

STREET SHOPPING MALL DI MANADO (ARSITEKTUR NUSANTARA)

**Kasawuri Yobelindo A.L.F Wuritimur¹
Raymond D.Ch Tarore²
Esli D. Takumansang³**

ABSTRAK

Manado sebagai salah satu kota di Indonesia timur yang menjadi pusat segala aktifitas ekonomi, pariwisata, perdagangan, jasa dan industri yang dalam perkembangannya cukup pesat. Sebagai ibukota provinsi Sulawesi Utara tentunya Manado mempunyai daya tarik para investor dan para wisatawan untuk berkunjung dan menanamkan saham di kota ini. Dalam perkembangan ekonomi, peningkatan cukup signifikan disektor perdagangan dan Jasa yang mana munculnya Pusat Perbelanjaan modern di kota Manado sebagai salah satu gaya hidup dan perkembangan sebuah kota.

Manado telah memiliki beberapa pusat perbelanjaan modern (shopping mall) namun, kebanyakan berkonsep enclosed mall. Enclosed mall adalah sebuah pusat perbelanjaan modern yang tertutup, dimana para pengunjung akan terlindung dari panas matahari maupun air hujan. Pada perkembangannya, pusat perbelanjaan dimulai dari konsep terbuka, dalam artian tanpa penutup atap. Karakteristik mall ini yang diangkat sebagai pusat perbelanjaan pertama kali muncul yang akan di kembangkan sebagai pedestrian mall atau juga street shopping mall.

Konsep Street Shopping Mall adalah sebuah pusat perbelanjaan yang mengorientasikan pejalan kaki ketika sedang berjalan-jalan atau rekreasi. Pusat perbelanjaan terbuka yang diharapkam sebagai transformasi baru sebuah shopping mall di Kota Manado. Arsitektur Nusantara sendiri dipilih karena akan memberikan sebuah nuansa baru dalam shopping mall dengan mengangkat keragaman budaya lokal Indonesia dengan ciri khasnya.

Kata Kunci: Street, Shopping Mall, Manado, Arsitektur Nusantara

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Manado adalah kota dengan jumlah penduduk terbanyak di Sulawesi Utara, sekaligus menjadi ibukota dari provinsi ini. Sebab itu, Manado sebagai salah satu pintu gerbang Indonesia timur dan menjadi pusat segala aktifitas ekonomi, pariwisata, perdagangan, pendidikan, jasa, dan industri. Sebagai ibukota tentunya Manado mempunyai banyak daya tarik para investor dan para wisatawan untuk menanamkan saham dan berkunjung dikota ini.

Dalam perkembangan sebuah kota, tentunya akan mengubah pola perilaku masyarakat yang ada dikota tersebut. Salah satu faktor yang paling berpengaruh adalah sektor ekonomi,

¹Mahasiswa PS S1 Arsitektur Unsrat

²Dosen PS S1 Arsitektur Unsrat

³Dosen PS S1 Arsitektur Unsrat

yang mana semakin tingginya pendapatan sebuah kota akan mempengaruhi aktifitas dan kegiatan disegi pelayanan masyarakat. Sektor ekonomi sendiri adalah salah satu penentuan sebuah kota dikatakan berkembang.

Pengaruh peningkatan ekonomi masyarakat kota dan perilaku masyarakat turut mendorong tumbuhnya sarana dan prasarana yang memberi kemudahan dan kenyamanan. Salah satu contohnya adalah munculnya pusat perbelanjaan (*shopping mall*). Pusat perbelanjaan sendiri sangat membantu perekonomian dan kesejahteraan sebuah kota karena memenuhi kebutuhan masyarakat serta turut meningkatkan pendapatan daerah dan membuat sebuah sarana penunjang aktifitas masyarakat untuk berbelanja sekaligus berekreasi.

