

**PASAR 45 PEDESTRIAN MALL  
“ARSITEKTUR KOLONIAL BELANDA”**

**KYOTO MAC BELLA<sup>1</sup>  
FRITS O. P. SIREGAR<sup>2</sup>  
HENDRIEK H KARNGKONG<sup>3</sup>**

**ABSTRAK**

*Pasar 45 merupakan salah satu pusat perbelanjaan di Kota Manado yang telah ada sejak tahun 1830. Pasar tersebut menjadi pusat kegiatan komersial yang dilakukan tidak hanya oleh masyarakat seputar Kota Manado, tapi juga dari seluruh distrik di Minahasa, Gorontalo, dan daerah-daerah lain di sekitarnya. Transaksi dagang antara masyarakat lokal dan para pedagang dari Eropa (seperti Spanyol, Portugis, dan Belanda) pernah terjadi pada distrik ini. Sedangkan masyarakat keturunan Cina dan Arab adalah para pedagang yang menetap dan bertransaksi langsung dengan masyarakat lokal dalam hal menyediakan kebutuhan sandang dan pangan. Pasar 45 merupakan titik awal pertumbuhan ekonomi saat itu.*

*Penerapan pedestrian mall akan menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi kawasan perdagangan Pasar 45 di Kota Manado dengan pertimbangan Kota Manado sebagai kota ekowisata yang merupakan bagian dari misi Kota Manado dan misi membangun kota yang memiliki “daya saing” dengan berorientasi pada peningkatan daya tarik investasi. Kawasan Pasar 45 di Kota Manado akan menjadi lebih baik dengan penerapan pedestrian mall sehingga para wisatawan lokal maupun mancanegara akan merasa nyaman berbelanja di kawasan.*

*Pemilihan tema disesuaikan dengan objek rancangan. Tema yang diangkat pada rancangan berupa tema Kolonial Belanda. Latar belakang pemilihan tema rancangan dikarenakan agar bangunan dapat mengangkat kembali kesan kota tua yang berada di Kota Manado, yang dahulu merupakan kota dengan jajahan Kolonial Belanda.*

***Kata Kunci : Pasar 45, Pedestrian Mall, Kolonial Belanda***

## **I. PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Pasar 45 merupakan salah satu pusat perbelanjaan di Kota Manado yang telah ada sejak tahun 1830. Pasar tersebut menjadi pusat kegiatan komersial yang dilakukan tidak hanya oleh masyarakat seputar Kota Manado, tapi juga dari seluruh distrik di Minahasa, Gorontalo, dan daerah-daerah lain di sekitarnya. Transaksi dagang antara masyarakat lokal dan para pedagang dari Eropa (seperti Spanyol, Portugis, dan Belanda) pernah terjadi pada distrik ini. Sedangkan masyarakat keturunan Cina dan Arab adalah para pedagang yang menetap dan bertransaksi langsung dengan masyarakat lokal dalam hal menyediakan kebutuhan sandang dan pangan. Pasar 45 merupakan titik awal pertumbuhan ekonomi saat itu.

Saat ini kawasan Pasar 45 menjadi ruang publik dengan konteks kegiatan bisnis/perdagangan barang dan jasa yang menyediakan kebutuhan sehari-hari, seperti: kegiatan penjualan peralatan elektronik, makanan, pakaian, pusat hiburan *outdoor* dan pelayanan regular lainnya. Implikasi kegiatan tersebut terhadap kondisi eksisting tapak terkesan semerawut. Sirkulasi kendaraan bermotor, pejalan kaki, pedagang kaki lima belum tertangani secara maksimal, sehingga menjadi titik permasalahan kemacetan yang ada saat ini. Mengacu pada masalah utama tersebut, maka Pasar 45 sebagai area bisnis/perdagangan barang dan jasa, perlu diberi perhatian lebih untuk adanya penyelesaian masalah secara konkrit.

Lebih ke dalam, bila diperhatikan dengan saksama kondisi Pasar 45 saat ini yang telah menjadi pusat keramaian, tidak hanya disebabkan oleh kegiatan komersial, tapi ternyata dimanfaatkan sebagai hunian bagi pedagang terutama bagi pedagang emperan atau kaki lima. Tindakan tersebut menyebabkan kenyamanan berbelanja kurang efektif, peruntukan sirkulasi menjadi terganggu karena ruangnya telah beralih fungsi, area ruang transaksi bagi para pembeli, penjual dan yang bergerak lewat

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

<sup>2</sup> Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi (Pembimbing 1)

<sup>3</sup> Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi (Pembimbing 2)

menjadi sempit/tidak ideal sesuai standar ruang sirkulasi yang sebenarnya. Akibat ikutan dari fasilitas pasar yang kurang memadai tersebut adalah terganggunya kegiatan transaksi, konsumen akan merasa tidak terlayani dengan baik, tidak aman dan tidak nyaman dalam berbelanja dengan kondisi pasar yang sumpek dan kepanasan.

Pemilihan tema disesuaikan dengan objek rancangan. Tema yang diangkat pada rancangan berupa tema Kolonial Belanda. Latar belakang pemilihan tema rancangan dikarenakan agar bangunan dapat mengangkat kembali kesan kota tua yang berada di Kota Manado, yang dahulu merupakan kota dengan jajahan Kolonial Belanda.

