

REDESAIN EX SHOPPING CENTER PASAR 45 & GEDUNG PARKIR DI MANADO
Arsitektur Simbiosis (Symbiosis Nature & History and Present)

Andretha Mitsuko Victoria Bawole¹
Frits O.P Siregar²
Faizah Mastutie³

ABSTRAK

Shopping center yang populer pada tahun 1980-1990an kini sudah tidak seperti dulu. Selain karena bermunculan tempat-tempat perbelanjaan yang baru, secara arsitektural bangunan ini sudah tidak representatif lagi. Walaupun begitu, kawasan ini merupakan salah satu tempat yang memiliki nilai historis terhadap perkembangan kota Manado, baik pelabuhan, perkampungan Cina, perkampungan Arab, hingga Taman Kesatuan Bangsa. Untuk itu diperlukan sebuah pendekatan perancangan yang mampu menghidupkan kawasan ini serta memaksimalkan potensi akan zona-zona tersebut. Dengan melakukan redesain gedung ex Shopping Center serta menghadirkan gedung parkir diharap mampu menjawab permasalahan yang ada di kawasan ini. Konsep Arsitektur Simbiosis ((Nature & History and Present) dipakai dalam rancangan ini dengan memadukan bangunan terhadap kondisi lingkungan sekitar, menggabungkan nilai-nilai masa lalu serta masa yang sekarang. Berdasarkan Analisa pada site, bangunan yang dihasilkan mampu menjawab tantangan yang ada. Selain menghadirkan suasana yang baru, bangunan ini juga mampu mengakomodir nilai-nilai masa lalu namun tetap menonjolkan kesan yang modern.

Kata kunci: Arsitektur Simbiosis, Gedung Parkir, Redesain Shopping Center

1. PENDAHULUAN

Kota Manado merupakan kota dengan posisi geografis di Pasific Rim yang strategis sebagai pintu masuk atau entry point ke kawasan ekonomi global, khususnya di Asia Pasifik. Dalam sejarahnya Kota Manado memiliki pusat perbelanjaan yang sangat populer pada tahun 1990-an yaitu Gedung Shopping Center. Gedung Shopping Center merupakan saksi perkembangan kota Manado dibidang perdagangan dan jasa.

Namun seiring berjalannya waktu, perubahan terjadi pada bangunan dan lokasi Gedung Shopping Center ini yang disebabkan oleh pembangunan pusat – pusat perdagangan di Kawasan Boulevard yang merupakan kawasan reklamasi pantai seperti area Mega Mas, Marina Plaza, Mantos dan Bahu Mall. Para pengusaha dari Shopping Center mulai pindah meninggalkan bangunan pusat perbelanjaan yang berjaya di era 90-an ini. Gedung Shopping Center kini terabaikan, kurang diminati, kumuh, tak teratur, dan nyaris tak dikenal lagi oleh masyarakat tepian Kota Manado dan sekitarnya ('mati') walaupun sudah mengalami beberapa kali perubahan, baik secara fisik maupun dari jenis fasilitas yang ditawarkan. Jika dilihat dari kebutuhan masyarakat Kota Manado dan sekitarnya akan kebutuhan pusat perbelanjaan dari sekarang dan beberapa tahun mendatang, maka Gedung Shopping Center tidak akan dapat memenuhinya tanpa ada pengembangan yang dilakukan dari segi kualitas dan kuantitas fungsi.

Dalam hal upaya pengembangan dan peningkatan kualitas dan kuantitasnya, redesain Gedung Shopping Center merupakan salah satu solusi dari pemecahan masalahnya.

Berdasarkan pengertian Shopping Center atau Pusat Perbelanjaan yang merupakan kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk membeli atau melihat dan membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi pengunjung, Gedung Shopping Center sudah tidak referensif lagi. Dari segi fasilitas dan kondisi bangunan yang ditawarkan tidak lagi memadai dengan banyaknya pusat perbelanjaan baru dengan fasilitas yang lebih baik, memadai dan nyaman. Tidak heran apabila pusat perbelanjaan ini kurang diminati. Selain itu kondisi kurang tersedianya area parkir pada kawasan ini merupakan salah satu permasalahan masyarakat kurang berminat berbelanja disini padahal kota Manado merupakan daerah yang dipercayakan menjadi pusat pengembangan perekonomian daerah maupun kota.