Manado dari lokasinya mulai dilirik oleh para penanam modal usaha. Beberapa aktifitas perekonomian dan perdagangan semakin meningkat. Salah satunya adalah membangun pusat perbelanjaan modern yang memberikan fasilitas kenyamanan, keamanan, dengan kualitas barang yang baik dan mudahnya bertransaksi.

beberapa pusat perbelanjaan dikota manado telah memiliki konsep bangunan yang berbeda satu dengan yang lainnya. Pusat perbelanjaan tersebut kebanyakan berkonsep *enclosed mall*. Enclosed mall sendiri adalah pusat perbelanjaan dengan konsep tertutup, dimana para pengunjung akan terlindung dalam sebuah bangunan tertutup. Pada sejarah mall, terdapat beberapa karakter berbeda dengan konsep enclosed mall. Misalnya, street mall yang mengakomodasi kegiatan para pejalan kaki, kebutuhan orang berbelanja dan kebutuhan berekreasi secara garis besar dapat dilakukan semua pengunjung dari berbagai kalangan usia

Dengan penggunaan tema Arsitektur Nusantara, adalah untuk menghadirkan sebuah konsep pusat perbelanjaan yang berbeda dengan mengangkat jati diri arsitektur Indonesia dari segi keragaman adat dan budaya sehingga menjadikan sebuah objek perancangan pusat perbelanjaan yang memberikan kenyamanan bagi pengunjung. Konsep *street mall* adalah sebuah pusat perbelanjaan yang mengorientasikan para pejalan kaki ketika sedang jalan-jalan dan berbelanja, dan diharapkan menjadi sebuah transformasi baru pusat perbelanjaan yang memberikan nuansa dan unsur ragam Indonesia kedalam sebuah bangunan. Nusantara sebagai kepulauan di Indonesia, adalah sebuah tradisi dan ragam budaya di Indonesia yang ditransformasikan kedalam arsitektural dengan memberikan beberapa aspek, seperti penggunaan bahan material alam, unsur seni, kenyamanan, orientasi dalam ruang yang sesuai dengan keadaan iklim di Indonesia.

Maksud

Maksud dari perancangan street shopping mall ini adalah untuk memberikan pilihan konsep berbeda untuk berbelanja dan rekreasi dalam sebuah bangunan (*non-enclosed mall*) yang mengutamakan para pejalan kaki sebagai pelaku utama dalam bangunan.

Tujuan

Tujuan utama dari perancangan street shopping mall ini yaitu untuk menghadirkan sebuah pusat perbelanjaan yang memberikan kenyamanan serta keramahan bagi para pejalan kaki dimana dengan konsep berbeda menyatukan ruang luar dengan bangunan untuk memberikan konsep berbeda dengan pusat perbelanjaan lainnya

II. METODE PERANCANGAN

Metode perancangan yang digunakan pada perancangan ini adalah metode *Glass-Box* yang mana diperlukan informasi-informasi berupa program eksplisit untuk menghasilkan sebuah desain dengan menggunakan data dan informasi faktual serta didukung oleh analisis dan konsep yang jelas. Informasi, data atau program-program dapat diidentifikasi dengan jelas, karena sumbernya merupakan teori-teori dan konsep-konsep yang sudah ada

sebelumnya maupun pengembangan dari itu, sehingga metode merancang dengan pendekatan ini dianggap objektif.

Beberapa prinsip yang dapat diterapkan dalam metode Glass Box, yaitu:

1. Obyektif, yang memiliki variabel dan penetapan kriteria
2. Analisis yang lengkap ataupun sedikit dicoba, sebelum mencari solusi
3. Evaluasi, dalam cakupan dan bahasa yang luas
4. Strategi dapat ditetapkan sebelumnya, seperti operasi parallel dan
5. Recycling

III. DESKRIPSI PERANCANGAN

Pemahaman Objek Rancangan

Street Shopping Mall merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang terdiri dari beberapa bangunan dalam sebuah lokasi yang di dalamnya terdapat beberapa toko (*retail*) dengan beragam brand yang dihubungkan oleh sebuah jalan dan sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian ways atau walk ways*) dimana saling terhubung antara ruang dalam bangunan serta ruang luar disekitarnya yang menjadi konsep harmonis mengutamakan kenyamanan terhadap pengunjung khususnya pejalan kaki.

