

## MALL OTOMOTIF DI MANADO *Arsitektur Kontemporer*

Hiskia Simbar<sup>1</sup>, Pierre H. Gosal<sup>2</sup>, Steven Lintong<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa PS S1 Arsitektur Unsrat, <sup>2,3</sup>Dosen PS S1 Arsitektur Unsrat

E-mail : [hiskiasimbar.hs@gmail.com](mailto:hiskiasimbar.hs@gmail.com)

### *Abstrak*

*Ibu kota Provinsi Sulawesi Utara adalah kota Manado yang saat ini sedang berkembang di berbagai bidang, salah satunya yaitu industri otomotif. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan jumlah kendaraan dan jumlah kepemilikan kendaraan di Kota Manado per bulannya. Beragam layanan otomotif seperti dealer otomotif, bengkel, dan retail/took hadir dan terus berkembang di kota Manado dengan tidak terkonsentrasi pada satu titik namun tersebar luas di beragam penjuru kota. Meningkatnya jumlah penggunaan kendaraan di Kota Manado, belum berbanding lurus dengan ketersediaan suatu wadah terpusat yang memfasilitasi segala keperluan masyarakat dan distributor kendaraan sendiri. Perhatian lainnya adalah kesulitan suku cadang bagi pemilik kendaraan merk luar karena diperlukan proses indent yang bisa memakan waktu berbulan-bulan..*

*Penerapan Arsitektur Kontemporer pada bangunan Mall Otomotif merupakan sebuah metode untuk mengekspresikan suatu wadah, yang di rancang dengan bentuk unik untuk menarik minat masyarakat sekitar. Dengan harapan massa yang bersangkutan dapat menampilkan juga memperlihatkan suatu kualitas tertentu dalam mengekspresikan kemajuan teknologi dengan gaya arsitektur yang leluasa.*

*Kata Kunci: Mall, Otomotif, Kontemporer*

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Minat masyarakat kota Manado terhadap bidang otomotif menuntut adanya suatu tempat khusus yang dapat memenuhi dan memfasilitasi kebutuhan di bidang otomotif, yang meliputi perbaikan dan jual beli kendaraan serta suku cadang beserta aksesorisnya juga jasa modifikasi. Dengan menghadirkan objek ini dapat menunjang kebutuhan masyarakat pengguna otomotif dan non-otomotif, serta dapat meningkatkan perekonomian masyarakat karena fasilitas yang disediakan oleh mall otomotif. Kehadiran objek ini bisa difasilitasi oleh pemerintah ataupun dari pihak distributor kendaraan otomotif. Sektor swasta dan pemerintah memiliki sumber daya keuangan yang cukup dan dukungan investor yang kuat untuk mendukung perencanaan dan keberlanjutan pembangunan dan pengoperasian gedung di masa depan. Sumber daya manusia dari daerah terkait maupun dari pemberi dana cukup untuk melaksanakan rencana pembangunan tersebut.

Mall otomotif merupakan bangunan yang mewadahi segala keperluan masyarakat dalam bidang otomotif, bangunan ini membutuhkan lokasi yang strategis, berada di kawasan ekonomi dan komersial. Pemilihan lokasi berada di kota Manado yang merupakan pusat perekonomian di Sulawesi Utara. Dengan pendekatan tema perancangan : “Arsitek Kontemporer” berharap kehadiran objek ini dapat memenuhi kebutuhan pecinta otomotif di Sulawesi Utara, khususnya di kota Manado.

#### **Maksud dan Tujuan**

- **Maksud**

Perancangan ini memiliki maksud untuk menyediakan tempat yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat di bidang otomotif

- **Tujuan**

Merancang Mall Otomotif yang representatif dengan tetap menerapkan kaidah-kaidah arsitektural, serta mengimplementasikan tema arsitektur kontemporer secara tepat dan benar pada objek

#### **Rumusan Masalah**

Permasalahan spesifik muncul sesuai dengan data yang ada sebagai konsekuensi perancangan ini adalah :

1. Bagaimana merancang Mall Otomotif yang representatif sesuai kaidah-kaidah arsitektural?
2. Bagaimana merancang Mall Otomotif dengan penerapan tema arsitektur kontemporer?