Oleh karena itu, ruang ini harus ditata agar keseimbangan lingkungan dapat dipelihara sehingga memberikan dukungan yang baik dan nyaman bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang PenataanRuang Pasal 11 ayat (2), pemerintah daerah kota mempunyai wewenang dalam melaksanakan penataan ruang wilayah kota yang meliputi:

- Perencanaan tata ruang wilayah kota,
- Pemanfaatan ruang wilayah kota, dan
- Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

¹ Mahasiswa Jurusan Arsitektur UNSRAT

² Staff Pengajar Jurusan Arsitektur UNSRAT

³ Staff Pengajar Jurusan Arsitektur UNSRAT

Menurut RTRW Kota Manado tahun 2014-2034 menyatakan bahwa Kec. Wenang merupakan kawasan pengembangan kota I, yaitu Pusat Pelayanan Kota. Untuk lokasi bangunan Gedung Shopping Center masuk dalam kawasan pengembangan dan peningkatan fungsi kota sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa.

2. PENDEKATAN PERANCANGAN

Pendekatan Perancangan meliputi 3 aspek utama, yaitu:

Pendekatan Tipologi

Pendekatan ini dilakukan melalui pengidentifikasian dan pendalaman pada objek perancangan. Memahami lebih mendalam 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 kasus yang dapat menjadi referensi dan contoh untuk objek rancangan.

Pendekatan Tapak dan Lingkungan

Pendekatan Analisa lokasi, tapak dan lingkungan serta eksistensinya terhadap kawasan dengan karakteristik yang telah ditentukan untuk mengoptimalkan potensi objek rancangan. Metode dalam pendekatan ini yaitu Observasi dan survey.

Pendekatan Tematik

Pendekatan tema ini mengacu pada “Penerapan Arsitektur Simbiosis (*Nature & History and Present*), metode yang dilakukan untuk mendapatkan penerapan rancangan ini adalah:

Studi Literatur. Mendalami pemahaman tema dan mengkaji tema secara teoritis seperti buku literature, artikel, hingga jurnal menjadi dasar penopang serta media teknologi lainnya.

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

Pendekatan perancangan terhadap objek rancangan ini dilakukan dengan metode deskriptif dengan tahap seabagai berikut:

Pengumpulan Data. Pengumpulan data terbagi atas 2 jenis yaitu pengumpulan data melalui survei tapak/lokasi dan studi komparasi – studi literatur.

Analisis Data. Hasil data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisa dan diambil hasil yang terbaik untuk diteruskan ke proses transformasi konsep. Analisis data yang dilakukan terhadap kedua jenis pengumpulan data yang dilakukan: Asosisasi logis anatara tapak dengan eksistensi objek yang digunakan untuk pengimplementasi strategi sinsign dalam perancangan.

Analisis data lapangan dan analisis data studi komparasi – studi literature (Analisis studi komparasi – studi literature diharapkan untuk mencapai hasil berupa pengetahuan tentang fungsi objek, kebutuhan fasilitas dan pola ruang dalam- ruang luar, serta fasad bangun an dan elemen deokratif pada bangunan).

Transformasi Konsep. Hasil analisis data transfoemasi ke dalam konsep desain. Proses transformasi memperhatikan terhadap 3 faktor utama: olahan tipologi objek, olahan tapak, serta olahan tema perancangan.

3. KAJIAN PERANCANGAN

3.1 Shopping Center

Pengertian shopping center atau pusat perbelanjaan secara umum adalah kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk membeli atau melihat dan membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi pengunjung.

Menurut International Council of Shopping Centre (ICSC) – organisasi paling besar dan paling berpengaruh untuk pusat perbelanjaan dunia–definisi pusat perbelanjaan adalah sekelompok usaha ritel dan usaha komersial lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai satu properti tunggal. Menurut Nadine Beddington (1982), pusat perbelanjaan adalah suatu komplek pertokoan / perbelanjaan terencana yang pengelolaannya ditangani oleh suatu manajemen pusat yang menyewakan atau menjual unit-unit toko yang tersedia untuk pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggungjawab kepada pusat perbelanjaan tersebut.