Prospek Perancangan

Melalui pendalaman terhadap objek rancangan, maka prospek yang dapat dilihat adalah :

1. Menjadikan objek perancangan sebagai tempat wisata berbelanja yang memenuhi kebutuhan masyarakat yang memberikan sisi kenyamanan dan keamanan serta menjadi citra pusat perbelanjaan baru dalam kota.
2. Menjadikan objek perancangan sebagai ruang publik dan ruang interaksi bagi semua kalangan.
3. Memiliki karakter arsitektural yang khas yang menjadi wadah perbelanjaan baru dalam sebuah kota.
4. Menjadikan objek perancangan yang memadukan kegiatan jual-beli serta rekreasi/hiburan dan menjadikan suatu kombinasi ruang dalam dan ruang luar yang terpadu.

Fisibilitas Perancangan

Objek perancangan ini hadir sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kota Manado yang menciptakan sebuah pusat perbelanjaan yang mengutamakan para pejalan kaki dan menciptakan sebuah ruang interaksi yang baru sebagai sarana berniaga dan kegiatan komersial rekreasi/hiburan.

IV. KAJIAN TEMA PERANCANGAN

Asosiasi Logis Tema dan Kasus Perancangan

Arsitektur Nusantara sendiri memiliki pemahaman sebuah konsep arsitektur yang berkembang di Indonesia yang menjadikan ciri khas dan ruang budaya yang meluas dari Barat ke Timur, Aceh sampai Papua, dan dari Utara ke Selatan, yaitu dari Pulau Miangas sampai Pulau Rote. Jauh lebih luas daripada pengertian "*tradisional*" batas wilayah politik Indonesia. Pendekatan mengenai keadaan dan karakteristik budaya Arsitektur Nusantara diperlukan rentang waktu yang panjang. Kesatuan kebudayaan arsitektural yang terdiri dari kesatuan individu-individu tak boleh hilang dari lokalitas dan kesetempatannya.

Penerapan Arsitektur Nusantara kedalam sebuah bangunan Pusat Perbelanjaan di Indonesia kurang mendapat sorotan. Konsep arsitektur pada bangunan pusat perbelanjaan banyak mengadopsi gaya arsitektur dari luar, sedangkan untuk dalam negeri sendiri lebih mengarah kepada iklim Indonesia yaitu iklim Tropis. Melalui tema “*arsitektur nusantara*” ini akan mengangkat sebuah keberagaman budaya yang ada di Indonesia ke dalam sebuah bangunan komersial yang mengikuti zaman namun tetap mengadopsi ciri khas arsitektur Indonesia sebagai konsep utama bangunan. Penerapan tema ini juga nantinya diharapkan dapat menjadi sebuah tolak ukur sebuah konsep yang menghargai alam, dimana menghadirkan konsep perancangan pusat perbelanjaan yang memiliki hubungan harmonis dengan alam sebagai desain lingkungan binaan yang menerapkan nilai-nilai alami secara turun-temurun melalui budaya/tradisi masyarakat nusantara.

Kajian Tema Secara Teoritis

➤ Definisi Arsitektur Nusantara

Istilah Nusantara dipopulerkan oleh Dr. Setiabudi atau *Eugene Douwes Dekker* (1879-1950) sejak tahun 1920 yang mengambil sumber dari Sumpah Palapa Mahapatih Gajah Mada. Arti Nusantara adalah gugusan pulau-pulau kecil/ sedang yang terletak didua Benua dan dua Samudera. Arsitektur Tradisional memiliki perbedaan dengan arsitektur nusantara. Arsitektur nusantara berkepentingan untuk menunjukkan jati diri sebuah wilayah strategis. Arsitektur nusantara disebut sebagai arsitektur pernaungan. Dimana memiliki ciri khas pada struktur landasan, struktur badan, dan struktur atap yang terpisah dari selungkupnya. Selengkap hanyalah tirai non-struktural yang dapat ditempatkan dan diganti dengan mudah.

Ciri dari arsitektur nusantara yang paling menonjol adalah material yang digunakan. Arsitektur nusantara menggunakan material alami, dari struktur pondasi hingga ke atapnya. Biasanya pondasi yang digunakan adalah jenis umpak. Tubuh bangunan yang menggunakan kayu terlihat sangat natural dengan atap yang berupa daun rumbia atau irisan-irisan bambu. Ciri lain adalah dilihat dari segi adat istiadat. Biasanya, akan ada bentukan-bentukan khas dari arsitektur nusantara yang mencirikan karakteristik masyarakatnya. Misalnya rumah toraja yang memiliki bentuk atap yang menjulang pada bagian ujungnya

➤ Pengertian Arsitektur Nusantara

Pengertian “nusantara” diambil dari kata “nusa” dan “antara” yang artinya, pulau-pulau yang ada di antara lautan. Wilayah perairan atau lautan ini bukanlah pemisah, melainkan pemersatu daratan-daratan pulau tersebut. (Priyotomo, Josef. 2014)

Merupakan sebuah ilmu seni arsitektural yang berfokus pada potensi-potensi dari kebudayaan, tradisi, serta kondisi iklim di daerah nusantara dan Negara kepulauan Indonesia.