Penerapan pedestrian mall akan menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi kawasan perdagangan Pasar 45 di Kota Manado dengan pertimbangan Kota Manado sebagai kota ekowisata yang merupakan bagian dari misi Kota Manado dan misi membangun kota yang memiliki “daya saing” dengan berorientasi pada peningkatan daya tarik investasi. Kawasan Pasar 45 di Kota Manado akan menjadi lebih baik dengan penerapan pedestrian mall sehingga para wisatawan lokal maupun mancanegara akan merasa nyaman berbelanja di kawasan.

## **Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **Identifikasi**

- Eksisting bangunan kurang menarik dan sudah retak.
- Fasilitas yang ada di pasar 45 kurang memadai untuk pengguna.
- Sirkulasi kendaraan yang memicu terjadinya kemacetan
- Karakteristik kota lama sudah mati

### **Rumusan Masalah**

Mengacu pada identifikasi permasalahan objek, maka dirumuskan permasalahan yang ada yaitu:

- Bagaimana redesain eksisting bangunan agar lebih menarik dan memerhatikan kenyamanan pengguna yang tidak panas.
- Bagaimana menghadirkan fasilitas yang meningkatkan kinerja dari bangunan komersial pedestrian mall
- Bagaimana menghadirkan koridor yang nyaman untuk pejalan kaki.
- Bagaimana cara mengangkat kembali kesan lama kota lama.

## **Tujuan dan Sasaran**

### **Tujuan**

- Terciptanya sarana dan fasilitas komersial yang transparan dan dapat diakses masyarakat.
- Menghadirkan rancangan Pasar 45 Pedestrian mall di Kota Manado yang menarik minat pengunjung.
- Menghadirkan kembali kesan tua di kota Manado

### **Sasaran**

- Memperkenalkan dan menumbuh kembangkan kebiasaan yang baik dalam berjalan untuk kegiatan komersial, baik bagi masyarakat sekitar maupun masyarakat mancanegara.
- Merancang Pasar 45 Pedestrian Mall di Kota Manado sebagai pusat rekreasi yang interaktif dengan penerapan konseptual tema yang ada dan keunggulan dari pedestrian mall itu sendiri.

## **Metode Perancangan dan Kerangka Pikir**

### **Metode Perancangan**

Metode perancangan meliputi 3 aspek yaitu :

- Pendekatan Tipologi  
Pendekatan ini dilakukan melalui identifikasi dan pendalaman pada objek perancangan. Memahami lebih dalam mengenai kasus agar tak keluar dari pemahaman judul objek, fungsi, maksud dan tujuan. Metode dalam pendekatan ini juga meliputi:
  - Studi Komparasi

Melakukan pengamatan dan perbandingan objek atau fasilitas sejenis objek rancangan. Analisa tipologi bangunan mulai dari fungsi, desain bentuk, ruang dalam, penataan kawasan, struktur, material dan teknologi sampai hal istimewa yang didapat pada setiap studi kasus yang dapat menjadi referensi dan contoh untuk objek rancangan

- Pendekatan Tapak dan Lingkungan

Pendekatan analisa lokasi, tapak dan lingkungan serta eksistensinya terhadap kawasan, (*genius loci*) yang telah ditentukan untuk mengoptimalkan potensi objek rancangan. Metode dalam pendekatan ini, yaitu observasi dan survei.

- Pendekatan Tematik

Pendekatan tema ini mengacu pada “Konsepsi Arsitektur Kolonial Belanda”, metode yang dilakukan untuk mendapatkan pendekatan perancangan ini adalah:

- Studi Literatur

Memahami pemahaman tema dan mengkaji tema secara teoritis seperti dari buku literatur, artikel, hingga jurnal serta media lainnya yang dapat menjadi dasar penopang.

- Eksperimen Desain

Menguji gagasan desain yang didapat dari studi dan pendekatan melalui proses transformasi sampai pada perwujudan ide – ide desain secara 2 dimensi maupun 3 dimensi.

## II. DESKRIPSI OBJEK

### Pengertian dan pemahaman Objek Rancangan

Definisi dari objek rancangan Pasar 45 Pedestrian Mall dapat diuraikan sebagai berikut:

- Pasar 45 : Titik nol kota Manado, pusat perdagangan di kota Manado.
- Pedestrian : Area pejalan kaki
- Mall : Diterjemahkan dari bahasa Inggris yang berarti pusat perbelanjaan.

Dari pengertian diatas, secara umum dapat disimpulkan bahwa “**Pasar 45 Pedestrian Mall**” adalah suatu kawasan perbelanjaan, hiburan dan rekreasi yang dihubungkan melalui jalur pejalan kaki dengan Pasar 45 sebagai pusatnya.

Pedestrian mall itu sendiri adalah bagian dari *public space* dan merupakan aspek penting sebuah *urban space*, baik berupa lapangan (*open space*) maupun jalan-koridor. Dalam buku *urban design, city walk* dikenal dengan istilah mall atau pedestrian. Pejalan kaki sebagai istilah aktif, adalah orang yang bergerak atau berpindah dari suatu tempat titik tolak ke tempat tujuan tanpa menggunakan alat yang bersifat mekanis (kecuali kursi roda). Jalur pedestrian atau jalur pejalan kaki, adalah jalur khusus bagi para pejalan kaki. Pedestrian dapat berupa trotoar, alun-alun dan sebagainya.