## **METODE PERANCANGAN**

### **Pendekatan Perancangan**

Ada tiga aspek utama untuk memaksimalkan perancangan objek hasil dari pendekatan yang penulis gunakan, yaitu :

- **Pendekatan Tipologi Objek**  
Memberi pemahaman yang lebih detail objek penelitian dalam kajian tekstual/literasi atau preseden. Pendekatan tersebut terbagi menjadi Tipologi fungsional, tipologi geometris, dan tipologi historis/klien.
- **Pendekatan Lokasi Objek**  
Poin ini membahas pemilihan tapak sesuai dengan regulasi, dan analisis berdasarkan kondisi eksisting yang dilihat dari unsur alam dan buatan di sertai data pendukung.
- **Pendekatan Tematik**  
Mengacu pada pendalaman tema juga identifikasi unsur tematik dan dapat diterapkan pada objek yang relevan berdasarkan studi literatur yang diperkuat dengan penelitian penunjang.

### **Proses Perancangan**

Menggunakan Proses desain generasi pertama dari Christopher Alexander dan J. Christopher Jones, yang secara garis besar memiliki dua tahap yaitu analisis dan sintesis. Kegiatan yang dilakukan selama analisis menguraikan masalah menjadi komponen yang identik, membangun hirarki antar komponen, dan menemukan pola lingkungan yang memenuhi persyaratan setiap komponen. Kegiatan selama sintesis yaitu menyatukan kembali komponen masalah dan solusi alternatif menjadi satu kesatuan.

## **KAJIAN OBJEK RANCANGAN**

### **Objek Rancangan**

- **Prospek**

Minat masyarakat Manado yang besar terhadap industri otomotif terlihat dari pertumbuhan penggunaan kendaraan, sehingga diperlukan tempat khusus untuk memenuhi dan memfasilitasi kebutuhan di bidang otomotif yang meliputi perawatan dan perbaikan kendaraan, jual beli kendaraan, serta suku cadang beserta aksesoris juga layanan konversi.

Peningkatan permintaan otomotif mencerminkan minat masyarakat Manado terhadap bidang otomotif dan peningkatan nilai ekonomi masyarakat. Dengan menghadirkan objek ini dapat menunjang kebutuhan masyarakat pengguna otomotif maupun non-otomotif, karena fasilitas yang dihadirkan oleh mall otomotif.

- **Fisibilitas**

Keberadaan objek ini difasilitasi oleh pemerintah ataupun pihak distributor kendaraan otomotif. Pihak swasta dan pemerintah memiliki kemampuan dana yang mumpuni serta investor cadangan yang cukup kuat.

**Lokasi dan Tapak**

Dua lokasi di area Mapanget yang dipilih sesuai dengan kriteria lokasi, yaitu lokasi yang berdekatan dengan Grand Kawanua, dan area yang berdekatan dengan Trans Mart Mapanget.



Gambar 1. Tapak Terpilih

Sumber: Google Map & wikipedia

- Total Luas Lahan = 50.012 m<sup>2</sup>
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = 50% x luas lahan = 50% x 50.012 m<sup>2</sup> = 25.006 m<sup>2</sup>
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 200% x 50.012 m<sup>2</sup> = 200.048 m<sup>2</sup>
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) = 40% x luas lahan = 40% x 50.012 m<sup>2</sup> = 20.004,8 m<sup>2</sup>

**Program Fungsional**

Keruangan utama merupakan syarat dari perancangan ini. Terbagi menurut area bengkel, area showroom, fasilitas utama, area penunjang, area pengelola dan area servis.

