

DESAIN PUSAT PERBELANJAAN DAN KULINER DI TONDANO *Pendekatan Arsitektur Lansekap*

Grey M. Moningkey¹, Cynthia E.V. Wuisang², Michael M. Rengkung³

¹Mahasiswa Prodi S1 Universitas Sam Ratulangi, ^{2,3}Dosen Prodi S1 Universitas Sam Ratulangi
Email : greymoningkey022@student.unsrat.ac.id

Abstrak

Sektor perdagangan adalah salah satu aspek kegiatan ekonomi yang berperan menjadi urat nadi pergerakan perekonomian untuk kehidupan dalam suatu kota, perdagangan mempunyai peran dalam suatu aspek penanaman modal serta pergerakan ekonomi yang bisa meningkatkan pendapatan wilayah itu sendiri. Namun keterbatasan fasilitas perbelanjaan yang lengkap di kota Tondano, dalam pemenuhan kebutuhan berbelanja membuat masyarakat harus berbelanja ke luar daerah, seperti Tomohon dan Manado yang membutuhkan jarak yang jauh untuk dapat menikmati fasilitas perbelanjaan yang lengkap. Dilihat dari kondisi kota Tondano saat ini yaitu, belum adanya wadah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kota Tondano dalam berbelanja dengan fasilitas yang lengkap, sehingga dengan hadirnya objek "Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano" dengan pendekatan perancangan yang tepat, pendekatan lokasional yang strategis serta pendekatan tematik Arsitektur Lansekap yang dapat mawadahi masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan berbelanja serta memanfaatkan potensi wisata yang ada di kota Tondano, sehingga dapat menjadi daya tarik serta peluang besar dalam pertumbuhan dan pengembangan daerah di bidang perdagangan dan ekonomi maupun wisata di kota Tondano.

Kata Kunci: Tondano, Pusat Perbelanjaan, Arsitektur Lansekap

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tondano merupakan ibu kota dari Kabupaten Minahasa sehingga Tondano menjadi pusat atau jantung kota yang meliputi 4 kecamatan. Kota ini terletak pada tepi danau Tondano serta mempunyai suhu yang sejuk. Kota ini berjarak 35 km ke arah selatan lewat kota Tomohon, arah timur melalui Kecamatan Tombulu, serta arah timur laut melalui Kota Airmadidi (Ibu kota Kabupaten Minahasa Utara), sehingga membuat kota Tondano mempunyai banyak peluang pada upaya pengembangan wilayah pada bidang perdagangan, industri, berbagai tempat wisata, pemerintah dan lain - lain.

Namun kurangnya fasilitas pusat perbelanjaan yang lengkap di kota Tondano untuk mawadahi masyarakat dalam kegiatan berbelanja yang lengkap, sehingga dengan diadakannya objek perancangan Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano ini menjadi hal penting dalam memfasilitasi masyarakat kota Tondano dalam pemenuhan kebutuhan berbelanja yang lengkap serta dapat menjadi peluang dalam pengembangan daerah di bidang perdagangan dan ekonomi.

Objek rancangan ini akan di bangun pada samping ruas jalan Tondano – Langowan atau samping Benteng Moraya yang adalah Pusat Wisata serta Kuliner di Tondano. Dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Lansekap pada Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini yang memperhatikan bagaimana mengembangkan kawasan wisata serta ekonomi berdasarkan pada potensi kawasan guna memanfaatkan kualitas lingkungan dan kualitas visual lansekap sehingga menghasilkan objek ini terlihat unik serta menarik untuk di kunjungi.

Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana menghadirkan objek yang dapat mawadahi serta memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbelanja.
- 2) Bagaimana merancang objek yang dapat menunjang pengembangan kawasan – kawasan wisata dan ekonomi di Kota Tondano.
- 3) Bagaimana merancang objek dengan pendekatan tematik Arsitektur lansekap

Maksud dan Tujuan

- **Maksud**
Maksud dari perancangan ini ialah objek perancangan dengan fasilitas – fasilitas yang bisa mendukung pengembangan kawasan ekonomi dan wisata di Kota Tondano.
- **Tujuan**
Menyediakan fasilitas yang dapat mawadahi masyarakat dalam kegiatan berbelanja
Menghadirkan objek yang berpotensi dalam menunjang pengembangan daerah
Memanfaatkan potensi daerah yang di peruntukan sebagai kawasan ekonomi dan wisata

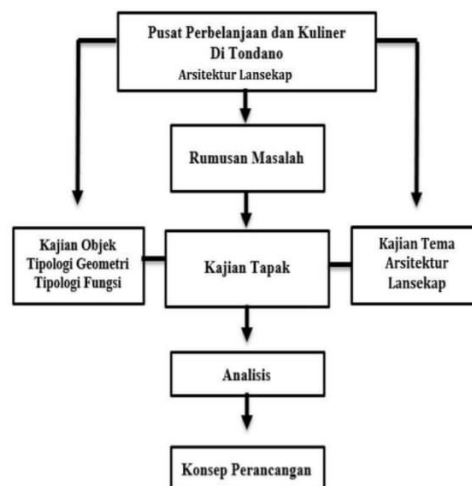
METODE DAN PENDEKATAN PERANCANGAN

Perancangan objek ini dilakukan menggunakan 2 aspek pendekatan, yakni :

- **Tipologi Geometri.**
Untuk Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano pola pengembangan massa serta bentukan denah didasari banyak macam tipologi. Seperti tipologi pemakai akan menciptakan bentuk serta tipologi lingkungan dasar sebagai tujuan pembentukan objek sehingga akan terciptanya bentukan – bentukan yang berfungsi menjadi tempat transaksi atau bangunan komersial
- **Tipologi Fungsi**
Pada dasarnya Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano ini mempunyai fungsi ruang serta fasilitas yang menunjang pada bidang komersial karena dapat menunjang dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbelanja.
Maka dari itu dilakukan pendekatan kajian pada objek yaitu : Prospek/fisibilitas objek; Studi literatur tentang objek; Studi kasus tentang objek; Simpulan kajian objek

Proses Perancangan

Metode yang di gunakan dalam proses perancangan Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano ini yaitu proses desain generasi II oleh Jhon Seizel (Inquiry by Design). Metode perancangan ini dikenal dengan desain spiral karena proses desain ini dilakukan secara berulang berulangkali, sehingga perancang dapat menghasilkan hasil akhir desain yang optimal.



Gambar . Bagan Alur proses Perancangan

KAJIAN OBJEK RANCANGAN

Objek Rancangan

Objek ini merupakan gambaran teknik yang mempunyai bentuk seni, sehingga bisa menyampaikan pemikiran bahwa struktur bukanlah hanya suatu hal yang berbentuk kaku dan monoton melainkan, struktur ini mempunyai nilai estetika dan seni, yang disesuaikan dengan objek bangunan yang merupakan suatu bentuk karya seni yang memiliki nilai keindahan.

- **Prospek**

- Pusat Perbelanjaan dan Kuliner hasil rancangan yang akan dihadirkan nantinya dapat menjadi bangunan komersial di Tondano dengan fasilitas lengkap, yaitu dengan disediakannya tempat berbelanja, menikmati hiburan dan rekreasi
- Hasil dari ide perancangana ini akan menjadi ikon baru di Tondano
- Dapat menunjang sektor pertumbuhan dan pengembangan wilayah dan ekonomi di Tondano
- Merealisasikan objek hasil perancangan yang memiliki fungsi sebagai wadah untuk kegiatan jual-beli, rekreasi dan hiburan.
- Memberikan lapangan kerja bagi masyarakat

- **Fisibilitas**

- Menyediakan fasilitas untuk aktivitas hiburan dan kegiatan rekreasi seperti event entertainment yang rancang dengan konseptual atraktif dan natural yang terkesan santai, aman dan terasa nyaman bagi pengunjung
- Menjadi kontribusi besar dalam menunjang program pemerintah dalam mengembangkan kota Tondano
- Lokasi yang sangat strategis dan tersedianya akses dari Minahasa Utara, Manado dan Tomohon.
- Tersedianya fasilitas perbelanjaan bagi masyarakat yang ingin berbelanja