Istilah Mall kemudian digunakan untuk suatu kawasan belanja yang terdapat dalam suatu gedung/kompleks yang dinaungi oleh atap. Sejarah mall dimulai pada abad ke - 7 di ibukota Syria, yaitu Damaskus. Kawasan dagang ini dikenal dengan nama Al – Hamidiyah Souq. Souq dalam bahasa Arab berarti kawasan dagang yang umum terdapat di kota-kota Timur Tengah/ Arab atau kota-kota yang penduduknya beragama Islam. Al-Hamidiyah bermula di jalan Al-Thawra dan berakhir di plaza Masjid Umayyah. Keseluruhan kawasan sepanjang 422 meter ini dinaungi oleh atap dan masuk dalam wilayah kota tua di Damaskus. Al-Hamidiyah ini masih beroperasi hingga saat ini dan termasuk dalam kawasan belanja tertua di dunia.

Menurut Rubbenstein (1978), mall merupakan penggambaran dari kota yang terbentuk oleh elemen – elemen:

- *Anchor* (Magnet), Merupakan transformasi dari “nodes”, dapat pula berfungsi sebagai landmark. Perwujudannya berupa plaza dalam shopping mall.
- *Secondary Anchor* (Magnet Sekunder), merupakan transformasi dari “district”, perwujudannya berupa *retail store*, supermarket, superstore dan bioskop.
- *Street Mall*, Merupakan transformasi “paths”, perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet.
- *Landscaping* (Pertamanan), Merupakan transformasi dari “edges” sebagai pembatas pusat pertokoan di tempat-tempat luar.

Dalam sebuah pedestrian mall, mall merupakan prioritas utama karena merupakan ruang inti dari suatu shopping mall. Fungsi mall ini, selain sebagai area sirkulasi, juga menjadi ruang bersama bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan antara pengunjung dengan pedagang. Unsur – unsur yang menunjang keberhasilan suatu mall adalah bentuk mall, dimensi mall, penataan letak unit retail di sepanjang mall, pencahayaan, elemen – elemen arsitektur mall.

## **Kedalaman Pemahaman Objek Rancangan**

### **Jenis-jenis Pedestrian Mall**

Dasar ilmu Botani dimulai dengan pengetahuan tanaman berbasis empiris diturunkan dari generasi ke generasi dalam tradisi lisan dari paleolitik pemburu- pengumpul. Catatan tertulis pertama dari tanaman dibuat dalam Revolusi Neolitik sekitar 10.000 tahun yang lalu dikembangkan di masyarakat pertanian yang menetap dimana tanaman dan hewan dipelihara pertama kali. Tulisan tangan pertama kali tentang botani pertama kali muncul dalam ajaran Aristoteles mahasiswa Theophrastus di Lyceum di Athena kuno sekitar 350 SM dianggap sebagai titik awal munculnya botani modern.

Di Eropa Renaissance dari abad ke-14 ke-17 awal kebangkitan botani ilmiah secara bertahap sebagai ilmu yang mandiri, yang berbeda dari obat-obatan dan pertanian. Studi tentang anatomi tumbuhan pertama kali membuat adanya penemuan mikroskop, dengan ekspansi perdagangan dan eksplorasi di luar Eropa, banyak tanaman baru yang ditemukan menjadi sasaran proses yang semakin ketat terhadap penanaman, deskripsi dan klasifikasi.

Terdapat beberapa variasi dari pedestrian mall. Antara lain *enclosed mall*, *full mall transit mall* atau *transit way*, dan *semi mall*. Berikut ini adalah penjelasan dari masing-masing tipe pedestrian mall:

#### 1) *Enclosed pedestrian mall*

Merupakan kawasan khusus pejalan yang tertutup (beratap) untuk melindungi pejalan dari cuaca dingin/salju. Konsepnya menyerupai pusat perbelanjaan di pinggir (suburban shopping mall) yang dapat beroperasi setiap musim dan biasanya diterapkan di daerah beriklim dingin dan 4 musim. Mall ini memerlukan biaya yang cukup mahal.

#### 2) *Full pedestrian mall*

Tipe mall yang diciptakan dengan cara menutup jalan yang tadinya digunakan untuk kendaraan kemudian mengubahnya menjadi kawasan khusus pejalan dengan menambahkan trotoar, perabot jalan, pepohonan, air mancur, dan sebagainya. Pedestrian mall jenis ini biasanya memiliki karakter tertentu dan membantu dalam membangun citra pusat kota.

#### 3) *Transit pedestrian mall dan transitway*

Tipe mall yang dibangun dengan mengalihkan lalu-lintas kendaraan dari suatu ruas jalan dan hanya angkutan umum yang boleh melalui jalan tersebut. Trotoar bagi pejalan diperlebar, parkir di tepi jalan (on-street parking) dilarang, dan jalan tersebut didesain untuk menciptakan kesan unik pada kawasan pusat kota.

#### 4) *Semi pedestrian mall*

Tipe mall yang dibuat dengan mengurangi parkir pada badan jalan dan arus lalu – lintas yang melalui jalan. Semi pedestrian mall biasanya berada pada jalan utama di sekitar pusat kota. Pada tempat – tempat untuk berjalan kaki terdapat RTH, tempat duduk, penerangan jalan serta elemen estetis lainnya. Mall ini sering diterapkan pada kota – kota besar yang mengalami kesulitan menutup total daerah pusat kota dari kendaraan.