Tabel 1. Rekapitulasi Keruangan

AREA PENERIMAAN								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Lobby	200	org	2,00	m <sup>2</sup>	200	400,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 1
Rg. Informasi	2	org	8,00	m <sup>2</sup>	1	8,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 1
Hall	500	org	2,00	m <sup>2</sup>	500	1.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 1
<b>TOTAL</b>						<b>1.408,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
FASILITAS UTAMA								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Retail Type 1	4	org	32,00	m <sup>2</sup>	60	1.920,00	m <sup>2</sup>	Asumsi
Retail Type 2	8	org	64,00	m <sup>2</sup>	40	2.560,00	m <sup>2</sup>	Asumsi
Retail Type 3	16	org	128,00	m <sup>2</sup>	20	2.560,00	m <sup>2</sup>	Asumsi
Department Store			2.000,00	m <sup>2</sup>	2	4.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Supermarket			1.500,00	m <sup>2</sup>	1	1.500,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Restaurant	90	org	180,00	m <sup>2</sup>	10	1.800,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Cafe	50	org	100,00	m <sup>2</sup>	10	1.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Bioskop	450	org	1.000,00	m <sup>2</sup>	2	2.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Tempat Bermain Anak	100	org	200,00	m <sup>2</sup>	3	600,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Pameran	150	m <sup>2</sup>	6.000,00	m <sup>2</sup>	1	6.000,00	m <sup>2</sup>	Asumsi
<b>TOTAL</b>						<b>23.940,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
AREA BENGKEL								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Servis Kendaraan	50	m <sup>2</sup>	6.000,00	m <sup>2</sup>	1	6.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Toko Spare Part	50	org	400,00	m <sup>2</sup>	15	6.000,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Tungku	100	org	70,00	m <sup>2</sup>	1	70,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Gudang			420,00	m <sup>2</sup>	1	420,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Karyawan	120	org	4,46	m <sup>2</sup>	120	535,20	m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>						<b>13.025,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
AREA SERVICE								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Mushola	10	org	0,85	m <sup>2</sup>	1	0,85	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
ATM Gallery	5	org	11,25	m <sup>2</sup>	1	11,25	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang CCTV	3	org	15,00	m <sup>2</sup>	1	15	m <sup>2</sup>	Asumsi
Ruang M&E	2	org	40,00	m <sup>2</sup>	1	40	m <sup>2</sup>	Asumsi
Ruang Genset	2	org	32,00	m <sup>2</sup>	1	32	m <sup>2</sup>	Asumsi
Ruang Pompa	2	org	40,00	m <sup>2</sup>	1	40	m <sup>2</sup>	Asumsi
Ruang Security	2	org	4,46	m <sup>2</sup>	2	8,92	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Gudang			420,00	m <sup>2</sup>	1	420	m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>						<b>555,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
TOILET								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Toilet Umum								
Toilet Wanita	5	org	16,24	m <sup>2</sup>	1	16,24	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Toilet Pria	5	org	16,24	m <sup>2</sup>	1	16,24	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Sub Total</b>						<b>32,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Toilet Karyawan								
Toilet Wanita	5	org	16,24	m <sup>2</sup>	1	16,24	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Toilet Pria	5	org	16,24	m <sup>2</sup>	1	16,24	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Sub Total</b>						<b>32,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>						<b>194,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
AREA PARKIR								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Parkiran Motor	300	m <sup>2</sup>	2,5	m <sup>2</sup>	300	750	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Parkiran Mobil	200	m <sup>2</sup>	12,96	m <sup>2</sup>	200	2592	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>TOTAL</b>						<b>3.342,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
AREA PENGELOLA (Mall Otomotif)								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Penerimaan	1	org	13,40	m <sup>2</sup>	1	13,40	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Sekretaris	1	org	6,70	m <sup>2</sup>	1	6,70	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Direktur Personalia	1	org	27,89	m <sup>2</sup>	1	27,89	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Direktur Keuangan	1	org	27,89	m <sup>2</sup>	1	27,89	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang GM/Manl Otomotif	1	org	27,89	m <sup>2</sup>	1	27,89	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Ka Btd. Administrasi	1	org	9,30	m <sup>2</sup>	1	9,30	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Ka Btd. Marketing dan Promosi	1	org	9,30	m <sup>2</sup>	1	9,30	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Ka Btd. Operasional	1	org	9,30	m <sup>2</sup>	1	9,30	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Ka Btd. Peternakan, Retail, dan Transit	1	org	9,30	m <sup>2</sup>	1	9,30	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Karyawan	32	org	4,46	m <sup>2</sup>	32	142,72	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Loker	16	org	0,50	m <sup>2</sup>	16	8,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Rapat	50	org	170,00	m <sup>2</sup>	1	170,00	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Rg. Anap.	1	org	4,46	m <sup>2</sup>	3	13,38	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>TOTAL</b>						<b>475,87</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SHOWROOM TYPE 1								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Kendaraan								
Perabot	10	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>	10	150	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Pengguna	15	org	2	m <sup>2</sup>	15	30	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Jumlah</b>						<b>180</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi (200%)</b>						<b>360</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SUB TOTAL</b>						<b>540,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Ruang Pengelola								
Ruang Manager Marketing & Sales	1	org	6,70	m <sup>2</sup>	1	6,70	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Karyawan	6	org	4,46	m <sup>2</sup>	6	26,76	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>SUB TOTAL</b>						<b>33,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>						<b>573,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SHOWROOM TYPE 2								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Kendaraan								
Perabot	20	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>	20	300	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Pengguna	30	org	2	m <sup>2</sup>	30	60	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Jumlah</b>						<b>360</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi (200%)</b>						<b>720</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SUB TOTAL</b>						<b>1.080,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Ruang Pengelola								
Ruang Manager Marketing & Sales	1	org	6,70	m <sup>2</sup>	1	6,70	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Karyawan	12	org	4,46	m <sup>2</sup>	12	53,52	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>SUB TOTAL</b>						<b>60,22</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>						<b>1.140,22</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SHOWROOM TYPE 3								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Kendaraan								
Perabot	30	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>	30	450	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Pengguna	125	org	2	m <sup>2</sup>	125	250	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Jumlah</b>						<b>700</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi (200%)</b>						<b>1.400</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SUB TOTAL</b>						<b>3.000,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Ruang Pengelola								
Ruang Manager Marketing & Sales	1	org	6,70	m <sup>2</sup>	1	6,70	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Ruang Karyawan	30	org	4,46	m <sup>2</sup>	30	133,80	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>SUB TOTAL</b>						<b>140,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>						<b>3.153,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
FOODCOURT								
RUANG	KAPASITAS	SAT	UKURAN	SAT	UNIT	LUAS	SAT	SUMBER
Ruang Kendaraan								
Meja 2 Orang			1,105	m <sup>2</sup>	30	33,15	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Meja 4 Orang			2,215	m <sup>2</sup>	50	110,75	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Meja 6 Orang			3,325	m <sup>2</sup>	25	83,125	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
Pengguna			2	m <sup>2</sup>	410	820	m <sup>2</sup>	NAD Jilid 2
<b>Jumlah</b>						<b>907,625</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi (100%)</b>						<b>907,625</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SUB TOTAL</b>						<b>1.809,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL KEBUTUHAN RUANG</b>						<b>1.809,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Sumber : Analisis Penulis

