

## PERANCANGAN MALL & RENTAL OFFICE DI GORONTALO DENGAN TEMA LIFE STYLE

<sup>1)</sup>Anggun Puspita Jahja, <sup>2)</sup>Elvie F. Mokodongan, S.T., M.T. <sup>3)</sup>Nurnaningsih N. Abdul, S.T., M.T.

<sup>1)</sup>Mahasiswa Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Jl. Prof. Dr. Ing. B. J. Habibie, Moutong, Tilongkabila, Kabupaten Bone Bolango, Gorontalo

<sup>2)</sup>Dosen Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Jl. Prof. Dr. Ing. B. J. Habibie, Moutong, Tilongkabila, Kabupaten Bone Bolango, Gorontalo  
anggoenjajha@gmail.com

### ABSTRACT.

The growing global currents affect the state of the community's economy and ultimately result in the changes of various things, specifically in the people of Gorontalo where the needs of the community are increasing every year. This increase in the economic growth of the Gorontalo community was triggered by various factors, including the influence of changes in people's lifestyles in this millennial era. Modern lifestyles have social consequences upon the increased financing that are far from normal life in general, starting with the habits which gradually shows class differences over time and eventually becomes a culture for the achievement of self-identity. The lifestyle of the people in the city of Gorontalo is increasing imposed us to be able to adapt and deal with these changes. At this time Gorontalo only has the City Mall Gorontalo. In addition to the existing malls, Gorontalo also requires a centralized rental office, in which private companies still finds it quite difficult to acquire a suitable office. This private companies still finds it quite difficult to acquire a suitable office. This thesis proposes an initiative to design a mixed use building where the mall and rental office are located in one area where the design in this thesis applies the rental office are located in one area where the design in this thesis applies the concept of life style in the design process. The life aspect in based on people's behavior and is applied to the function of space where the ratio between entertainment and shopping activities is 60:40, while the shape is adjusted to the function and amount of space. The application of the concept on the façade of the building is the concept of life style which is identical to changes in behavior patterns that are more expressive, creative and high-tech so that the shape and model of the building may represent the characteristics of life style.

**Keywords:** Mall, Rental Office, Life Style

### ABSTRAK.

Arus global yang berkembang mempengaruhi keadaan perekonomian masyarakat dan akhirnya mengakibatkan perubahan dalam berbagai hal. Dan lebih khususnya pada masyarakat Gorontalo dimana dari tahun ke tahun kebutuhan pada masyarakat semakin bertambah. Peningkatan pertumbuhan perekonomian masyarakat Gorontalo ini dipicu oleh berbagai faktor antara lain adalah pengaruh perubahan gaya hidup (*life style*) masyarakat di era milenial ini. Gaya hidup *modern* yang secara sosial memiliki konsekuensi terhadap pembiayaan yang meningkat jauh dari kehidupan normal pada umumnya. Bermula dari kebiasaan, yang semakin lama akan memperlihatkan perbedaan kelas dan akhirnya menjadi budaya untuk pencapaian identitas diri. Gaya hidup masyarakat di kota Gorontalo yang semakin meningkat membawa kita harus dapat menyesuaikan dan menghadapi perubahan tersebut. Pada saat ini Gorontalo hanya memiliki City Mall Gorontalo. Selain mall yang sudah ada, Gorontalo juga memerlukan *rental office* secara terpusat. Dimana perusahaan-perusahaan swasta masih sangat sulit untuk menemukan kantor yang sesuai. Maka dalam skripsi ini terdapat inisiatif merancang sebuah bangunan *mixed use* dimana mall dan *rental office* terletak pada satu area. Rancangan dalam skripsi ini menerapkan konsep *life style* dalam proses rancangannya. *Life* didasari oleh perilaku masyarakat dan diterapkan ke dalam fungsi ruang dimana perbandingan antara aktifitas hiburan dan belanja yaitu 60 : 40. Sedangkan bentuk menyesuaikan fungsi dan jumlah ruang. Pengaplikasian konsep pada fasade bangunan yaitu konsep *Life style* yang identik dengan perubahan pola perilaku yang lebih ekspresif, kreatif dan hight tect sehingga bentuk dan model bangunan dapat mewakili sifat-sifat dari *Life style* tersebut.