## **Prospek dan Fisibilitas Objek**

### **Prospek**

- Dikarenakan Pasar 45 di Kota Manado merupakan bangunan perbelanjaan yang bersejarah dan pertama sekaligus merupakan *icon* Kota Manado diharapkan dengan redesain yang akan dirancang dapat membangkitkan kembali gairah belanja masyarakat Kota Manado di kawasan pusat perbelanjaan ini.
- Kondisi bangunan yang memprihatinkan dikarenakan usia bangunan sudah cukup tua dengan redesain ini diharapkan dapat mengembangkan fasilitas dalam pusat perbelanjaan yang sudah tidak memadai agar para pengunjung merasa nyaman.
- Dengan adanya redesain Pasar 45 ini, diharapkan dapat membantu meningkatkan perekonomian daerah, meningkatkan infrastruktur kota dan dapat menjadi sarana untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Manado.

### **Fisibilitas**

- Redesain sudah sempat direncanakan oleh Pemerintah Kota Manado pada tahun 2012 dan pada tahun 2013 sudah digelar sosialisasi oleh Walikota dengan para pedagang yang membahas tentang peremajaan gedung serta janji pemerintah untuk memprioritaskan hak pedagang yang sudah lama berjualan disana. Dengan kata lain, redesain Pasar 45 ini sudah menjadi sasaran program Pemerintah Kota Manado.

- Penambahan fasilitas dibutuhkan dan harus tepat sasaran agar dapat menghadirkan pusat perbelanjaan yang lebih baik dan nyaman.
- Dengan redesain Pasar 45 diharapkan para investor dan pengunjung dapat berkembang pesat sehingga terjadi peningkatan perekonomian daerah

### **III. TEMA PERANCANGAN**

#### **Asosiasi Logis Tema dan kasus Perancangan**

Tema dapat dikatakan sebagai titik berangkat dalam proses perancangan. Tema dalam hal ini sebagai acuan dasar dalam perancangan arsitektural, serta sebagai nilai keunikan yang mewarnai keseluruhan hasil rancangan. Tema juga dapat diartikan sebagai koridor dalam pemecahan masalah perancangan.

Tema yang diangkat adalah “Arsitektur Kolonial Belanda” yang mana tema Arsitektur ini biasanya digunakan pada bangunan era penjajahan Belanda di Indonesia. Gaya kolonial (*Dutch Colonial*) menurut Wardani (2009) adalah gaya desain yang cukup populer di Belanda (*Netherland*) tahun 1624-1820. Gaya desain ini timbul dari keinginan dan usaha orang Eropa untuk menciptakan daerah jajahan seperti negara asal mereka. Pada kenyataannya, desain tidak sesuai dengan bentuk aslinya karena perbedaan iklim, kurangnya ketersediaan material dan perbedaan teknik di negara jajahan. Akhirnya, diperoleh bentuk modifikasi yang menyerupai desain di negara mereka.

Bangunan yang bertema Kolonial Belanda untuk mengangkat kembali sisi positif dari kota tua di Manado. Dengan merancang lagi Pasar 45 yang memiliki kesan kota tua menjadi lebih nyaman dan menarik di harapkan dapat memenuhi prospek dan fisibilitas yang ada.

#### **Kajian Tema Secara Teoritis**

##### **Pengertian**

Kolonialisme berasal dari kata latin *colonia*, yang artinya yanaj pemukiman atau tanah jajahan. Dalam pengertian yang lebih luas, kata ini berarti pemukiman suatu Negara di luar wilayah suatu Negara di luar wilayah negaranya, biasanya suatu wilayah seberang lautan yang kemudian dinyatakan sebagai wilayahnya.

Jika suatu bangsa *colonial* mempunyai koloni di daerah lain dan berusaha menyatukan di bawah satu sistem perusahaan, usaha kearah itu disebut kolonialisme. Berdasarkan manfaat dari daerah koloni, koloni Hindia Belanda termasuk dalam pengertian koloni eksploitasi, karena salah satu tujuan yang paling utama adalah mencari keuntungan Negara Induk. Tiang – tiang penyangga koloni di Hindia Belanda ialah penguasaan areal-areal tanah perkebunan, pabrik, kota pelabuhan, dan pulau – pulau kecil sebagai pangkalan militer maupun pangkalan perdagangan dengan daerah pedalaman.

Arsitektur Kolonial di Indonesia menurut Sumalyo (1993), merupakan fenomena budaya yang unik, karena terjadi percampuran budaya antara pendatang dengan kebudayaan Indonesia yang beraneka ragam. Pengaruh percampuran budaya yang dibawa oleh bangsa Belanda pada arsitektur bangunan dan bentuk kota yang ada di Indonesia merupakan gaya dan konsep arsitektur yang sedang berkembang di benua Eropa pada masa tersebut. Gaya dan konsep arsitektur tersebut disesuaikan dengan iklim tropis dan ketersediaan bahan di Indonesia, sehingga diperoleh bentuk baru yang menyerupai bentuk di negara mereka. Bentuk yang lahir dari percampuran budaya pada masa tersebut lebih dikenal dengan gaya Arsitektur Kolonial.

### **ANALISIS PROGRAM RUANG**

#### **Deskripsi Pelaku Kegiatan**

Berikut adalah deskripsi pengguna Pasar 45 Pedestrian Mall:

Pengunjung dalam klasifikasi pengguna dan masyarakat umum.