**Analisis Tapak dan Lingkungan**

Berikut adalah analisis tapak unsur alam dan buatan berdasarkan kondisi eksisting yang didukung dengan data.

- **Klimatologi**

Tabel 2. Iklim Manado

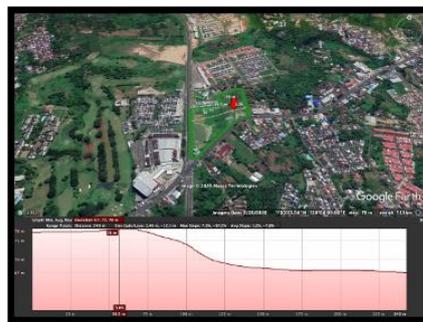
Bulan	Curah Hujan (mm3)	Tekanan Udara (mb)	Kecepatan angin (knot)	Lama penyinaran (jam)
Januari	622,0	1010,5	2,61	47
Februari	368,8	1011,5	3,15	44
Maret	444,2	1011,4	3,10	56
April	150,9	1011,5	2,80	73
Mei	391,2	1010,5	2,53	60
Juni	498,1	1011,3	2,65	47
Juli	215,8	1011,2	3,10	51
Agustus	145,8	1010,6	4,38	71
September	213,1	1011,5	3,37	43
Oktober	357,5	1010,3	3,02	61
November	247,6	1009,3	2,57	57
Desember	221,9	1009,8	2,92	58

Sumber : Analisis Penulis

Tanggapan perancangan terhadap aspek ini adalah :

Menaikkan elevasi lantai dasar dari tanah, menggunakan oversteak, menggunakan bahan yang bisa menahan sifat korosif hujan, menggunakan talang, serta menggunakan vegetasi alami ataupun bahan yang bisa memfilter cahaya maupun hujan serta bising.