V. ANALISA PERANCANGAN

Program Pelaku Kegiatan dan Aktivitas Pemakai

Para Pelaku kegiatan yang terlibat dalam *Street Shopping Mall di Manado* adalah sebagai berikut :

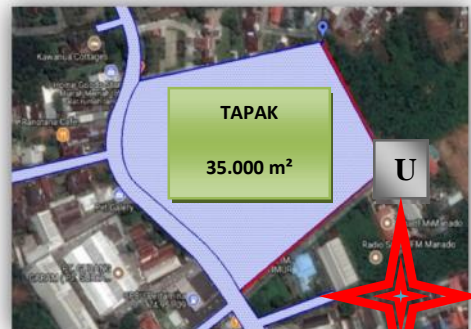
- Pengunjung
Pengunjung adalah kelompok atau individu yang bertujuan untuk berbelanja, jalan-jalan, berekreasi, dan makan.
- Pemilik
Pemilik adalah kelompok atau individu yang tergabung dalam suatu lingkungan usaha.
- Pengelola
Pengelola adalah suatu institusi yang terdiri dari kelompok maupun individu yang ditunjuk oleh pemilik dalam hal ini pemerintah daerah atau pihak swasta yang tergabung

dalam sebuah developer atau investor yang dipercaya untuk mengelola mall ini yang bertujuan dalam melakukan kegiatan administrasi dan operasional.

- Retailer
Retailer dalam hal ini adalah pengecer barang dan pengusaha dibidang penjualan, menyewa tempat untuk berjualan.
- Servis
Servis adalah pihak yang melakukan kegiatan pelayanan bangunan seperti masalah teknis, kebersihan, keamanan, utilitas, pantry, dan pergudangan.

Analisa Lokasi dan Tapak

Lokasi: Kelurahan Winangun II, Kecamatan Malalayang



Total Luas Tapak (TLS) = 35.000 m²
= 3,5 Ha
Luas Sempadan = 5985,7 m²
Luas Site Efektif (TLSE)
= TLS – Luas Sempadan
= 35.000 – 5985,7 m²
= 29.014,3 m² = 2,9 Ha

Batas Tapak :

- Utara : Rumah Penduduk
- Barat : Jalan Raya
- Timur : Lahan Kosong
- Selatan : Universitas Terbuka

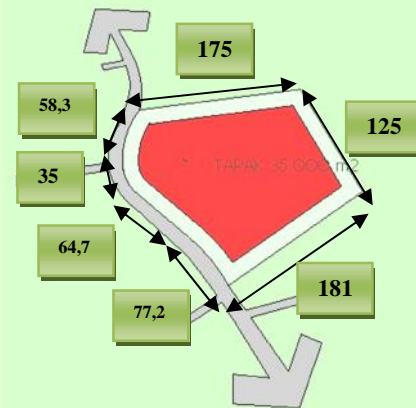
Koefisien Dasar Bangunan (KDB/BCR) = 50% × Luas Tapak
= 50% × 35.000 m²
= 17.500 m²

Koefisien Luas Bangunan (KLB/FAR) = 200% × Luas Tapak
= 200% × 35.000 m²
= 70.000 m²