Menurut Levy dan Weitz (2004), Pusat perbelanjaan juga dapat didefinisikan sebagai penyewa utama (anchor tenant), luas kotor area yang disewakan (gross leaseable area) dan wilayah bisnis. Sedangkan menurut Urban Land Institute, definisi pusat perbelanjaan adalah sekelompok bangunan komersial dengan arsitektur terpadu yang dibangun pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai sebuah unit operasional (Kowinski, 1985). Istilah “terpadu, serta direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai sebuah unit operasional” merujuk pada cara yang dilakukan manajemen pusat perbelanjaan untuk mengendalikan lingkungan mereka dalam upaya menciptakan dunia yang mereka khayalkan untuk para pengunjung di lingkungan pusat perbelanjaan

3.2 Simbiosis Arsitektur Sebagai Pendekatan Desain

Simbiosis merupakan suatu istilah yang biasa dipakai dalam dunia biologis. berasal dari bahasa Yunani *sym* yang berarti dengan dan *biosis* yang berarti kehidupan. Secara teoritis kata simbiosis biasa dipakai sebagai istilah untuk menjelaskan suatu interaksi antar organisme yang hidup berdampingan. Bisa saja saling merugikan, menguntungkan, atau netral. Ada beberapa bentuk dari simbiosis, yaitu:

Simbiosis Mutualisme, adalah hubungan antar makhluk hidup yang saling menguntungkan. Contoh: Kupu-kupu membutuhkan madu pada bunga dan kupu-kupu membantu terjadinya proses penyerbukan.

Jika istilah Symbiosis dapat diartikan sebagai interaksi antara dua organisme, maka, bila arsitektur dapat kita letakkan menjadi suatu “makhluk hidup”, maka konsep Symbiosis dalam arsitektur bisa diartikan sebagai hubungan antara dua fungsi atau lebih, yang dapat berdiri sendiri namun juga dapat berinteraksi antara keduanya dan dapat saling menguntungkan.

Interpretasi Arsitektural

Men-simbiosis-kan beberapa hal yang berbeda bukan berarti menyatukan perbedaan-perbedaan tersebut, karena pada dasarnya perbedaan tidak dapat disatukan, namun dapat diterima sehingga menghasilkan sesuatu baru, karena Teori Simbiosis bukanlah sebuah teori dominasi, dimana yang terkuat dari dua elemen bertentangan memimpin yang lemah. Sebaliknya adalah sebuah percobaan untuk menemukan elemen-elemen dasar atau aturan-aturan tanpa menghapus oposisi antara elemen-elemen tersebut. Filosofi simbiosis menghancurkan dualisme. Ada dua unsur yang paling penting dari simbiosis, yaitu konsep “*sacred zone*” dan “*intermediary space*” kedua unsur inilah yang merupakan hal yang diperhatikan dalam pembentukan simbiosis.

“With the concepts of sacred zones and intermediate space as its source, the philosophy of symbiosis is clearly distinct from all previous philosophies. It opens our eyes to the horizon of a new world”

“Dengan konsep zona suci dan ruang perantara sebagai sumber, filosofi simbiosis jelas berbeda dari semua filsafat sebelumnya. Ini membuka mata kita untuk cakrawala dunia baru.”

Intermediary Space

Ruang yang berfungsi sebagai perantara atau penghubung antara ruang luar dan ruang dalam. Ruang ini menghadirkan hubungan antar dua ruang yang berbeda. Dalam konsep Arsitektur Simbiosis, intermediary space sangatlah penting karena bisa mengandung elemen-elemen dualisme yang berlawanan untuk menaati peraturan yang berlaku. Pada umumnya bentuk intermediary space yang digunakan dalam perancangan bangunan ini yaitu ruang jalan, plaza-atrium, taman dan icon kota yang sudah didesain sehingga mencapai fungsinya.

Zacred Zone

Elemen-elemen berlawanan dimaksud ialah sacred zone, dimana fungsi dari ruang ini masih murni tanpa gabungan fungsi lain dengan kata lain zona suci.

History and Present

Lokasi site yang berada di antara daerah yang memiliki nilai-nilai historik di Kota Manado, seperti pelabuhan, Taman Kesatuan Bangsa dan permukiman etnis Tionghoa (Kampung Cina) maupun Arab.

Jika ditarik benang merah dari ketiga tempat tersebut, kita akan mendapati sejarah singkat Kota Manado yang dulunya disebut Wenang. Perkembangan kota ini berasal dari pelabuhan yang menjadi pusat aktifitas perdagangan. Etnis Tionghoa (Cina) dan Arab mulai datang dan menemapi daerah di sekitaran pelabuhan karena pekerjaan mereka yang pada umumnya berdagang maupun buruh. Namun, dengan berkembangnya waktu, jumlah mereka mulai bertambah banyak dan menimbulkan kekhawatiran bagi pemerintah Kolonial Belanda sehingga tempat tinggal mereka diatur supaya perkembangan maupun pergerakan mereka lebih mudah untuk di pantau oleh mereka dan tidak menjadi ancaman.