- **Tipografi Tanah**



Gambar 2. Kondisi Topografi Tanah

Sumber : Analisis Penulis

Kontur pada tapak ini memiliki perbandingan ketinggian 11 meter, dan bagian terendahnya berada pada sisi kanan. Perlu dilakukan penambahan timbunan tanah pada sisi kanan di Jl. AA Maramis. Untuk mengatasi daerah yang landai, digunakan split level pada podium dengan 3 alternatif sebagai berikut : pengadaan cut – fill, penambahan tanah di bagian tapak tertinggi, bangunan mengikuti kemiringan kontur. Pola drainase tapak mengikuti bentuk topografi yang ada, yaitu dari area tinggi ke area rendah menuju parit (selokan) dan daerah kumpulan air dengan tujuan untuk mengarahkan aliran air (hujan) menjauhi bangunan dan mengalirkannya keluar tapak dalam sistem drainase.

## TEMA PERANCANGAN

### Asosiasi Logis

Arsitektur kontemporer merupakan gaya arsitektur yang berusaha menunjukkan kualitas tertentu, terutama dalam hal mengekspresikan kemajuan IPTEK dalam gaya arsitektur, dalam upaya menciptakan situasi nyata jauh dari komunitas yang tidak seragam. Konsep ini sangat cocok untuk objek rancangan Mall Otomotif dimana mall itu sendiri merupakan perwujudan dari globalisasi yang adaptif sedangkan otomotif erat kaitannya dengan desain streamline yang dibarengi dengan teknologi dan proses manufaktur yang semakin inovatif, kedua subjek ini merupakan pengungkapan realitas

zaman. Dimana objek itu dihadirkan dalam kondisi sosial yang yang berbeda, sejalan dengan pengertian kontemporer itu sendiri yang bisa menghadirkan beragam bentuk arsitektur yang ekspresif dan adaptif.

Penggunaan material didominasi dengan kaca dan dilengkapi dengan berbagai material yang terbaru sehingga berpotensi membuat para pengunjung terkesan. Meskipun bentuk yang ada mengikuti perkembangan zaman, namun harus mampu beradaptasi dengan lingkungan sekitar.

### Kajian Tema

Berikut adalah prinsip-prinsip Arsitektur Kontemporer yang dikemukakan oleh Egan Schirmbeck :

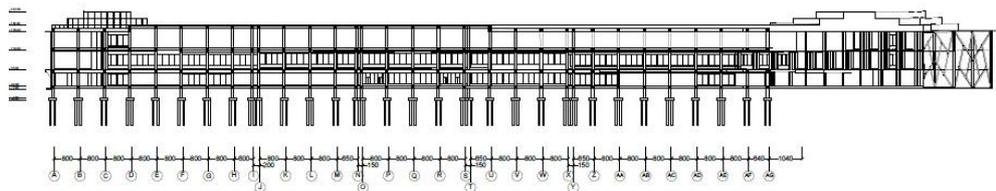
1. **Bangunan kokoh:** Bangunan kokoh dan material modern menciptakan tampilan yang modern.
2. **Komposisi ekspresif dan dinamis:** Komposisi yang jumlahnya banyak tidak formal (kotak-kotak), perpaduan antara beberapa bentuk dasar memberikan kesan ekspresif dan dinamis.
3. **Konsep ruang terbuka:** Dengan menggunakan dinding kaca dan optimalisasi bukaan antar ruangan dan koridor (dalam bangunan) memberikan kesan bangunan terbuka.
4. **Penyerasian antara dalam dan luar ruangan:** Penerapan halaman memberikan suasana ruang terbuka, dan ruang luar dipisahkan dari luar dalam dengan menggunakan pola atau material lantai yang variatif.
5. **Memiliki fasad transparan:** Bagian depan bangunan menggunakan material yang transparan untuk menciptakan kesan terbuka dan mengoptimalkan cahaya yang masuk ke ruangan, sehingga mengundang masyarakat untuk datang.
6. **Kenyamanan:** Kenyamanan tidak hanya untuk sebagian orang, tetapi juga oleh penyandang disabilitas. Penggunaan bidang miring bisa menjadi solusi untuk akses masuk dan keluar antar lantai.
7. **Eksplorasi elemen lanskap area yang berstruktur:** Menjaga vegetasi yang baik agar tidak mengganggu sirkulasi dalam dan luar tapak. Vegetasi diterapkan sebagai pembatas antar bangunan untuk memberikan kesan sejuk pada tapak sehingga menarik perhatian masyarakat untuk datang.