Lokasi dan Tapak

Lokasi objek rancangan ini berada di provinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa kota Tondano, Terletak di samping Monumen Benteng Moraya



Gambar 2
Lokasi tapak
Sumber : Google Earth

Dengan menerapkan peraturan sesuai RTRW Kabupaten Minahasa tahun 2013-2033 (Bappeda Minahasa, 2023) dapat diketahui Kapabilitas Tapak sebagai berikut :

- KDB = 60% (Maksimal)
- KLB = 4 (empat) lantai (Maksimal)
- KDH = 40% (Minimal)
- GSB = antara 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter

Total luas lahan = 3 ha (30.000m²)

Lebar jalan = 10m

Garis sempadan = $\frac{1}{2} \times 10m + 1$
= 6m

Luas sempadan = 6 x 280
= 1.680 m²

Total luas efektif = Total luas – Luas total sempadan

Total luas efektif = 30.000 - 1.680 = 28.320

$$\begin{aligned}
 \text{KDB}(50\%) &= 50\% \times 30.000 = 15.000 \\
 \text{KLB}(200\%) &= 30.000\text{m}^2 \times 200\% = 60.000 \\
 \text{KDH}(40\%) &= 30.000 \times 40\% = 12.000 \text{ Jumlah Lantai} = 60.000 : 15.000 = 4 \\
 \text{Lantai} &
 \end{aligned}$$

Program Fungsional

Penetapan program besaran ruang dan fasilitas didasari pada fungsi bangunana yang diwadahi oleh objek rancangan. Secara umum hasil analisa untuk pengelompokan ruang dan luasan yang di adalah berikut :

Tabel 1
Rekaptulasi besaran ruang dalam.

INDOOR	LUAS (M ²)
LUAS TOTAL RETAIL	1.500
LUAS TOTAL RESTORAN	3.530
LUAS TOTAL CAFE	500
LUAS TOTAL SUPERMARKET	1.875
LUAS TOTAL DEPARTMEN STORE	2.500
LUAS TOTAL BIOSKOP	808,4
LUAS TOTAL GAME CENTER	656
LUAS TOTAL TOILET	21
LUAS TOTAL KELOMPOK RUANG PENGELOLA	131
LUAS TOTAL RUANG KELOMPOK PENDUKUNG	441
LUAS TOTAL RUANG KELOMPOK KEGIATAN TEKNIK	154
LUAS TOTAL KESELURUHAN	12,116.4

Tabel 2
Rekaptulasi besaran ruang luar.

OUTDOOR	LUAS (M ²)
Tempat Parkir	4.912,5
Area Kuliner	2.591,4
Loading Dock	82,56
Drop Off	90
Pos Keamanan	12
Pedestrian	2400
Sirkulasi Kendaraan	2640
Taman	2000
Total Luas Ruang Luar	14,728.46

Analisis Tapak dan Lingkungan

Kondisi Klimatologi Setempat

Menurut sumber dari pos pemantauan geofisika di Tondano, Suhu udara dan kelembapan udara pada tapak, rata-rata suhu udara begitu sejuk dan normal, untuk kelembaban cukup tinggi.

Curah hujan, Pengaruh hujan terhadap kondisi bangunan, dapat mempengaruhi aktivitas pengguna, oleh karena itu diperlukan solusi dalam mengantisipasi pengaruh hujan pada bangunan yaitu dengan

penerapan penampungan air hujan berupa rain water harvesting, yang nantinya akan digunakan untuk penyiraman tanaman pada taman.