**Kata kunci :** Mall, Rental Office, Life Style

## PENDAHULUAN

Arus global yang berkembang mempengaruhi keadaan perekonomian masyarakat dan akhirnya mengakibatkan perubahan dalam berbagai hal. Dan lebih khususnya pada masyarakat Gorontalo. Luas wilayah provinsi ini 12.435,00 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebanyak 1.166.142 jiwa (2018), dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,91%.

Perubahan yang timbul sangat mempengaruhi gaya hidup masyarakat. Lebih khususnya pada perubahan ekonomi dimana dari tahun ke tahun kebutuhan pada masyarakat semakin bertambah. Pertumbuhan ekonomi Provinsi Gorontalo pada triwulan IV 2019 tercatat tumbuh sebesar 6,47%, meningkat dibandingkan dengan triwulan III 2019 sebesar 5,72%. Pertumbuhan ekonomi Gorontalo pada triwulan IV tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi nasional sebesar 4,97%.

Peningkatan perekonomian sangat dipengaruhi oleh berkembangnya usaha barang ataupun jasa. Oleh karena itu Gorontalo membutuhkan wadah yang bisa menampung sarana yang dapat meningkatkan perekonomian. Barang dan jasa dapat berperan dalam hal ini. Arus globalisasi yang membawa kita ke era modern menuntut kita untuk berbelanja di area mall dibandingkan pasar tradisional. Tidak bisa dipungkiri masyarakat lebih memilih mall dikarenakan bukan hanya sekedar memenuhi kebutuhan berbelanja tetapi mall juga bisa dijadikan tempat rekreasi. Mall yang menjadi center utama yang digabungkan dengan rental office memberikan keuntungan kepada konsumen karena sistem terpusat, mudah dan lengkap untuk setiap kegiatan yang diperlukan.

Keberadaan bangunan kantor sewa yang tersebar dan tidak terpusat di wilayah Kota Gorontalo menjadi kendala masyarakat untuk menemukan kebutuhan jasa mereka. Oleh karena itu Kota Gorontalo memerlukan suatu fasilitas, dimana fasilitas tersebut dapat membantu para pengusaha mendapatkan bangunan yang disewakan dengan fasilitasnya yang lengkap dan lokasi strategis yang dapat menunjang segala kebutuhan. Sedangkan gaya hidup masyarakat yang semakin berkembang menuntut masyarakat Gorontalo untuk

berperilaku seperti masyarakat di perkotaan yaitu dengan cara berbelanja ataupun sekedar rekreasi di Mall dimana Mall adalah wadah paling mudah dan efisien. Untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan suatu wadah bangunan *mix used (mall dan rental office)* agar segala kebutuhan terpenuhi dan dipermudah dengan adanya bangunan ini.

Dengan hadirnya *mall dan rental office* dapat memenuhi kebutuhan utama serta kebutuhan hiburan masyarakat serta dapat memberikan efisiensi dalam memerlukan kebutuhan barang ataupun jasa.

## METODE PENELITIAN

Metodologi yang diterapkan dalam penyusunan adalah dengan cara mencari berbagai data dan informasi yang terkait dengan Mall & *rental office* dengan tema *life style* melalui media yaitu: buku, majalah, koran, internet dan sarana informasi lainnya.