### KONSEP PERANCANGAN

Konsep diperoleh dari hasil analisis yang diuraikan

#### Konsep Implementasi Tematik

1. Bangunan Kokoh



Gambar 3. Kekokohan Struktur Bangunan  
*Sumber : Analisis Penulis*

2. Komposisi Ekspresif Dan Dinamis



Gambar 4.

Komposisi dan Ekspresi Bangunan  
*Sumber : Analisis Penulis*

3. Konsep Ruang Terbuka



Gambar 5. Konsep Ruang Terbuka  
*Sumber : Analisis Penulis*

4. Penyerasian Antara Dalam Dan Luar Ruang



Gambar 6. Hubungan Ruang Luar dan Ruang Dalam  
*Sumber : Analisis Penulis*

5. Memiliki Fasad Transparan



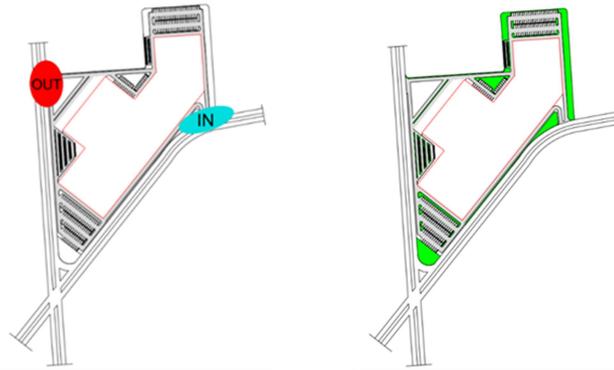
Gambar 7. Transparansi Fasad Bangunan  
*Sumber : Analisis Penulis*

6. Eksplorasi Elemen Lanskap Area Yang Berstruktur



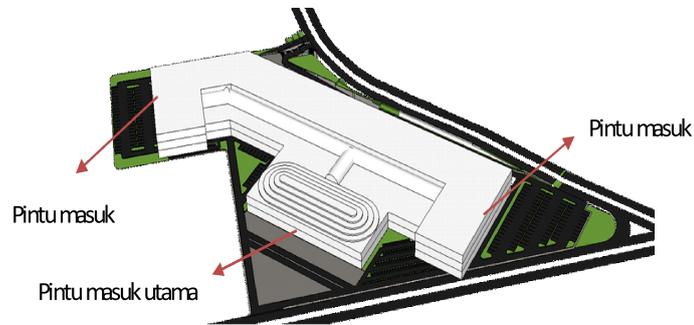
Gambar 8. Eksplorasi Elemen Lanskap  
*Sumber : Analisis Penulis*

### Konsep Pengembangan Tapak



Gambar 9. Konsep Pengembangan Tapak dari kiri ke kanan : zonasi tapak, pintu masuk dan keluar tapak, area sirkulasi tapak, area RTH & RTNH  
*Sumber : Analisis Penulis*