- Pihak Pengecer (*Retailer*)  
Pengadaan mall yang merupakan pusat perbelanjaan yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi ini memungkinkan adanya penerimaan pedagang pengecer lain yang menginginkan barang-barang ataupun jasa lainnya yang berkaitan dengan objek rancangan untuk digelar disini.
- Pihak Konsumen  
Pengadaan mall yang merupakan pusat perbelanjaan dan rekreasi ini akan merupakan wadah pemenuhan kebutuhan masyarakat yang dalam hal ini dapat dikatakan sebagai konsumen. Adanya hubungan timbal-balik antara pengelola dan konsumen, maka akan mendatangkan keuntungan pada kedua pihak tersebut.
- Pihak Pengelola  
Pihak-pihak yang mengatur dan mengurus administrasi serta bertanggung jawab atas kelancaran, baik barang ataupun manusia yang terdiri dari: presiden direktur, manager, sekretaris, wakil sekretaris, kepala bagian dan staf.

➤ Pihak karyawan

Mall ini membutuhkan pekerja untuk menjalankan aktivitas jual beli setiap harinya. Pekerja ditempatkan pada setiap unit-unit toko yang ada baik pada fasilitas perbelanjaan maupun pada fasilitas rekreasi.

Objek rancangan Pedestrian Mall merupakan sarana rekreatif bagi konsumsi perekonomian sehingga lingkup peyanan bagi para pengunjung menjadi acuan dalam penetapan rancangan dengan pertimbangan penggunaan ruang berdasarkan perhitungan dalam kawasan rancangan yang dapat dibagi antara lain:

- Pengunjung, yang terdiri dari *Penduduk Manado* dan sekitarnya.

Adapun aktivitas dan kegiatan dalam Pedestrian Mall, dibagi dalam 4 kelompok kegiatan yaitu:

1. Aktivitas Pengelola

- Direktur
- Sekretaris
- Wakil
- Manager
- Kabag
- Staf

Berdasarkan motivasi atau tujuan, pengunjung terbagi atas :

- Pihak retail dan grosir : datang dengan tujuan berjualan dan bongkar maut barang
- Pengunjung umum : pengunjung datang dengan tujuan rekreasi, dan melihat/membeli barang dagangan, maupun pengunjung yang mencari hiburan (foocourt, coffee shop).

### **Analisis Lokasi Tapak Perancangan**

Pemilihan tapak didasarkan pada maksud pada tujuan proyek yaitu untuk bangunan yang akan difungsikan sebagai Pedestrian Mall. Tapak yang dipilih adalah tapak yang didasarkan pada RTRW Kota Manado dengan peruntukan lahan sebagai kawasan komersial. Tapak yang dipilih adalah tapak yang mampu mewedahi maksud dan tujuan objek, selain itu juga memiliki tingkat aktifitas yang sangat tinggi.

Kota Manado sebagai ibukota provinsi Sulawesi Utara, memiliki peran strategis sebagai kota utama dengan fungsi sebagai pusat jasa dan perdagangan di Sulawesi Utara dan sekitarnya.

Kondisi ini ditunjang pula oleh posisi geografisnya di Pasific Rim yang strategis sebagai pintu masuk (*entry point*) ke kawasan ekonomi global, khususnya di Asia Pasifik. Dalam beberapa tahun terakhir ini, Kota Manado mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan di atas 5%. Perkembangan sektor perdagangan dan wjasa sebagai basis ekonomi kota menunjukkan pengaruh yang besar terhadap perubahan pola pemanfaatan ruang kota. Disisi lain, munculnya *Central Business District* (CBD) baru pada areal di sepanjang pesisir pantai Teluk Manado yang merupakan kawasan reklamasi yang dikembangkan dengan pola super blok, dan dengan terbangunnya jalan *ring road*, maka semakin mempercepat proses pertumbuhan perekonomian kota. Pusat kota cenderung bergeser ke arah wilayah pesisir dan kegiatan kota mulai tersebar pada kawasan-kawasan pengembangan baru. Kondisi tersebut, selain menghasilkan *multiplier-effect* yang besar terhadap aktivitas ekonomi masyarakat, juga mempengaruhi wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang kota secara menyeluruh.

### **Analisis Lokasi**

Sesuai dengan latar belakang lokasi, dipilih di kota Manado dengan analisa berikut:

- Tinjauan Lokasi Makro

Sesuai dengan RTRW Manado, kawasan Pusat Pelayanan Kota (PPK) di kota Manado

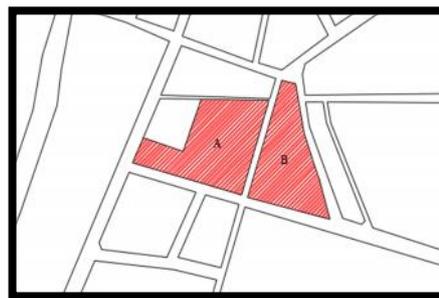
- Lokasi mikro dipilih adalah kecamatan Mapanget kota Manado, di daerah Pusat Pelayanan Kota (PPK) Pasar 45.