Monumen Dotu Lolong-Lasut yang berada di depan Bank BNI 46 di TKB sebagai bentuk penghormatan terhadap sejarah Kota Manado dimana Dotu Lolong-Lasut lah penggagas munculnya permukiman yang berkembang menjadi Kota Manado saat ini.

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat kita simpulkan bahwa kawasan shopping center ini berada di tengah-tengah sejarah Kota Manado. Jika dikaitkan dengan tema perancangan Simbiosis Arsitektur, kita akan mendapati bahwa bangunan ini secara tidak langsung menyatukan ketiga tempat bersejarah tersebut. Yang pertama dari factor perekonomian, dimana ini menjadi pertemuan antara aktifitas di pelabuhan serta profesi dari etnis kampun Cina maupun kampung Arab. Yang kedua dari segi sosial, dimana di gedung ini terdapat interaksi dari berbagai etnis baik Cina, Arab maupun suku-suku lain yang ada di Nusantara. Dan yang terakhir dari historic, dengan adanya redesain dari bangunan ini mampu menghidupkan kembali kawasan ini yang merupakan pusat besat berbelanja masyarakat Kota Manado dan sekitarnya di tahun 80-90an.

3.3 Lokasi dan Tapak



Gambar 1. Lokasi dan Tapak
Sumber : Google Earth dan Analisa Pribadi

Lokasi Redesain Gedung ex. *Shopping Center* dan Gedung Parkir bertempat di kota Manado, Sulawesi Utara dan pemilihan lokasi perancangan objek disesuaikan dengan RTRW tahun 2014-2034.

3.4 Program Dasar Fungsional

Program Pelaku dan Aktivitas Shopping Center

- Pengunjung. Para konsumen yang berada di kota Manado maupun yang berasal di luar kota Manado
- Pengelola dan Petugas Servis. Terdiri dari developer atau investor sebagai pihak yang menyediakan serta mengelola bangunan dan tenaga yang ikut menunjang pelayanan seperti petugas kebersihan, security dll.
- Retailer. Para pengecer atau pengusaha yang menjual barang dan jasa.

3.5 Analisis Lokasi dan Tapak



Gambar 2. Analisa Kawasan Pasar 45
Sumber: Analisa Pribadi

- Kawasan Pasar 45 merupakan salah satu kawasan bersejarah di kota Manado. Pada kawasan ini terdapat beberapa zona history seperti Kampung Cina (Pecinan), Jalan Roda, Taman Kesatuan Bangsa, Bank Indonesia, Pelabuhan dan salah satunya adalah Gedung Shopping Center.
- Kondisi jalur trotoar/pejalan kaki sudah dialih fungsikan oleh para pedagang kaki lima menjadi tempat untuk berjualan.
- Jalur kendaraan dari arah jalan Dotulolong Lasut, Jendral Sudirman dan jalan Suprpto yang bertemu di depan Bank BNI sehingga menyebabkan tingginya tingkat kepadatan kendaraan di sekitaran site. Selain itu, kepadatan juga terjadi di belakang gedung Shopping Center akibat pertemuan jalur kendaraan dari jalan Panjaitan dan kendaraan dari jalan Walanda Maramis melewati jalan Siswomihardjo. Selain kepadatan jumlah kendaraan, salah satu penyebab kemacetan di daerah sekitaran site karena banyaknya parkir ilegal.

Dalam perancangan untuk memecahkan banyak permasalahan yang terdapat di kawasan Pasar 45 maka dilakukan analisa secara sistematis yang berhubungan dengan sirkulasi, iklim, daya tampung tapak, view, sosial budaya maupun tautan antara bangunan dengan lingkungan sebagai berikut.

- Gedung Parkir dan Kantong Parkir yang dirancang merupakan salah satu solusi dalam hal kemacetan karena parkir ilegal dan memberi ruang yang memadai dan luas untuk parkir dalam kawasan. Kantong parkir diletakkan di hotel kewanua sekarang untuk menampung kendaraan dari arah Bank Sulut, yang