### Konsep Gubahan Massa Bangunan & Pola Tata Ruang Dalam

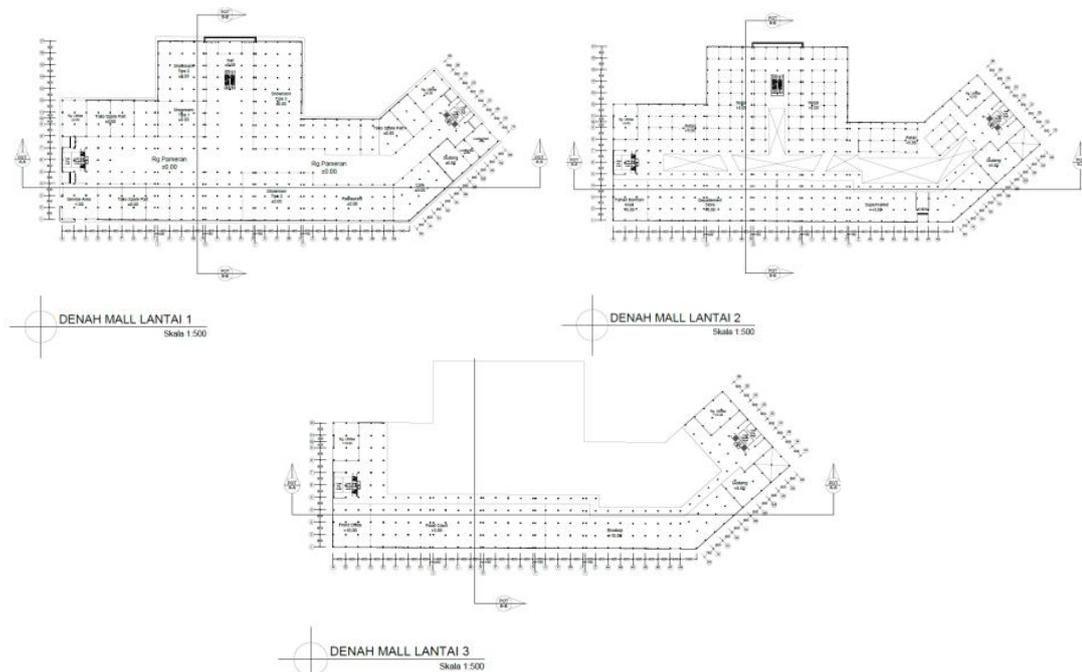


Gambar 4. Aplikasi bentuk tematis pada objek beserta keterangan sirkulasi vertikal & horisontal  
*Sumber : Analisis Penulis*

Konfigurasi massa bangunan dari bentuk dasar persegi panjang ditambah dan dikurangi sesuai bentuk tapak sehingga menciptakan bangunan yang dinamis.

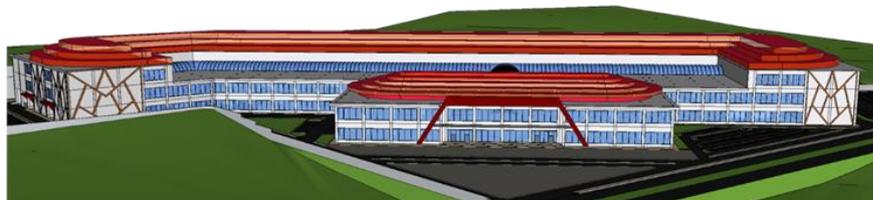
Massa bangunan untuk lantai 1 di peruntukan untuk showroom otomotif, area servis, dan ruang pameran otomotif Massa bangun untuk lantai 2 diperuntukan untuk retail, departemen store supermarket, dan taman bermain anak. Massa bangunan untuk lantai 3 diperuntukan untuk front office, foodcourt dan bioskop

### Konsep Gubahan Selubung Bangunan



Gambar 10. Denah lantai 1, 2 dan 3

*Sumber : Analisis Penulis*

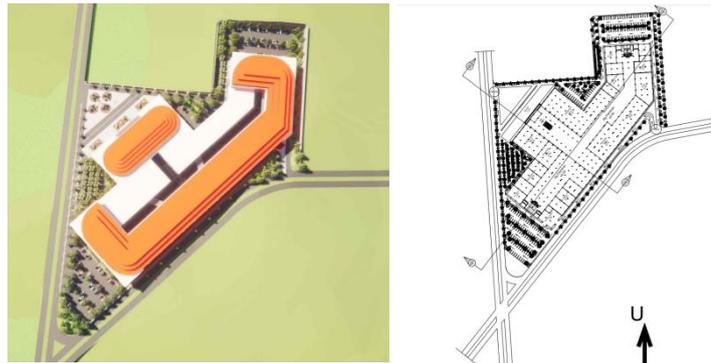


Gambar 11. Selubung bangunan didominasi oleh ACP & kaca

*Sumber : Analisis Penulis*

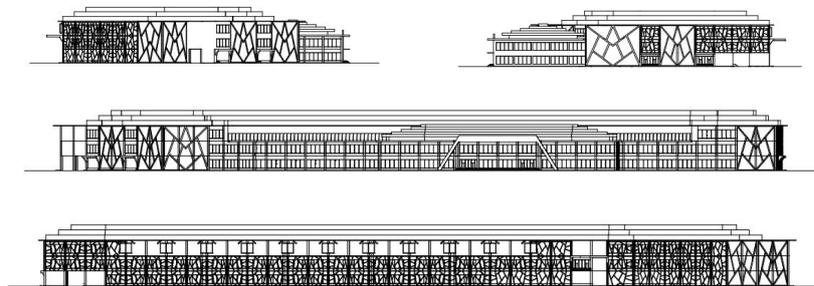
## HASIL PERANCANGAN

## Tata Letak dan Tata Tapak



Gambar 12. Site Plan & Lay Out

*Sumber : Analisis Penulis*



Gambar 13. Tampak-tampak bangunan dari kiri & kanan atas :