Gambar 4.1

Sumber : [googleearth.co.id](http://googleearth.co.id)

- Kajian Besaran tapak



Gambar 4.2

Sumber : [googleearth.co.id](http://googleearth.co.id)

- Luas daerah A = 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- Luas sempadan daerah A =  $(\frac{1}{2} \times \text{lebar jalan} + 1) \times \text{panjang garis jalan}$   
 $= (\frac{1}{2} \times 8 + 1) \times 140 \text{ m}$   
 $= 5 \times 140$   
 $= 700 \text{ m}^2$
- Luas daerah B = 8.560 m<sup>2</sup> (0.8 ha)
- Luas sempadan daerah B =  $(\frac{1}{2} \times \text{lebar jalan} + 1) \times \text{panjang garis jalan}$   
 $= (\frac{1}{2} \times 8 + 1) \times 105 \text{ m}$   
 $= 5 \times 105$   
 $= 525 \text{ m}^2$
- Total luas tapak = 18.560 m<sup>2</sup> (1.8 ha)
- Perhitungan luasan daerah A
- Koefisien Dasar Bangunan / BCR = 40 % x Total luas tapak  
 $= 0.4 \times 10.000 \text{ m}^2$   
 $= 4000 \text{ m}^2$
- **Jadi, luas lantai dasar bangunan pada site A = 4.000 m<sup>2</sup>**
- Koefisien Lantai Bangunan (FAR) = 100 % x Total luas tapak  
 $= 1 \times 10.000 \text{ m}^2$   
 $= 10.000 \text{ m}^2$
- **Jadi, total luas lantai bangunan adalah = 10.000 m<sup>2</sup>**
- Koefisien Daerah Hijau (KDH) = 60 % x TLT  
 $= 0.6 \times 10.000 \text{ m}^2$   
 $= 6.000 \text{ m}^2$
- Ruang Terbuka Hijau(RTH) = 55 % x KDH  
 $= 0.55 \times 6.000 \text{ m}^2$   
 $= 3.300 \text{ m}^2$
- Ruang Tebuka Non-Hijau (RTNH) = 45 % x KDH  
 $= 0.45 \times 6.000 \text{ m}^2$   
 $= 2.700 \text{ m}^2$
- Pehitungan luasan daerah B

- Koefisien Dasar Bangunan / BCR = 40 % x Total luas tapak  
= 0.4 x 8.560 m<sup>2</sup>  
= 3.424 m<sup>2</sup>
- **Jadi, luas lantai dasabangunan pada site B = 3424 m<sup>2</sup>**
- Koefisien Lantai Bangunan (FAR) = 100 % x Total luas tapak  
= 1 x 8.560 m<sup>2</sup>  
= 8.560 m<sup>2</sup>
- **Jadi, total luas lantai bangunan adalah = 8.560 m<sup>2</sup>**
- Koefisien Daerah Hijau (KDH) = 60 % x Total luas tapak  
= 0.6 x 8.560 m<sup>2</sup>  
= 5.136 m<sup>2</sup>
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) = 60 % x KDH  
= 0.6 x 5.136 m<sup>2</sup>  
= 3.081 m<sup>2</sup>
- Ruang Tebuka Non-Hijau (RTNH) = 40 % x KDH  
= 0.4 x 5.136 m<sup>2</sup>  
= 2.054 m<sup>2</sup>
- Total luas lantai dasar keseluruhan BCR = 4000 m<sup>2</sup> + 3424 m<sup>2</sup>  
= 7.424 m<sup>2</sup>
- Total luas lantai bangunan keseluruhan FAR = 10.000 m<sup>2</sup> + 8.560 m<sup>2</sup>  
= 18.560 m<sup>2</sup>
- Jumlah lantai Max = FAR / KDB  
= 18.560 m<sup>2</sup> : 7.424 m<sup>2</sup>  
= 2 lantai

#### IV. KONSEP PERANCANGAN

##### Kriteria Kualitas Perancangan

##### Konsep Dasar Perancangan

Dasar perencanaan dan perancangan 45 Pedestrian Mall sebagai tempat hiburan dan zona komersial di khususnya terletak di kota Manado diharapkan dapat memperoleh suatu bentuk yang ditunjang oleh pendekatan tema pada bangunan berarsitektur.

##### Konsep Dasar Terapan

##### Konsep Perletakan Konfigurasi Massa

Konsep perancangan Pasar 45 Pedestrian Mall menggunakan pendekatan tema : Arsitektur Kolonial Belanda. Dimana tema ini dijadikan momentum untuk mengangkat kembali kesan kota tua di pasar 45 .pendekatan tema ini membantu diharapkan meningkatkan kualitas dari pasar 45 itu sendiri. Dengan meninjau permasalahan yang ada,penerapan tema Kolonial Belanda dan meningkatkan kinerja dari Pedestrian Mall Perancangan harus merancang suatu objek sejarah kota Manado yang nyaman dan menarik agar bisa menghidupkan kembali pesona dari kawasan ini.

Bentuk dapat dihubungkan pada façade yang dapat dikenali dan menjelaskan kondisi tertentu dimana sesuatu dapat mewujudkan keberadaannya. Menurut Hugo Haring, bentuk merupakan suatu perwujudan dan organisasi ruang yang merupakan hasil dari sesuatu proses pemikiran. Proses ini berdasarkan pertimbangan fungsi dan usaha pernyataan diri atau ekspresi.

