

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 km² 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 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. Gaya hidup dapat diartikan cara berperilaku manusia dalam sehari-hari pada masyarakat. Di dalam sisi ekonomi dapat diartikan cara menggunakan uang dan memanfaatkan waktu.

Pada saat ini Gorontalo hanya memiliki City Mall Gorontalo yang berdiri sejak 18 Desember 2011 oleh PT. Nirvana Wastu Pratama, dimana dalam kawasan mall tersebut juga terdapat hotel dan ruko. Sedangkan fasilitas yang ada di City Mall Gorontalo yaitu berupa *departemen store*, *supermarket* dan retail-retail yang terisi oleh beberapa merek pakaian, sepatu, tas, optik, resto, *cafe*, *food court*, bioskop, serta area bermain. Untuk jumlah pengunjung yang didapat dari hasil survei yaitu

rata-rata pengunjung perminggu 5.878 orang dimana jumlah pengunjung tertinggi yaitu pada weekand (jumat, sabtu dan minggu).

Selain mall yang sudah ada, Gorontalo juga memerlukan rental office secara terpusat. Dimana perusahaan-perusahaan swasta masih sangat sulit untuk menemukan kantor yang sesuai. Malahan sering kali fungsi hunian diubah menjadi kantor. Oleh karena itu dibutuhkan wadah untuk para pengusaha yang membutuhkan kantor sendiri. Sedangkan untuk kantor sewa di Gorontalo sendiri lebih banyak kantor sewa yang berdiri tunggu atau sering disebut *singe tenancy office*. Belum ada kantor sewa yang dalam satu bangunan tinggi dimana didalamnya terdapat ruang-ruang yang disewakan sehingga dapat menampung banyak pengusaha dalam satu bangunan. Para pengusaha lebih banyak memilih menggunakan fasilitas pribadinya seperti rumah tinggal yang disewakan dan dialifungsikan menjadi kantor dengan fasilitas seadanya dan terkadang kurang menunjang kebutuhan kantor itu sendiri.

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.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana mendesain bangunan *mall & rental office* yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat serta dapat menunjang gaya hidup masyarakat Gorontalo di era milenial.

C. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

Menciptakan bangunan *Mixed use* (*Mall* dan *Rental Office*) yang dapat mawadahi kebutuhan primer dan sekunder serta sarana hiburan masyarakat Gorontalo akan bangunan komersial dengan memperhatikan gaya hidup masyarakat.

2. Sasaran

- Konsep pemilihan site yang sesuai dengan fungsi bangunan *Mixed Use* (*Mall* dan *Rental Office*)
- Memperoleh pola/desain masa bangunan *Mixed Use* (*Mall* dan *Rental Office*)
- Membuat analisis desain *Mixed Use* (*Mall* dan *Rental Office*) dengan pendekatan *Lifestyle*.

D. Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan difokuskan pada pengembangan *Mixed Use* melalui pendekatan *Lifestyle*. Dan itu terbatas pada disiplin arsitektur dan ilmu pendukung lainnya.

E. Metode Penulisan

1. Tahap pertama

Pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer berupa survei langsung ke lapangan. Data sekunder yaitu data yang berasal dari media, buku, narasumber dan instansi terkait. Data yang didapat kemudian diolah dan di rinci agar dapat diterima dan mengerti dengan baik.

2. Tahap Kedua

Menganalisis data yang ada dan mengidentifikasi potensi masalah, menemukan keterkaitan antar masalah guna memperoleh gambaran tentang penyebab masalah tersebut. Tahapan ini didasarkan pada landasan teori dan dilakukan dalam bentuk literatur standar, dan tahap analisis selanjutnya berupa penyelesaian masalah secara tuntas dan mempertimbangkan semua aspek. Menangani peraturan pemerintah yang berlaku, potensi yang ada, dan faktor lain yang berpengaruh secara terintegrasi untuk mendapatkan keluaran dengan cara penyelesaian masalah.

F. Sistematika Pembahasan

Perencanaan dan desain kerangka penulisan laporan, berjudul *Mixed use Building (Mall dan Rental Office)* dengan tema *Lifestyle* adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang mengenai perlunya perancangan dan pembangunan *Mixed use Building (Mall dan Rental Office)*, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penulisan, lingkup pembahasan dan sistematikanya yang menjelaskan permasalahan secara garis besara. besar dan penyusunan dasar program perencanaan dan perancangan Arsitektur.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merincikan data literatur mengenai teori yang meninjau secara umum mengenai pengertian *Mall, Rental Office* dan *Lifestyle* serta studi banding dari *mall* dan *rental office* untuk wadah perbandingan proyek yang akan direncanakan.

BAB III KARAKTERISTIK/GAMBARAN UMUM LOKASI

Membuat gambaran/karakteristik umum mengenai lokasi penelitian, aspek sosial budaya masyarakat dan lain-lain. Diharapkan data yang diperoleh dapat dijadikan acuan dalam penentuan bentuk dan sistem struktur yang tentunya didasarkan atas teori-teori yang relevan seperti telah diungkapkan pada bab sebelumnya sehingga perancangan yang dihasilkan betul-betul sesuai dengan kebutuhan pengguna dan sesuai dengan karakteristik daerah.

BAB IV KONSEP DASAR PERANCANGAN

Bagian ini berisi pernyataan singkat dan sempurna yang disusun menurut output kajian dan pembahasan bab-bab sebelumnya yg isinya anggapan/perkiraan dasar dan langkah-langka yg akan dilakukan terkait menggunakan pemecahan kasus objek rancangan.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisi tentang konsep dasar desain, dan bertujuan untuk mengubah ekspresi fisik desain menjadi kelangkaan, untuk mencoba memecahkan masalah pemenuhan persyaratan kinerja fisiknya. Perbedaan antara pendekatan konseptual ini adalah bahwa konsep dasar desain makro merupakan langkah penyelesaian lokasi / tapak, yang berkaitan dengan arah bangunan dan bangunan lainnya, dalam hal ini meliputi tata letak dan tata letak ruang luar. , yaitu konsep Mikro dasar. Metode ini merupakan solusi yang diadopsi dalam merumuskan suatu rencana ruang, meliputi kebutuhan ruang, mode organisasi / hubungan spasial, ukuran ruang, bentuk dan kenampakan, sistem struktur yang ditentukan dan bentuk material yang digunakan.