado, 2013, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Boulevard II, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara 2013, Dinas PUPR Kota Manado, Manado.
- Pemerintah Kota Manado, 2014, Peraturan Daerah Kota Manado No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034, Dinas PUPR Kota Manado, Manado.
- Pemerintah Kota Manado, 2018, Kota Manado dalam Angka Tahun 2018, BPS Kota Manado, Manado.
- Schodek, Daniel L., 1998, Struktur, Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung.
- Snider J. et al, 1979, Introduction to Architecture, McGraw-Hill International, Rockefeller Center, New York, USA.
- Tan, Ingrid, 2009, Bisnis dan investasi Sistem Syariah, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- White , Edward T., 1985, Analisis tapak : Pembuatan diagram informasi bagi perancangan arsitektur, Penerbit Intermatra, Bandung.