Ketinggian Bangunan = KLB ÷ KDB
= 70.000 ÷ 17.500 m²
= 4 Lantai

Koefisien Dasar Hijau (KDH) = 40% × Luas Tapak
= 40% × 35.000 m²
= 14.000 m²

Koefisien Non-Hijau = 10% × Luas Tapak
= 10% × 35.000 m²
= 3.500 m²

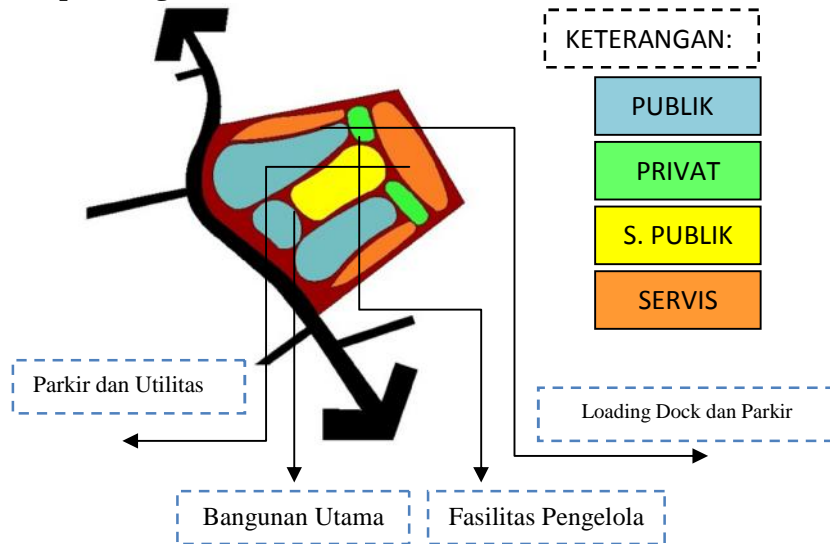


Gambar 5. Eksisting Tapak

Sumber: Wuritmur, K. 2018

VI. KONSEP UMUM PERANCANGAN

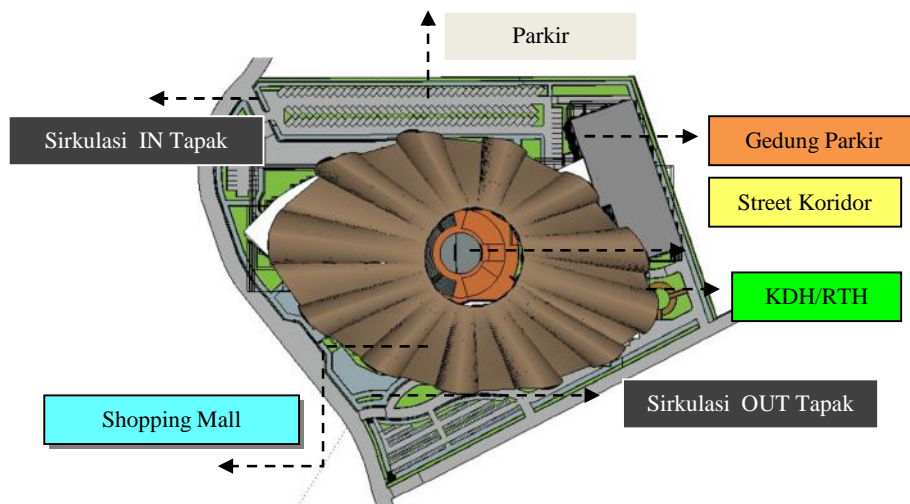
Konsep Zoning



Gambar 6. Konsep Zoning

Sumber: *Wuritimur, K. 2018*

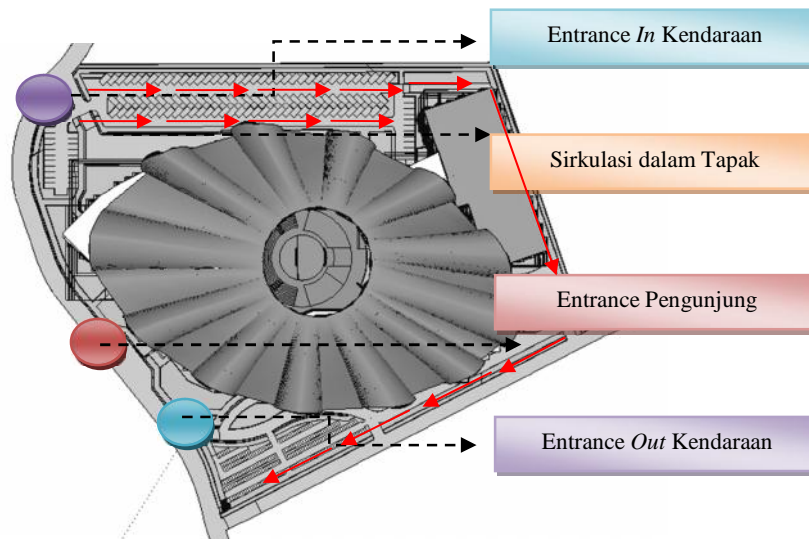
Konsep Blok Plan



Gambar 6. Konsep Blok Plan

Sumber: *Wuritimur, K. 2018*

Konsep Blok Plan



Gambar 6. Konsep Blok Plan

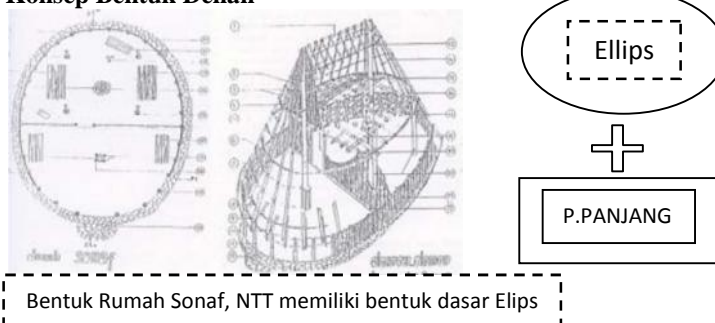
Sumber: Wuritimur, K. 2018

Terdapat satu jalur entrance masuk dan satu entrance keluar untuk kendaraan, satu jalur entrance keluar dan masuk untuk para pengunjung serta beberapa trotoar pejalan kaki yang akan direncanakan berada disekitar site untuk membantu para pengunjung yang tidak datang dengan kendaraan. Untuk sirkulasi dalam tapak, direncanakan akan memutar tapak sehingga tidak ada penumpukkan kendaraan nantinya.