Kecepatan Angin & Tekanan Udara, Berdasarkan data, tekanan udara di kawasan tersebut cenderung tinggi. Tanggapan dan solusi perancangan yaitu dengan penggunaan vegetasi untuk menyaring udara yang berlebih dan memanfaatkannya untuk penghawaan alami yang baik pada ruang-ruang dengan aktivitas tertinggi. Orientasi & Panas Matahari, Pada data di atas penyinaran matahari cukup normal, bulan-bulan terpanas pada agustus dan september. Dengan penggunaan vegetasi sebagai penghalang untuk menyaring dan menghalangi sinar matahari berlebih pada jam - jam tertentu. Kebisingan, Berdasarkan hasil riset lahan, kebisingan pada sekitar tapak ditingkatkan rendah yang sumber utamanya pada jalan langowan – tondano (suara kendaraan). Tanggapan perancangan dengan menerapkan vegetasi sebagai peredam kebisingan, dan menyesuaikan jarak antar massa bangunan (White, 1985).



Gambar 3. Kondisi Tapak dan Lingkungan.
Sumber : Google earth

TEMA PERANCANGAN

Asosiasi Logis

Tema yang diterapkan dalam desain Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano ini adalah “*Arsitektur Lansekap*” dengan ruang lingkup streetscape (Wuisang, 2015) diterapkan pada desain kawasan wisata kuliner maupun perbelanjaan ini dengan suasana kenyamanan pada pengunjung serta menerapkan tematik lansekap yaitu elemen – elemen ruang luar dan simple lansekap

Kajian Tema

Arsitektur Lansekap dapat memberikan sentuhan gaya yang alami yang digemari sebagai perkembangan kawasan wisata yang praktis dan imple namun juga memberi nilai estetika sehingga dapat digemari dan akan mudah memberikan pengaruh, serta dalam perancangan fisik Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini, keberadaan ruang luar di pertimbangkan sebagai elemen pokok, ruang luar dari objek ini terdiri dari ruang luar (outdoor space) dan ruang terbuka (open space) dengan penetapan unsur-unsur lansekap sebagai pembentuk ruang luar (Hakim dan Hardi 2003)

KONSEP PERANCANGAN

Konsep Implementasi Tematik

Tema yang digunakan dalam perancangan Pusat perbelanjaan dan Kuliner di Tondano adalah Arsitektur Lansekap. Penerapan prinsip – prinsip dan unsur – unsur desain lansekap pada objek Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini serta memperhatikan elemen – elemen lansekap dimana konsep ini berperan dalam memanfaatkan potensi – potensi yang ada pada lokasi perancangan objek (Hakim dan hardi 2003; Neuvert. 1996), Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini sehingga adanya timbal balik yang saling mendukung dan menguntungkan antara objek perancangan dengan lokasi atau lingkungan dimana objek ini akan dihadirkan.