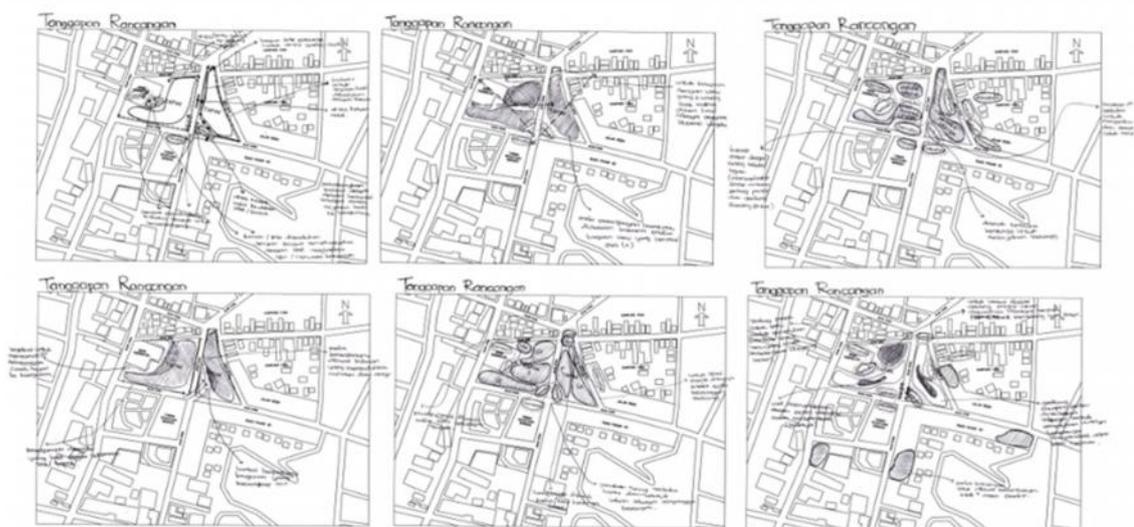
kedua di depan Bank BNI 46 untuk menampung kendaraan dari jalan Sudirman dan jalan sarapung, kantong parkir di samping bangunan Shopping Center untuk kendaraan dari arah Pecinan serta kantong parkir di lokasi hotel Plaza. Fungsi dari kantong parkir tersebut selain untuk menambah kapasitas parkir selain gedung parkir maupun basement, juga untuk membatasi sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan Pasar 45.

• **Peruntukkan lahan**

- *Street Mall (sektor non formal)*. Ruang ini disediakan bagi para Pedagang Kaki Lima dengan penataan yang lebih teratur, nyaman dan estetis.
- *Shopping Center, Ruko Pasar 45, TKB, Jalan Roda, Bank Indonesia (sektor formal)*. Ruang ini sudah tersedia di dalam kawasan Pasar 45 tetapi akan dirancang kembali agar lebih nyaman dan estetis.

Sirkulasi Umum

- *Jalur kendaraan*. Jalur dari arah Jl. Si Singa Mangaraja, Jl. Siswomihardjo dan Jl. D. I. Panjaitan diarahkan ke Jl. Dotulolong Lasut untuk menuju ke basement dari shopping center yang memiliki pintu keluar di Jl. Siswomihardjo atau bisa menuju ke gedung parkir dan keluar melalui Jl. Gg. Pogedan.
- *Jalur Pejalan Kaki dalam Kawasan Pasar 45*. Guna menghadirkan sebuah kawasan yang ramai namun jauh dari kemacetan karena Pedagang Kaki Lima, jalan yang ada disekitaran site dijadikan jalur dimana kendaraan umum maupun pribadi tidak bisa melaluinya (pedestrian mall/street mall). Dengan perencanaan seperti ini, bisa memaksimalkan interaksi sosial yang ada, fungsi perdagangan serta meningkatkan kualitas udara karena jalur untuk kendaraan dibatasi hanya sampai pada titik tertentu yaitu pada kantong parkir, gedung parkir serta basement. Jalur Pejalan Kaki dikombinasikan dengan Ruang Terbuka Hijau (RTH) agar lebih nyaman.
- Ruang Terbuka Hijau antara Shopping Center dan monumen/zona bersejarah dalam kawasan merupakan intermediary space yang dihadirkan sebagai upaya menghidupkan kembali kawasan Pasar 45.
- Untuk ruang publik seperti restaurant dan café pada zonasi bangunan gedung Shopping Center dan gedung parkir diarahkan pada bagian barat agar mendapat view Pelabuhan Manado/laut dan arah selatan untuk mendapat view TKB (icon kota Manado). Untuk view yang kurang baik maka diberi tirai sebagai penyangga seperti vegetasi.
- Zonasi untuk lahan dengan peruntukan gedung parkir berada pada bagian barat laut karena daerah publik masih dianggap bisa mentolerir dampak dari intensitas matahari yang tinggi. Selain itu menjadi bagian tapak yang paling banyak menerima sirkulasi angin dari luar tapak. Untuk zonasi publik tapak dengan peruntukan tapak area pembangunan shopping center diarahkan sama dengan peruntukan lahan gedung parkir pada bagian barat site dan servis berada di bagian timur.
- na Publik diarahkan saling berdekatan antara site A shopping center dan site B gedung parkir dengan dibatasi oleh Jl. Dotulolong Lasut yang dianggap sebagai salah satu sumber kebisingan tertinggi. Zona Semi Publik diarahkan kearah selatan dan timur di Jl. Walanda Maramis dan Jl. Siswomihardjo. Untuk private dan servis diarahkan ke arah utara tapak dekat Jl. Lembong dan Jl. Gang Pogedan sebagai sumber