Konsep Sirkulasi akan mengitari tapak, dimana agar tidak mengganggu *koridor street* pejalan kaki dalam shopping mall. Setiap kendaraan yang masuk akan memarkirkan kendaraan pada sisi bangunan dan gedung parkir yang telah disediakan. Konsep 'street' pada bangunan sendiri hanya berpusat ditengah yang ditujukan untuk para pengunjung yang datang. Sedangkan, untuk sirkulasi masuk servis (*loading dock*) akan tetap pada entrance yang sama dengan penempatan dibelakang tapak.

Konsep Bentuk berdasarkan Tema

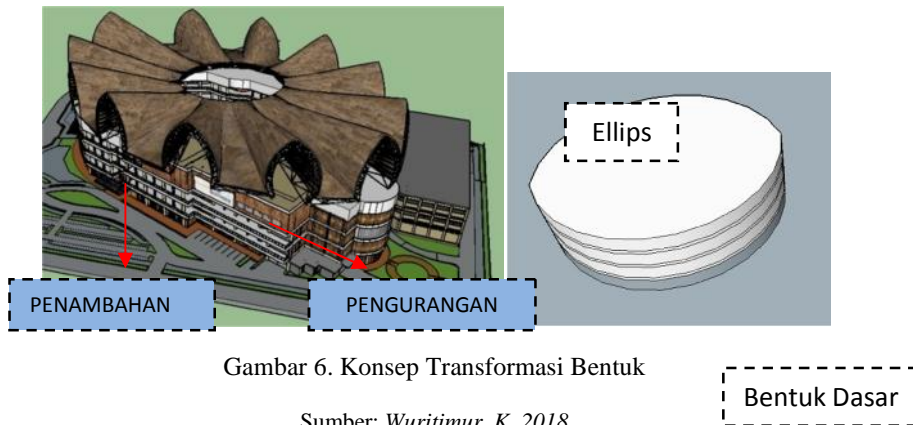
➤ Konsep Bentuk Denah



Gambar 6. Konsep bentuk berdasarkan Tema

Sumber: , J. 2012. "perkembangan arsitektur vernakular atoni"

Bentuk denah yang diambil dari konsep perancangan street shopping mall ini adalah mengikuti bentuk dasar dari rumah adat suku sonaf di flores NTT. Bentuk ellips dipilih karena memiliki kesan luas dan memiliki arti tanpa batas yang tidak dibatasi oleh sudut. Namun, pada massa bangunan gedung parkir, persegi panjang dipilih untuk memberi kesan ruang yang optimal sehingga dapat dipakai seutuhnya.