Studi banding, merupakan penyajian interpretasi informasi yang diperoleh dari hasil karya yang sudah ada untuk mendapatkan perbandingan yang terkait dengan objek perancangan Mall & *rental office* dengan tema *life style*

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Tapak

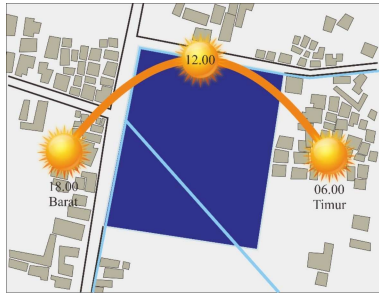
Lokasi yang digunakan dalam perancangan jalan Arif Rahman Hakim dan jalan pangeran hidayat I kel. Dulalowo Timur kec. Kota Tengan Kota Gorontalo.



Gambar 1. Site Terpilih  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

**B. Klimatologi**

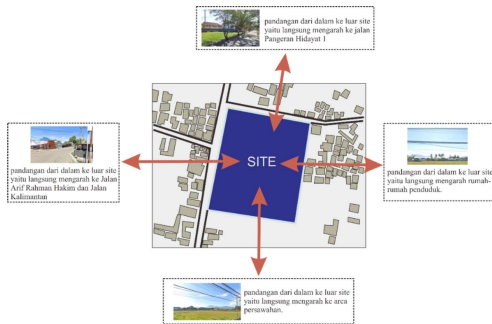
Berdasarkan data BMKG Gorontalo suhu terhangat sepanjang tahun adalah bulan November, dengan suhu rata-rata 27.5 °C dan Februari merupakan bulan terdingin sepanjang tahun dengann suhu rata-rata 26.6 °C.



Gambar 2. Analisa Klimatologi (Sumber: Hasil Analisis, 2021)

**C. View**

View yang paling potensial adalah dengan membuka arah pandang ke jalan utama Arif Rahman Hakim, Jalan Kalimantan dan jalan Pangeran hidayat satu mengingat bangunan mixed use merupakan bangunan komersial maka harus bisa di pandang dari arah yang tidak menghalang bangunan dan mengarah kepada area dengan aktifitas yang tinggi sehingga bangunan ini menjadi objek yang paling menonjol di area tersebut. Area depan Mall juga menghadap langsung ke arah tersebut.

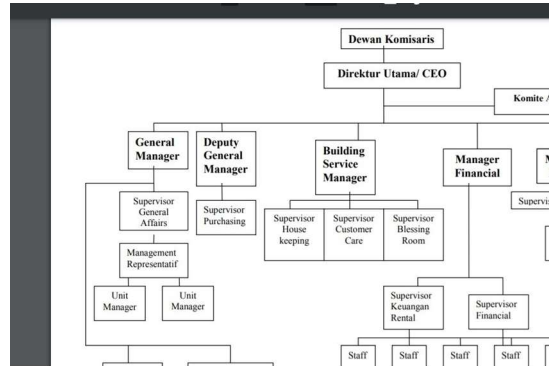


Gambar 3. Analisa View (Sumber: Hasil Analisis, 2021)

**D. Pengguna dan Aktivitas**

1) Pengunjung, adalah warga kota Gorontalo. Warga Gorontalo yang dimaksud khususnya adalah Keluarga, Anak muda, Komunitas-komunitas, clien dan Pegawai kantor.

- 2) Penyewa, dibagi menjadi dua yaitu penyewa retail mall & penyewa office.
- 3) Pengelola, adalah yang mengatur dan mengkoordinasi bangunan serta fungsinya. Pengelola terdiri dari pengelola mall dan pengelola rental office.