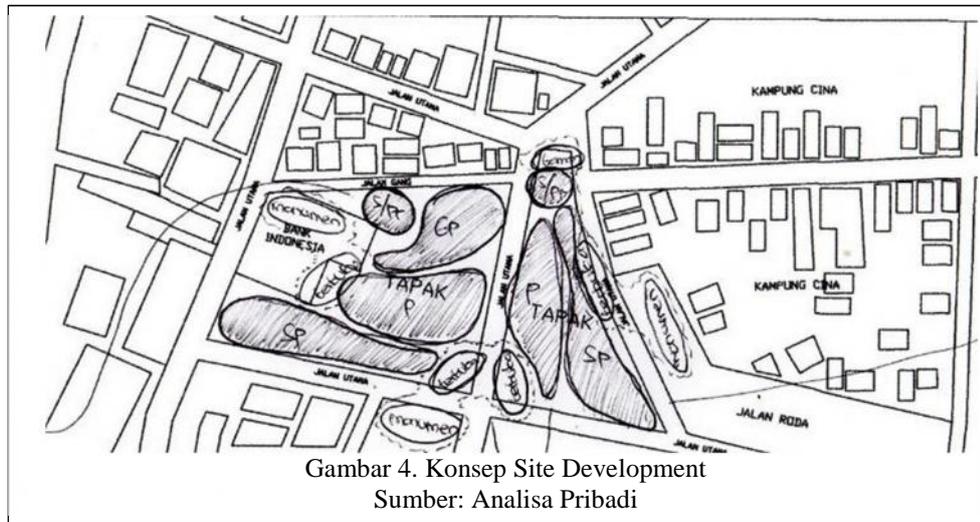


Gambar 3 Analisa Tapak
Sumber: Analisa Pribadi

kebisingan rendah. Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagai penyangga kebisingan.

4. KONSEP – KONSEP DAN HASIL PERANCANGAN

4.1. Konsep Site Development



- Zona Publik tempatkan saling berdekatan antara site A shopping center dan site B gedung parkir dengan dibatasi oleh Jl. Dotulong Lasut karena akses masuk dari arah Jl Si Singa Mangaraja, Jl. Siswomihardjo dan Jl. D. I. Panjaitan. Untuk zona penempatan ruang publik seperti restaurant dan café pada zonasi bangunan gedung Shopping Center dan gedung parkir diarahkan pada bagian barat agar mendapat view Pelabuhan Manado/laut dan arah selatan untuk mendapat view TKB (icon kota Manado).
- Zona Semi Publik diarahkan kearah selatan dan timur di Jl. Walanda Maramis dan Jl. Siswomihardjo.
- Untuk private dan servis diarahkan ke arah utara tapak dekat Jl. Lembong dan Jl. Gang Pogedan.
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagai penyangga kebisingan serta sebagai pengelolaan dan penghubung dari icon-icon Kota Manado yang berada di kawasan ini agar kawasan ini bias hidup kembali.

4.2. Konsep Ruang Dalam

Basement	: ruang parkir, ruang tunggu, toilet dan ruang MEE.
Lantai 1	: lobby, exhibition hall, information center, retail, mini anchor, anchor, café, toilet, ruang MEE, loading dock, gedung parkir.
Lantai 2 & 3	: retail, mini anchor, anchor, café, restaurant, toilet, gedung parkir.
Lantai 4	: retail, mini anchor, game zone, food court, toilet.
Lantai 5	: retail, tempat jajanan, kids zone, mini theater.
Lantai 6	: kantor pengelola, ruang chiller.