Dalam proses transformasi objek Pedestrian Mall ini, gubahan bentuk massa didasari oleh konsep tematik "Pendekatan Desain Arsitektur Kolonial Belanda". Berdasarkan tema Arsitektur Kolonial Belanda maka konsep yang diambil yaitu pola-pola dan karakteristik dari Arsitektur Kolonial dijadikan pendekatan dalam rancangan, sehingga rancangan yang tercipta benar-benar mengangkat kembali kesan tua di kawasan kota lama. Dalam konsep ini pengguna diharapkan akan merasa nyaman dan menikmati nuansa kota lama pada era Kolonial Belanda. Berikut ini akan dijelaskan konsep bentuk konfigurasi massa dan perletakan massa pada tapak yang menggunakan pendekatan tema Arsitektur Kolonial Belanda.

- Implementasi Tema pada Konfigurasi massa

Pada perancangan Pasar 45 Pedestrian Mall menggunakan tema Arsitektur Kolonial Belanda untuk mngangkat kembali kesan kota tua pada kawasan Pasar 45, oleh karena itu konfigurasi massa bangunan yang direncanakan aka mempergunakan pendekatan bentuk dari karakteristik tema Kolonial Belanda .



**Gambar 5.8** Perletakan Konfigurasi Massa

*Sumber : Analisa Penulis*

Bentuk denah dari Arsitektur Kolonial Belanda cenderung memiliki karakteristik simetris dan berjajar maka denah di buat simetris sebagai nilai dari Arsitektur Kolonial Belanda. Agar tidak memberi kesan monoton maka dipadukan sedikit Arsitektur Modern yaitu pada denah tidak dibuat lurus tapi dimiringkan agar karakteristik dari Arsitektur Modern memaksimalkan perancangan.

Percanaan pada bangunan pedestrian mall penerapan tematik dari Arsitektur Kolonial Belanda yang memiliki karakteristik bangunan yang tinggi maka diterapkan atap yang tinggi sebagai penanda karakteristik dari Arsitektur Kolonial Belanda. Atap yang tinggi juga dapat menjadi vistas dari kawasan pasar 45 karena pandangan masyarakat yang tepusat pada suatu bangunan yang berbeda dari beberapa banguna di sekitarnya.



**Gambar 5.9** exterior

*Sumber : Analisa Penulis*

### **Konsep Tata Hijau**

Konsep tata hijau yang digunakan merupakan sabuk hijau yang berfungsi sebagai daerah penyangga dan untuk membatasi perkembangan suatu penggunaan lahan (batas kota, pemisah kawasan, dan lain-lain) atau membatasi aktivitas satu dengan aktivitas lainnya agar tidak saling mengganggu, serta pengamanan dari faktor lingkungan sekitarnya.

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah dan Kota tahun 2014-2034, sabuk hijau dapat berbentuk :

- RTH yang memanjang mengikuti batas-batas area atau penggunaan lahan tertentu, dipenuhi pepohonan, sehingga berperan sebagai pembatas atau pemisah;
- Kebun campuran, perkebunan, pesawahan, yang telah ada sebelumnya (eksisting) dan melalui peraturan yang berketetapan hukum, dipertahankan keberadaannya.

Sementara itu, beberapa fungsi lingkungan sabuk hijau adalah untuk :

- Peredam kebisingan;
- Mengurangi efek pemanasan yang diakibatkan oleh radiasi energi matahari;
- Penapis cahaya silau;

- Penahan angin; untuk membangun sabuk hijau yang berfungsi sebagai penahan angin perlu diperhitungkan beberapa faktor yang meliputi panjang jalur dan lebar jalur; Berikut adalah gambar rancangan penggunaan tanaman pada tapak :



**Gambar 5.7** Perspektif  
*Sumber : Analisa Penulis*

### **Konsep Struktur Bangunan**

Struktur dan material bangunan merupakan pemecahan dan persoalan teknik dan persoalan estetika. Untuk itu, pendekatan konsep struktur dan material bangunan harus berdasarkan kriteria sebagai berikut.

#### **1. Fleksibilitas dan Kapabilitas**

Fleksibilitas meliputi kemudahan ruang untuk di akses dan kemudahan untuk di tata kembali ke masa depan. Kapabilitas menyangkut jumlah orang yang dapat di tampung saat melakukan kegiatan.

#### **2. Efektivitas dan efisiensi**

Suatu bangunan sangat dipengaruhi oleh faktor waktu, sehingga efektivitas dan efisiensi memegang peranan penting. Bagaimana sistem struktur harus memnuhi syarat dalam segi kekuatan dan kekakuan bangunan dengan memperhatikan juga efisiensi biaya (ekonomis).

#### **3. Keamanan dan Keselamatan**

Keamanan dan keselamatan berhubungan dengan pelaku dalam melakukan kegiatan. Hal ini lebih berhubungan pada fisik ruang (standar modul), pemilihan bahan dan proporsi bangunan (menyangkut besarnya bentangan dan sambungan antar komponen, khususnya terkait dengan elemen alam gaya angin).

#### **4. Kenyamanan**

Kenyamanan bangunan objek rancangan meliputi kenyamanan pengelola dan pengunjung umum dalam menggunakan fasilitas dan bersirkulasi dalam bangunan.

Sistem struktur yang akan dipakai pada objek perancangan, yaitu:

##### **1. Lower Structure (struktur bangunan bawah)**

Adalah bagian struktur bangunan yang di bawah lantai dasar yang terletak pada tanah yang menerima dan meneruskan beban statis dan dinamis ke dalam tanah. Struktur bangunan bawah yang akan di gunakan sebagai alternatif perancangan adalah pondasi telapak, dengan pertimbangan sebagai berikut.