Gambar 4. Pelaku Kegiatan (Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Kelompok kegiatan	aktifitas	Kebutuhan ruang
<b>Kegiatan utama Mal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Datang</li> <li>•Kegiatan sekedar melihat-lihat</li> <li>•Kegiatan berbelanja</li> <li>•Menjual produk</li> <li>•Melayani pembeli/pengunjung</li> <li>•Menikmati sarana hiburan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area parkir</li> <li>• Hall</li> <li>• Retail</li> <li>• toilet</li> </ul>
<b>Kegiatan utama rental office</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•datang</li> <li>•bekerja</li> <li>•rapat</li> <li>•kegiatan konsultasi pada kantor jasa</li> <li>•melayani pengunjung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area parkir</li> <li>• loby</li> <li>• Retail</li> <li>• toilet</li> </ul>
<b>Kegiatan pengelola</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•bekerja</li> <li>•rapat</li> <li>•menerima tamu</li> <li>•buang air</li> <li>•membantu tugas-tugas general manager</li> <li>•membuat laporan pekerjaan</li> <li>•melakukan pengelolaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•lobby</li> <li>•R. General manager</li> <li>•R. Sekretaris</li> <li>•R. Manager building</li> <li>•R. Divis engineering</li> <li>•R. Divisi house keeping</li> </ul>

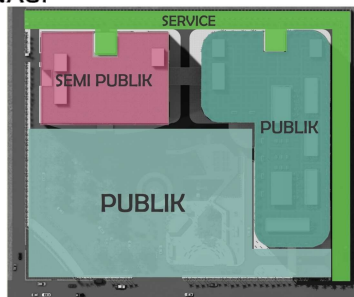


	bangunan <ul style="list-style-type: none"> <li>•melakukan penyusunan keuangan</li> <li>•melakukan pengimputan transaksi</li> <li>•melakukan promosi kepada masyarakat dan pengusaha terhadap bangunan untuk memperoleh pengunjung dan penyewa sebanyak-banyaknya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•R. Divisi finance dan accounting</li> <li>•R. Divisi security dan parking</li> <li>•Ruang rapat</li> <li>•Lavatory</li> </ul>
<b>Kegiatan service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Buang air</li> <li>•Perkir pengunjung</li> <li>•Parkir pengelola</li> <li>•Kegiatan keamanan</li> <li>•Memeriksa keluar masuk barang</li> <li>•Pemeliharaan</li> <li>•Mechanical electrical</li> <li>•Penyimpanan dan pemeliharaan</li> <li>•Pengelola utilitas bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Pos keamanan</li> <li>•Area parkir pengunjung</li> <li>•Area parkir pengelola</li> <li>•Loading dock</li> <li>•R. Staf housekeeping</li> <li>•Ruang ME</li> <li>•Ruang AHU</li> <li>•Lavatory</li> </ul>
<b>Kegiatan penunjang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kegiatan ibadah</li> <li>•Kegiatan makan dan minum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Food court</li> <li>•Cafe</li> <li>•mushola</li> </ul>

Gambar 5. Aktifitas Ruang  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Ruang dan fasilitas pada bangunan Mall Rental Office, dibagi berdasarkan kebutuhan pelaku dan pengguna bangunan.

**E. ZONASI**



Gambar 6. Zonasi  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Zona terbagi menjadi tiga yaitu, zona public ruang terbuka dan area mall, zona semi public rental office, dan service yaitu srkulasi kendaraan.

- a. Mall
  - Retail A
  - Retail B
  - Retail C
  - Restoran
  - Coffe Shop
  - Working Space
  - Food Courth
  - Supermarket
  - Departemen store
  - Game center
  - Musholah
  - Kantor pengelola
  - Km/Wc
  - Ruang laktasi
  - Bioskop
  - ATM Center
- b. Rental Office
  - Office type A
  - Office type B
  - Office type C
  - Lobby
  - Waiting room
  - Cafeteria
  - Musholah
  - pantry
  - Ruang laktasi
  - Lounge
  - Kantor pengelola
  - Km/Wc

**F. Sirkulasi dan Parkiran**

1) Sirkulasi



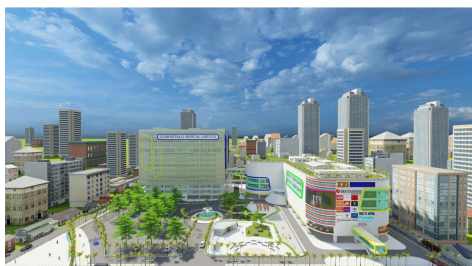
Gambar 7. Sirkulasi  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Sirkulasi kendaraan pada bagian tapak bangunan Mall dan *Rental Office* dibagi menjadi 6 jalur. 4 jalur kendaraan roda empat 1 jalur kendaraan roda dua dan 1 jalur kendaraan service.