Gambar 6. Konsep Transformasi Bentuk

Sumber: Wuritimur, K. 2018

➤ Konsep Bentuk Atap



Gambar 6. Konsep Bentuk Atap

Sumber: Wuritimur, K. 2018

Konsep bentuk atap menggunakan atap rumah adat suku sasak di Lombok, NTB. Atap ini memiliki bentuk setengah ellips atau setengah lingkaran. Penerapan atap ini pada bangunan street mall di buat mengelilingi bangunan sehingga memberi kesan estetika juga keindahan dari tampilan bangunan. Terdapat 12 atap yang mengelilingi bangunan yang sengaja di buat bukaan yang besar sebagai sirkulasi untuk udara masuk dan juga sebagai penghawaan alami untuk bangunan. Penggunaan bahan material menggunakan alang-alang sintesis yang terbuat dari bahan HDPE (High Density Poly Ethylene) merupakan bahan sejenis plastik yang berdensitas tinggi sehingga dapat bertahan lama. Bahan HDPE ini juga ramah lingkungan karena dapat didaur ulang.

VII. HASIL PERANCANGAN



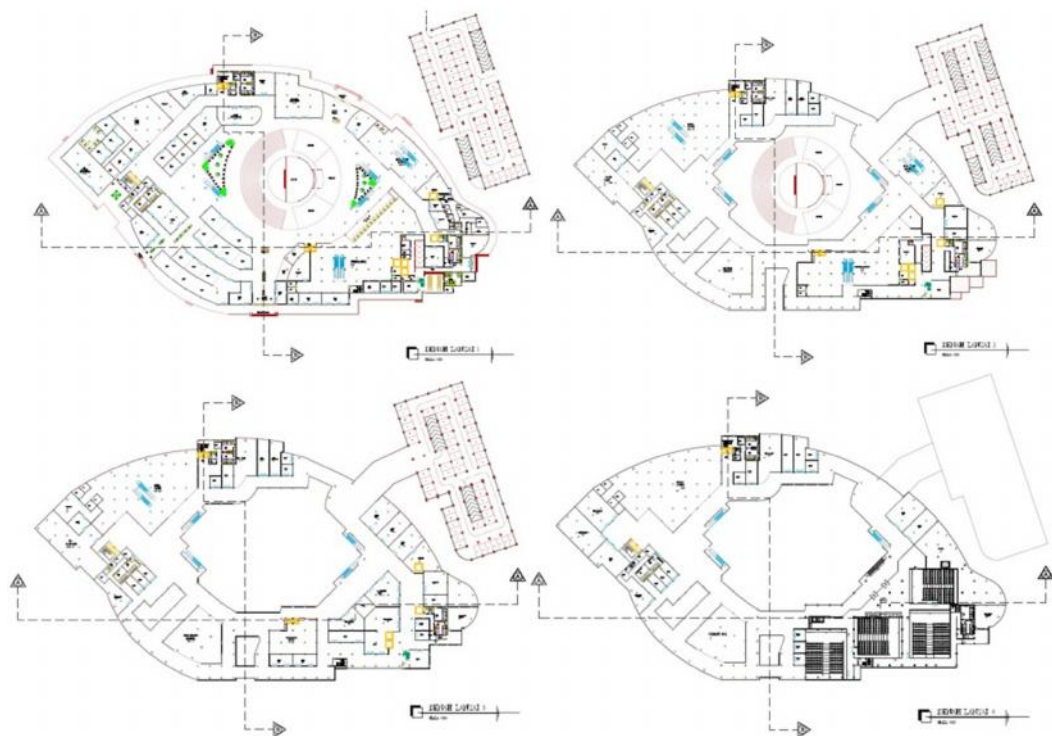
Gambar 7. Lay Out Plan

Sumber: *Wuritimur, K. 2018*



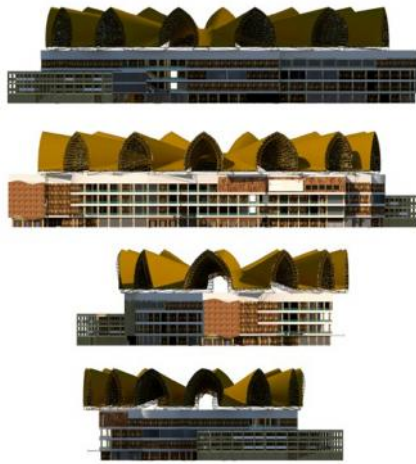
Gambar 7. Site Plan

Sumber: *Wuritimur, K. 2018*



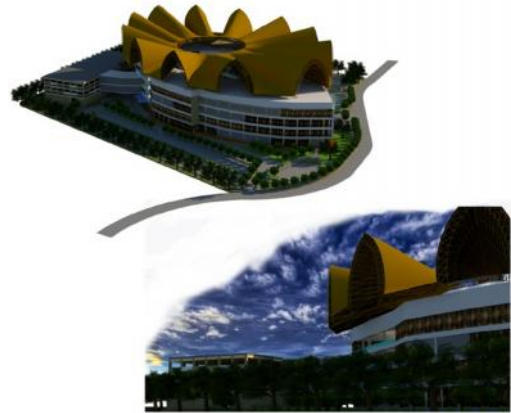
Gambar 7. Denah Bangunan

Sumber: *Wuritimur, K. 2018*



Gambar 7. Tampak Bangunan

Sumber: Wuritimur, K. 2018



Gambar 7. Perspektif

Sumber: Wuritimur, K. 2018

VIII. PENUTUP

Kesimpulan

Rancangan Street Shopping Mall ini dapat dicapai dengan melihat kebutuhan masyarakat di suatu wilayah. Perancangan pusat perbelanjaan ini akan memberikan nuansa berbeda dengan pusat perbelanjaan yang telah ada di Kota Manado sebelumnya. Konsep outdoor/open air menyajikan sebuah pusat perbelanjaan yang terbuka serta mengakomodasi para pejalan kaki dengan koridor penyatu yang leluasa bagi pemakainya sehingga kenyamanan dalam berbelanja lebih diutamakan. Diharapkan kehadiran street shopping mall ini dapat membantu masyarakat dan para penanam modal untuk usaha sehingga sektor perekonomian dan perdagangan di Manado semakin meningkat.