- Untuk sirkulasi berkonsep mall yang jalur utamanya menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium dan jalur ini menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama.
- Untuk koridor menggunakan sistem koridor tunggal. Lebar koridor yang dipakai 5 meter.
- Terdapat jembatan sebagai penghubung dua massa yang terpisah.
- Entrance ke dalam gedung dapat dicapai dari dua arah.
- Terdapat atrium dalam bangunan.
- Akses pengunjung ke seluruh ruangan dapat dicapai dengan menggunakan lift dan eskalator.
- Tersedianya pelayanan yang memadai, tempat rekreasi sebagai fasilitas penunjang dan fasilitas-fasilitas lainnya.

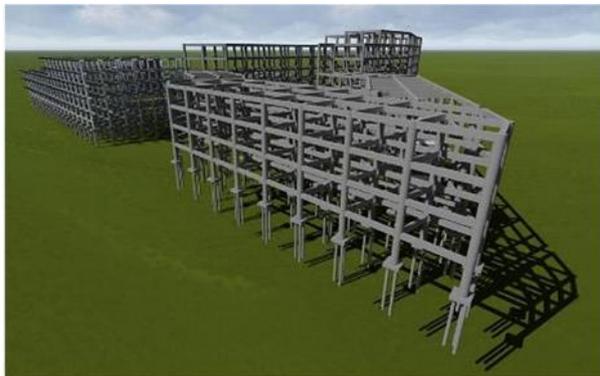
4.3. Konsep Struktur Bangunan

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. Maka hal ini berhubungan dengan sirkulasi vertical dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - Pencapaian vertikal dengan tangga: <4 lantai
 - Pencapaian vertikal dengan lift: >4 lantai

Sistem struktur yang akan dipakai pada objek perancangan, yaitu :

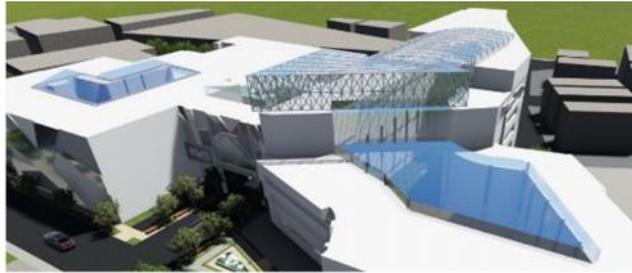
1. **Lower Structure (struktur bangunan bawah)** adalah bagian struktur bangunan yang di bawah lantai dasar yang terletak pada tanah yang menerima dan meneruskan beban statis dan dinamis ke dalam tanah. Struktur bangunan bawah yang akan di gunakan sebagai alternatif perancangan adalah pondasi tiang pancang, dengan pertimbangan sebagai berikut.



Gambar 6. Konsep Struktur Bangunan
Sumber: Analisa Pribadi

- Pondasi ini cocok digunakan untuk gedung bertingkat banyak.
 - Pondasi ini dipakai untuk memikul beban-beban yang berat dengan lapisan tanah kerasnya melebihi 8 meter s/d 20. Lokasi yang akan dibangun berada pada kondisi tanah yang kerasnya sangat dalam dan tanah merupakan bekas timbunan maka pondasi cocok untuk dipakai.
 - Mampu menerima beban lateral yang diakibatkan oleh gempa maupun angin.
2. **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.
 - **Pemanfaatan core (inti bangunan).** Core pada bangunan tinggi dapat dimanfaatkan untuk fungsi sistem utilitas. Bagian core pada bangunan ini berupa lift, perpipaan, tangga, shaft sampah, shaft elektrik (jalur vertikal untuk kabel-kabel), shaft sistem AC.
 - **Pemanfaatan Lantai dan Plafond.** Ruangan antara plafond dan lantai pada bangunan bertingkat tinggi dapat dimanfaatkan sebagai fungsi sistem utilitas :
 - Kabel-kabel (lampu, telekomunikasi, kebutuhan elektrik lainnya)
 - Pipa pemadam kebakaran (supply untuk sprinkler head)
 - Perpipaan air bersih dan air kotor (jalur horizontal)
 - Ducting AC

- **Pemanfaatan atap kaca skylight.** Dalam pemanfaatan atap ini diharapkan dapat meningkatkan intensitas cahaya pada bangunan dan pemakaian lampu yang tidak berlebihan. Untuk material yang dipakai dari struktur atap baja dan untuk penutup digunakan tempered



Gambar 7 Pemanfaatan Atap Kaca Skylight pada Bangunan
Sumber: Anlisa Pribadi

glass.