**G. Bentuk dan Massa Bangunan**



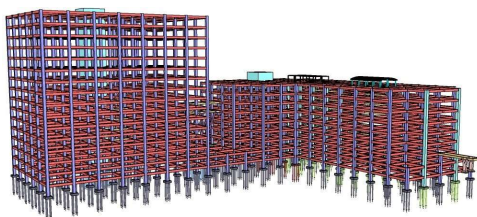
Gambar 8. Tata Masa Bangunan  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)



Gambar 9. Hasil Perancangan Tata Massa Bangunan  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Transformasi bentuk bangunan berdasarkan analisa konsep transformasi bentuk bangunan mengikuti konsep dan Analisa.

**H. Konsep Struktur**



Gambar 10. Isometri Struktur  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

a. Struktur Bawah  
Struktur bawah bangunan mall dan *rental office* menerapkan beberapa jenis pondasi diantaranya adalah:

- Pondasi Tiang Pancang (Pc1) 2,5 m/2,5 m
  - Pondasi Tiang Pancang (Pc2) 2,7 m/2,7 m
  - Pondasi Tiang Pancang (Pc3) 3,6 m/2,5 m
  - Pondasi Tiang Pancang (Pc4) 2,85 m/2,85 m
  - Pondasi Telapak (Pt1) 0,9 m/0,9 m
  - Pondasi Telapak (Pt2) 2,30 m/1,7 m
- Struktur bawah juga mengaplikasikan sloof sebagai berikut:
- Sloof 1 (SL1) 80/90
  - Sloof 2 (SL2) 30/40

b. Struktur Tengah  
Penerapan struktur tengah bangunan mall dan *rental office* adalah sebagai berikut:

- Dinding habel
- Dinding partisi
- Kolom 1 (K1) 1,2/1,2 m
- Kolom 2 (K2) 1/1 m
- Kolom 3 (K3) 0,85/0,75 m
- Kolom 4 (K4) 1,3/0,7 m
- Kolom 5 (K5) D 0,5 m

c. Struktur Atas  
Penerapan struktur atas pada bangunan mall dan *rental office* adalah sebagai berikut:

- Atap plat beton 15cm
- Atap green roof sintesis

**I. Konsep Utilitas**

1) Sistem Distribusi Air Bersih  
Kebutuhan air bersih pada bangunan menggunakan suplay air bersih yang berasal dari PDAM dan bak penampungan air hujan yang dialirkan pada ground tank lalu dialirkan pada roof tank dan didistribusikan pada masing-masing ruangan sesuai kebutuhan.

2) Sistem Pembuangan Air Bekas  
Air bekas merupakan air yang berasal dari wastafel kamar mandi maupun pastafel dapur kemudian dialirkan menuju roil kota.

3) Sistem Pembuangan Air Kotor  
Air kotor merupakan air tinja dan air kotor toilet, kemudian dialirkan ke septic tank kemudian dialirkan menuju riol kota.

4) Sistem Pembuangan Air Hujan

Air Hujan pada Sebagian bangunan dimanfaatkan dan diolah dan dapat menjadi salah satu suplay air bersih pada bangunan. Air hujan yang tidak dimanfaatkan dialirkan menuju riol kota.

5) Sistem Pengolahan Sampah

Sampah dikumpulkan pada tempat penampungan sementara lalu diangkut oleh petugas menuju tempat pembuangan akhir.