Penerapan tema Arsitektur Nusantara sendiri adalah memberikan suatu nuansa baru dalam pusat perbelanjaan dengan menghadirkan unsur etnik lokal kebudayaan Indonesia kedalam perancangan. Penerapan tema ini juga memberikan banyak aspek kenyamanan dengan penggunaan bahan material alami yang berorientasi pada keadaan iklim yang ada di Indonesia

Saran

Pengetahuan tentang judul perancangan tugas akhir ini dirasa masih kurang. Masih banyak konteks pengembangan dan perencanaan yang belum di telaah, yang disebabkan keterbatasan penulis dalam membahas cakupan judul perancangan. Demi kesempurnaan tugas akhir ini, diharapkan saran dari pembaca agar kiranya lebih bermanfaat.

DAFTAR PUSTAKA

- Callender, J & Chiara, D.C. 2007. *“Time Saver Standards for Building Types 2nd edition”* International Edition
- Carles, B. 2007. *“New Shopping Mall”* Links International
- Frick, Heinz. 1997. *“Pola Struktural dan teknik bangunan di Indonesia”* Semarang: Soegijapranata University Press. 260 hlm.
- Manurung, Parmonangan. 2012. *“Pencahayaana Alami dalam Arsitektur”* Yogyakarta: Penerbit Andi
- Pangarsa, G. Widjil. 2006. *“Merah Putih Arsitektur Nusantara.”* Yogyakarta: Penerbit Andi
- Prijotomo, Josef. 1988. *“Pasang-surut Arsitektur di Indonesia”* Surabaya: Penerbit CV. Ardjun
- Prijotomo, Josef. 2014. *“Eksplorasi Desain Arsitektur Nusantara”*
- Sabaruddin, Arief. 2013. *“Persyaratan Teknis Bangunan”* Depok: Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup)
- Xie, Y. 2011. *“Shopping Malls”* Design Media Publishing Ltd