Tabel. 3

Strategi Implementasi Tema Rancangan

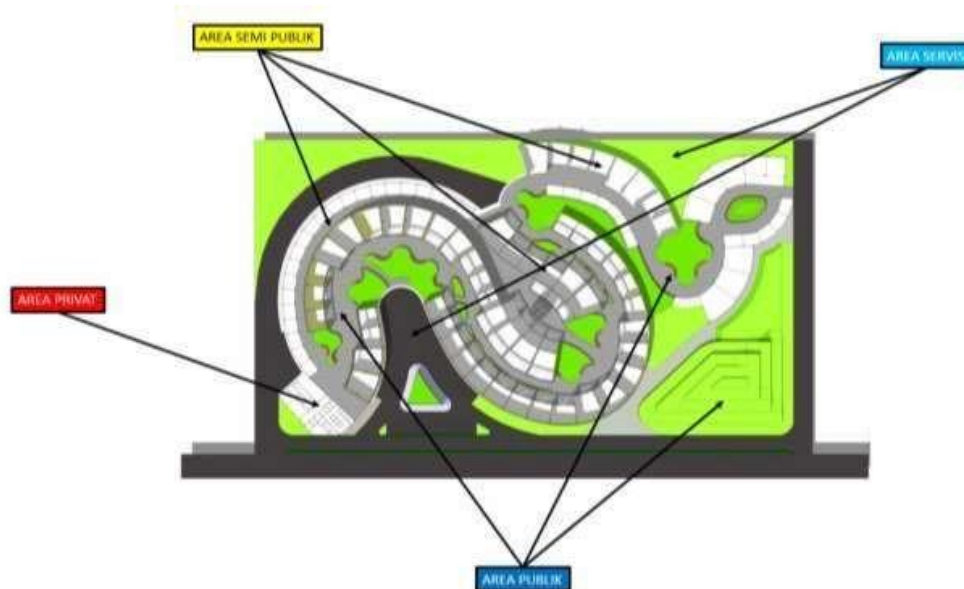
	Aspek – aspek Perancangan	Implementasi Prinsip – prinsip Tematik
1.	Ruang dalam	<p>Kesederhanaan merupakan prinsip dari lansekap dimana dekorasi pada interior bangunan di desain sederhana tapi tetap memperhatikan nilai estika keindahannya sebagai daya tarik</p> <p>Meminimalisir penggunaan penghawaan buatan serta mengatur buka-bukaan sedemikian rupa pada tempat kuliner serta juga mencocokkan pemilihan material bangunan agar dapat memenuhi kriteria kenyamanan thermal, guna memanfaatkan penghawaan alami di lokasi tapak.</p>
2.	Ruang luar	<p>Corridor yang memanjang sebagai sirkulasi penghubung antara Pusat Perbelanjaan dan Pusat Kuliner bersifat terbuka yang memberikan view keluar bangunan sebagai elemen lansekap yang mempengaruhi pemandangan</p> <p>Meminimalisir penggunaan penghawaan buatan serta mengatur buka-bukaan sedemikian rupa pada tempat kuliner serta juga mencocokkan pemilihan material bangunan agar dapat memenuhi kriteria kenyamanan thermal, guna memanfaatkan penghawaan alami di lokasi tapak.</p> <p>Penekanan dan aksentuasi merupakan salah satu</p>
		<p>prinsip desain lansekap, dimana penempatan untuk penerapan patung sebagai elemen keras dalam perancangan lansekap menjadi titik point pada satu tapak dengan tema visual sebagai pusat perhatian dan daya tarik</p> <p>Menghadirkan vegetasi sebagai material lunak tanaman – tanaman endemik daerah yang manjadi lokasi site.</p> <p>Mengatur perletakan objek-objek dalam site sesuai dengan fungsi dan juga demi menciptakan sudut sudut fotografi yang terbaik mengingat bangunan Pusat Perbelanjaan dan kuliner ini juga merupakan objek wisata. Serta meciptakan view yang elok di pandang baik dari dalam maupun dari luar lokasi tapak.</p>

Konsep Pengembangan Tapak

Tapak akan terbagi empat zona, yakni, Publik, semi publik, privat dan servis.

- Area berwarna merah untuk area privat merupakan titik konsentrasi penempatan untuk fasilitas pengelola dan tempat khusus karyawan ditempatkan sedemikian rupa agar jauh dari area publik kemudian juga di lapiasi dengan RTH di sekitarnya menjadikan suasana yang jauh dari keramaian.

- Area berwarna kuning untuk area semi publik dalam konteks penempatan yaitu fasilitas perbelanjaan, fasilitas wisata kuliner dan area parkir khusus pengunjung fasilitas kuliner.
- Area berwarna biru untuk area publik meliputi sirkulasi dan pedestrian untuk pengunjung pada area taman dan sekitarnya.
- Area berwarna biru muda untuk area servis merupakan segenap RTNH seperti parkir hingga fasilitas untuk maintenance dan utilitas dalam tapak. Titik terbesar penempatan area servis merupakan area parkir yang bersifat umum untuk pengguna fasilitas dari objek Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini.