4.4. Konsep Selubung Bangunan



Gambar 8 Konsep Selubung Bangunan
Sumber: Analisa Pribadi

Untuk selubung bangunan digunakan material yaitu cladding dan kaca transparan pada fasade dengan area-area bukaan yang mendukung pada tata letak ruang agar view yang baik dapat dilihat dari dalam bangunan. Konsep skylight pada atap bangunan dapat membantu pemecahan masalah pencahayaan yang kurang dari bangunan yang lama. Dengan skylight diharap bisa menjadi sarana penghawaan dan pencahayaan alami.

4.5. Konsep Ruang Luar dan Ragam Elemennya



Gambar 9 Konsep Ruang Luar dan Ragam Elemennya
Sumber: Analisa Pribadi

Ruang luar tidak kalah pentingnya dengan ruang dalam, sehingga sangat perlu untuk dipertimbangkan bagaimana menatanya dengan baik. Akan diadakan RTH berupa taman (ruang luar) didalam site yang dilengkapi dengan elemen-elemen ruang luar/ street furnite seperti lampu taman dan lampu jalan, bangku taman, tempat sampah, papan petunjuk/ informasi, air mancur dan penggunaan vegetasi/ pepohonan sebagai peneduh dan pengarah serta pemberi nilai estetis di dalam site.

4.6. Hasil Perancangan.



Gambar 10 Hasil Perancangan
Sumber: Analisa Pribadi

5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Demikian Redesain Gedung Ex Shopping Center dan pengadaan Gedung Parkir di Manado telah di rancang sesuai dengan tema yang digunakan yaitu Architecture Symbiosis (Nature & History and Present) secara imajinatif dan menghasilkan rancangan yang sudah di paparkan pada bab-bab sebelumnya. Dengan adanya rancangan ini maka dapat disimpulkan bahwa penerapan tema symbiosis nature & history and present pada bangunan arsitektur, terutama pada bangunan yang sudah tak terawat dan akan dirancang kembali sangat cocok. Konsep ini merupakan penggabungan baik dari fungsi-fungsi bangunan, bangunan dengan alam hingga masa lalu dan masa kini.

Pemilihan lokasi perencanaan berada di lahan Shopping Center yang ada sekarang mengingat saat ini, daerah tersebut sudah jauh tertinggal dibandingkan dengan pusat hiburan yang berada di kawasan reklamasi sedangkan kawasan ini merupakan saksi sejarah perkembangan barang dan jasa di kota Manado.

Orientasi bangunan disesuaikan dengan kondisi dan karakteristik site, dan selanjutnya bentuk dikembangkan berdasarkan fungsi ruang dan adaptasi terhadap pertimbangan perancangan lainnya.

5.2 Saran

Perancangan objek ini tidak akan hanya berhenti ketika semua teori – teori dan hasil analisa arsitektural dijadikan menyatu dalam perancangan ini. Sesungguhnya masih banyak lagi konteks pengembangan yang belum sempat ditelaah, yang disebabkan kekurangan penulis serta batasan cakupan konteks judul rancangan. Sudah ada beberapa perencanaan kembali pada bangunan Gedung Ex Shopping Center ini, namun pada perencanaannya belum merencanakan perencanaan gedung parkir untuk kawasan padat. Dengan hadirnya objek ini diharapkan dapat membantu permasalahan kota Manado dalam hal kemacetan dan ‘mati’nya kawasan bersejarah kota Manado.

Demikianlah akhir dari proses penjelajahan arsitektur semoga dapat berguna bagi masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Retailing Management – 5th ed, Levy Michael dan Barton A. Weitz, McGraw-Hill Inc., New York, 2004
The Mall of America: An Inside Look at the Great Costumer Paradise, Kowinski, William. S, William Morrow & Co., New York, 1985
Shopping Centre Development Handbook, ULI-The Urban Land Institute, Washington DC, 1977
Design for Shopping Centre, Nadine Beddington, Butterworth Scientific, London, 1982
Shopping Mall: Planning and Design, Barry Maitland, Langman Group Limited, New York, 1985
Intercultural Architecture: The Philosophy of Symbiosis, Kurokawa Kisho, 1991, Academy Edition, London
The Philosophy of Symbiosis, Kurokawa Kisho, 1994, Academy Edition, London

Daftar Refrensi Internet

1. <http://kkbi.web.id/>
2. <http://google.com/>
3. <http://wikipedia.com/>
4. <http://bappeda.manadokota.go.id/>