6) Sistem Kelistrikan

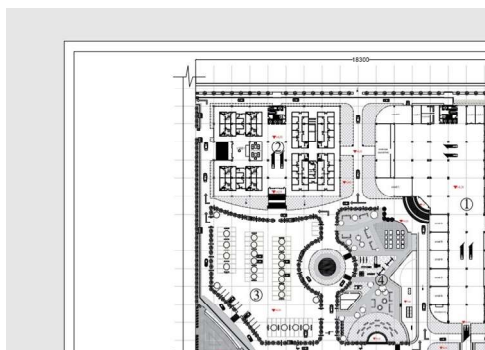
Sumber listrik utama berasal dari sumber jaringan listrik PLN yang dialirkan menuju gardu utama kemudian disuplay pada masing-masing massa bangunan sesuai kebutuhan.



Gambar 13. Tampak Bangunan  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Bentuk dan tampilan bangunan mengusung salah satu prinsip Tema *Life Style* yaitu "minat". Dimana bentuk dan tampilan harus memiliki hal-hal yang menarik dan dapat meningkatkan minat pada suatu objek. Maka dari itu daya Tarik yang diciptakan pada bangunan berupa :

**J. Hasil Desain dan Visualisasi**



Gambar 11. Layout Plan  
(Sumber: Hasil Analisa, 2021)

1) colerfull lighting



Gambar 14. Pengaplikasian Corefull Lighting  
(Sumber: Hasil Analisa, 2021)



Gambar 12. Tata Masa Bangunan  
(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

2) jendela besar yang diletakkan pada beberapa sisi bangunan



Gambar 15. Pengaplikasian Jendela Besar  
(Sumber: Hasil Analisa, 2021)

**KESIMPULAN**

Arus global yang berkembang mempengaruhi keadaan perekonomian masyarakat dan akhirnya mengakibatkan perubahan dalam berbagai hal. Dan lebih khususnya pada masyarakat Gorontalo dimana dari tahun ke tahun kebutuhan pada masyarakat

semakin bertambah. Peningkatan pertumbuhan perekonomian masyarakat Gorontalo ini dipicu oleh berbagai faktor antara lain adalah pengaruh perubahan gaya hidup (*life style*) masyarakat di era milenial ini. Dengan hadirnya *mall* dan *rental office* dapat memenuhi kebutuhan utama serta kebutuhan hiburan masyarakat serta dapat memberikan efisiensi dalam memerlukan kebutuhan barang ataupun jasa serta dirancang dengan tema *life style*.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penghargaan dan ucapan terima kasih yang tak terhingga penulis berikan kepada:

- 1) Ibu Elvie F. Mokodongan, ST., MT. selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan seganap ilmu kepada penulis.
- 2) Ibu Nurnaningsih N. Abdul, S.T., M.T. selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan yang membangun kepada penulis.
- 3) Bapak Ir. Muh. Rijal Syukri, S.T., M.Si. sebagai dosen penguji I yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis.
- 4) Bapak Moh. Faisal Dunggio, ST., MT. sebagai dosen penguji II yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis.

- 5) Dosen/staf pengajar dan staf administrasi di Jurusan Teknik Arsitektur.
- 6) Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan doa, motivasi dan semangat kepada penulis.
- 7) Sahabat-sahabat saya Ellia, Puti dan Dandi yang selalu memberikan semangat dan bantuan.
- 8) Teman-teman mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur yang terus memberikan semangat dan motivasi.

### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Artianto, S., Farkhan, A., & Marlina, A. (2015). "MOSLEM LIFESTYLE MALL DI SURAKARTA. ARSITEKTURA." 11(1).
- [2] Suhri, M. R. (2018). "SETURAN MIDTOWN PLAZA Perancangan Pusat Perbelanjaan Dengan Pendekatan City Walk."
- [3] FAHIRAH F. "SISTEM UTILITAS PADA KONSTRUKSI GEDUNG"