- Pondasi ini cocok digunakan untuk gedung bertingkat banyak.
- Pondasi ini memiliki daya dukung sangat baik
- Kebutuhan galian tanahnya tidak terlalu dalam
- Proser pengerjaanya relative sederhana.

##### **2. Middle structure (badan tengah)**

Bangunan ini Menggunakan rangka kaku untuk struktur tengahnya dengan material beton bertulang.

##### **3. Upper Structure (struktur bangunan atas)**

Adalah bagian struktur bangunan di atas lantai dasar yang membentuk suatu kesatuan untuk meletakkan komponen bangunan yang lain, menerima dan meneruskan beban statis dan dinamis ke struktur bangunan bawah. Sistem struktur yang akan digunakan adalah sistem struktur rangka kaku baja dikarenakan bangunan bentang lebar. Dalam mekanismenya kolom sebagai penopang yang didalamnya terdapat baja sebagai beban vertical dan balok sebagai beban horizontal.

Untuk struktur atap sendiri, akan dipakai struktur rangka atap baja cetak dengan material atap cladding/alumunium composit panel maupun kaca khusus. Struktur ini cocok digunakan pada bangunan bentang lebar dan dapat dibentuk sesuai keinginan.

- **Pemanfaatan Lantai dan Plafond**

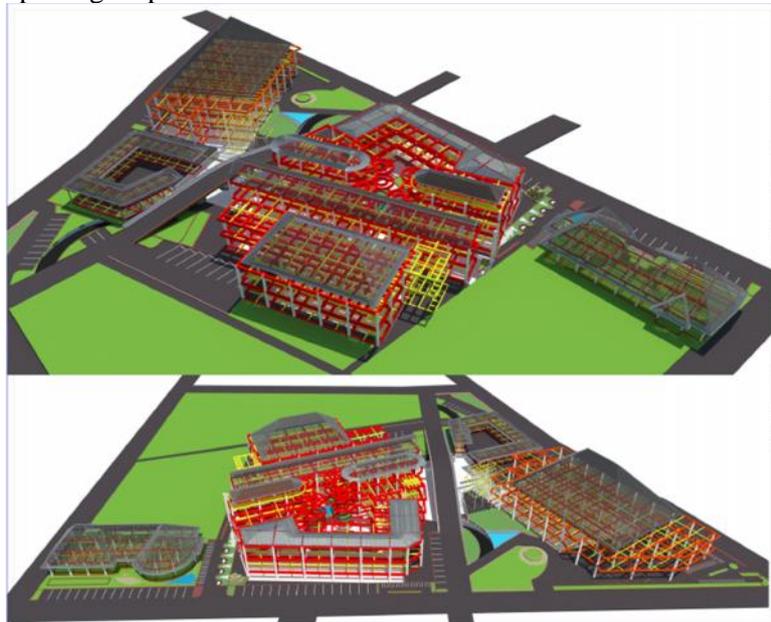
Ruangan antara plafond dan lantai pada bangunan bertingkat tinggi dapat dimanfaatkan sebagai fungsi sistem utilitas :

- Kabel-kabel (lampu, telekomunikasi, kebutuhan elektrikal lainnya)
- Pipa pemadam kebakaran (supply untuk sprinkler head)
- Perpipaian air bersih dan air kotor (jalur horizontal)
- Ducting AC

- **Pemanfaatan atap lantai datar (plat beton)**

Pada bagian atas bangunan bertingkat yang berupa lantai dasar dari struktur plat beton, maka dimanfaatkan juga untuk tempat :

- Bak penampung air (untuk persediaan air pemadam kebakaran maupun untuk air bersih).
- Bak cooling tower (untuk pendinginan mesin AC).
- Antena-antena untuk kebutuhan telekomunikasi.
- Bangunan/ruangan mesin/kontrol lift.
- Perletakan penangkal petir.



**Gambar 5.11** konsep sistem struktur

*Sumber : Analisa Penulis*

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Eufret Ernst. 1996. **Data Arsitek Jilid 1**. Jakarta: Alih Bahasa Sunarto Tjahajadi, Editor Indarto, Punomo Wahyu. Erlangga
- Eufret Ernst. 1996. **Data Arsitek Jilid 2**. Jakarta: Alih Bahasa Sunarto Tjahajadi, Editor Indarto, Punomo Wahyu. Erlangga
- Hadinoto. 2010. Arsitektur dan Kota-kota di Jawa Pada Masa Kolonial. Graham Ilmu. Yogyakarta
- Miller, G. 2012. Indonesia Timur Tempo Doeloe 1544-1992. Komunitas Bambu. Beji Depok
- Purnomo Hery. 2017. Gaya & Karakter Visual Arsitektur Kolonial Belanda di Kawasan Benteng Oranje Ternate. Media Matrasain. Vol 14 No 1. Tesis. Pascasarjana Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi
- Santoso Joko Triwinarto dkk, 2013. Tradisionalisme Dalam Arsitektur Kolonial Belanda di Kota Malang. Jurnal. Vol 11 No 2. Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya
- Sumalyo, Y., 1993. Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia, Gadjah Mada University Press
- Taulus, H. M., 1983., Kota Manado Dalam Sejarah Sulut. Badan Penerbit Buku Membangun, Manado

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Materi Teknis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado, 2014-2034