Gambar 4
Zonasi Pemanfaatan Lahan

Konsep Gubahan Massa Bangunan

Rancangan konfigurasi geometrik massa bangunan ini sejalan dengan rencana perletakan relatif massa bangunan pada tapak dan juga program kebutuhan ruang, khususnya program besaran ruang dalam

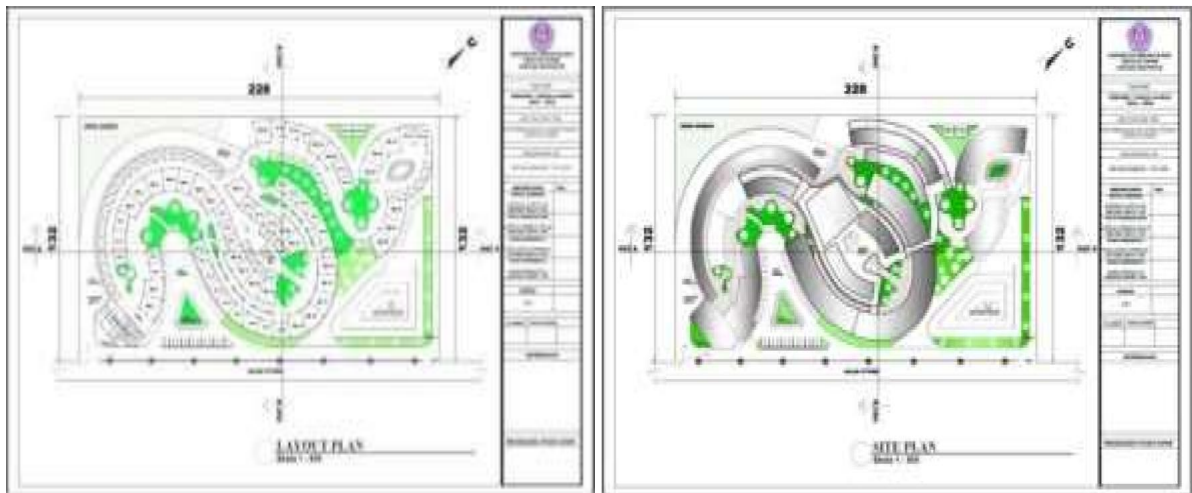


Gambar 5
Tampilan Massa Bangunan

HASIL PERANCANGAN

Setelah melalui proses analisis dan sintesa rancangan dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan maka hasil perancangan objek adalah sebagai berikut:

Tata Letak Dan Tata Tapak



Gambar 6. Layout dan Site Plan

Gubahan Bentuk Arsitektural



Gambar 7 Perspektif Objek

Gubahan Ruang Arsitektural

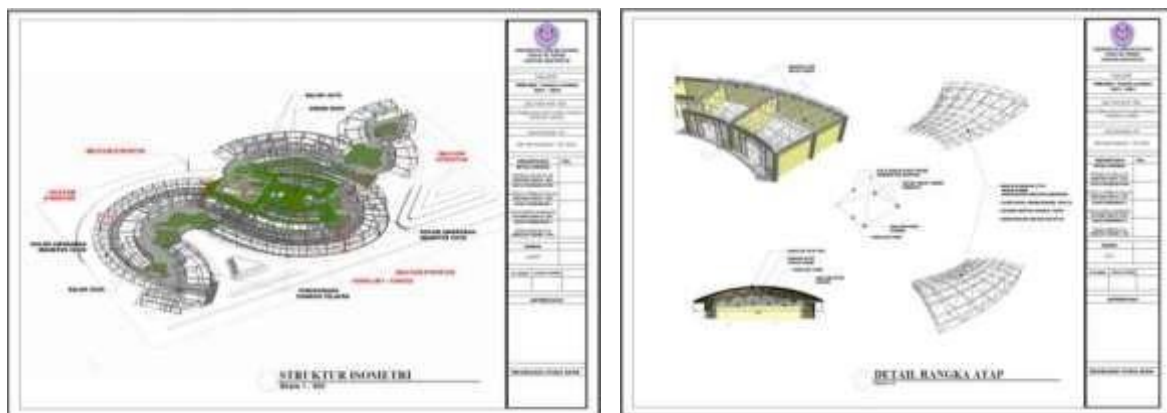


Gambar 8 Ruang Luar



Gambar 9. Ruang Dalam

Struktur dan Konstruksi



Gambar 10. Sistem Struktur Bangunan

PENUTUP

Kesimpulan dan Saran

Objek rancangan Pusat Perbelanjaan dan Kuliner dengan penerapan tema Arsitektur Lanskap ini merupakan sarana perbelanjaan dan juga sekaligus sarana rekreasi. Dalam rancangan Pusat Perbelanjaan dan Kuliner ini, terdapat berbagai fasilitas berbelanja dan wisata sehingga dapat menarik minat pengunjung untuk mengunjungi objek ini. Penerapan tema pada objek rancangan dapat dilihat pada desain ruang dalam maupun ruang luar. Pemanfaatan unsur-unsur alam dalam rancangan dapat dilihat dari penggunaan material bangunan maupun fasad bangunan dan pengolahan dan penataan lanskap pada objek maupun tapak. Lokasi objek rancangan yang berada di jalan Tondano - Langowan ini juga mudah diakses oleh pengunjung dan dekat dengan objek-objek wisata disekitarnya. Dalam penyelesaian laporan tugas akhir ini, penulis menyadari begitu banyak kekurangan dalam pengolahan data, proses analisis serta penyusunan konsep. Namun perancangan ini tidak akan hanya berhenti ketika semua teori – teori dan hasil analisa arsitektural dijadikan menyatu dalam perancangan ini. Dengan Hadirnya Pusat Perbelanjaan dan Kuliner di Tondano ini di diharapkan dapat menjadi wadah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kegiatan berbelanja dan wisata, sekaligus menjadi objek rancangan yang dapat menjadi peluang dalam pertumbuhan dan pengembangan daerah di sektor perdagangan dan ekonomi di Kota Tondano.

DAFTAR PUSTAKA

- Christo Andrizen Sumaraw, 2016, Analisis Kesesuaian Lahan Untuk Pengembangan, E-Journal UNSRAT,
Febriana, Fahma, 2014, Lifestyle Center, Bandung. Laporan Tugas Akhir Sarjana Program Arsitektur, ITB, Bandung.

- Gehl, J., 1987, *Life Between Buildings: Using Public Space*. Di terjemahkan oleh Jo Koch. Van Nostrand Reinhold, New York.
- Hakim, R dan Hardi, 2003, *Unsur Perancangan dalam Arsitektur Lansekap, Desain. Bahan Material Lansekap*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Kaunang, A, C., Cynthia E. V Wuisang, dan Aristotulus E. Tungka, 2018, Strategi Pengembangan Kawasan Pariwisata di Kecamatan Romboken Minahasa, *Jurnal Spasial* 5 (2), 285-291.
- Natasya Christy, 2020, Tugas Akhir Perancangan Street Food Center, dikutip 23 November 2020.
- Neufert, Ernst, 1996, *Data Arsitek*, Jilid 1, Erlangga, Jakarta.
- Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek*, Jilid 2, Erlangga, Jakarta.
- Neufert, Ernst. 'et al', 2000, *Data Arsitek*, 3rd Edition, Blackwell, UK.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Minahasa, 2014, Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Minahasa Tahun 2014-2034, Dinas PUPR Kabupaten Minahasa, Tondano.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Minahasa, 2015, Rencana Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah Kabupaten Minahasa Tahun 2015-2019, Dinas PUPR Kabupaten Minahasa, Tondano.
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Minahasa, 2019, BPS Kota Tondano Kabupaten Minahasa Tahun 2019, BPS Kota Tondano, Tondano.
- Rama, 2020, ...(*judul*)..., Repositori. Unsri.ac.id, dikutip 23 November 2020.
- Steenbergen, C. and Wouter Reh., ...(*tahun*)..., *Architecture and Landscape. The Design Experiment of the Great European Gardens and Landscape. Revised and Expanded edition*. P.123, 223.
- White, Edward T, 1985, *Analisis Tapak*, Intermatra, Bandung.
- Wilson, Sara Hanson, 2008, *Reinventing the Shopping Center : Advance Issues in Lifestyle Center (ICSC)*,
- Wuisang, CEV, 2015, *Konservasi biodiversitas di wilayah perkotaan : evaluasi lansekap koridor hijau di kota Manado*, Media Matrasain Unsrat, Manado.