Tampak kiri, kanan, depan belakang

*Sumber : Analisis Penulis*

Massa bangunan menempati sebagian besar luas tapak dari timur laut hingga barat daya. Tata letak area parkir terkonsentrasi di timur laut juga barat daya tapak, dan ruang hijau didistribusikan ke seluruh area yang berdekatan dengan area parkir. Pintu masuk terletak di sisi barat tapak, pintu keluar terletak di sisi timur tapak, dan alun-alun bersebelahan dengan pintu keluar area depan bangunan.

## Gubahan Bentuk Arsitektural



Gambar 14. Perspektif bangunan

*Sumber : Analisis Penulis*

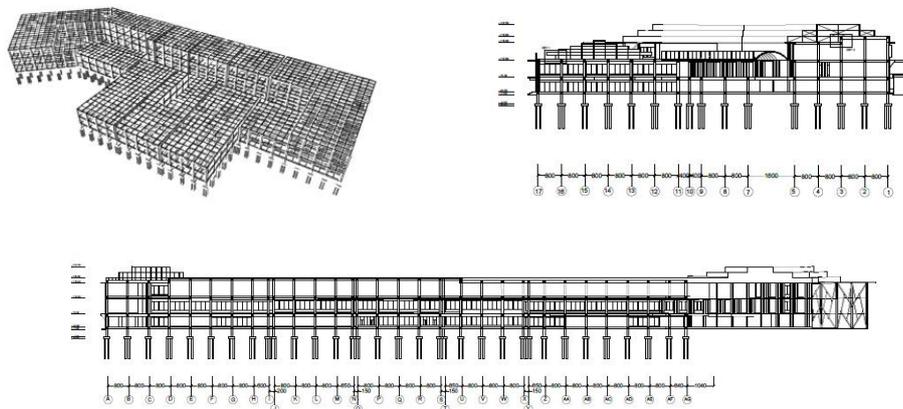
## Gubahan Ruang Arsitektural



Gambar 15. Secara berturut-turut dari pojok kiri :  
RTH & area parkir wing kiri bangunan, dome bangunan dari interior,  
pintu masuk sekunder wing kanan, interior bangunan, pintu masuk utama dan plaza  
*Sumber : Analisis Penulis*

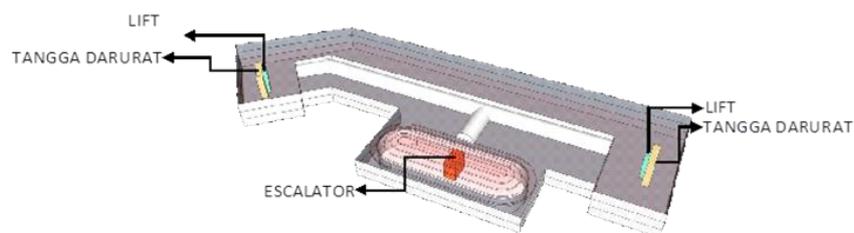
## Struktur dan Konstruksi

Menggunakan pondasi tiang pancang dengan kedalaman lapisan mencapai 3 m. Tinggi tiang lantai 1 dan 2 setinggi 5 meter, tinggi tiang lantai 3 variatif, tinggi tiang di area sayap 6 meter, dan tinggi tiang tengah 8 meter, sangat cocok untuk ukuran kolom 40 x 40 cm. Ukuran sloof yang digunakan adalah 35 x 65 dan 30 x 50, main beam 35 x 65 dan sub beam 30 x 50. Struktur modular adalah 8 x 8 m. Atap yang digunakan adalah atap gabungan, yaitu atap pelat dan atap rangka baja ringan yang diperpanjang.



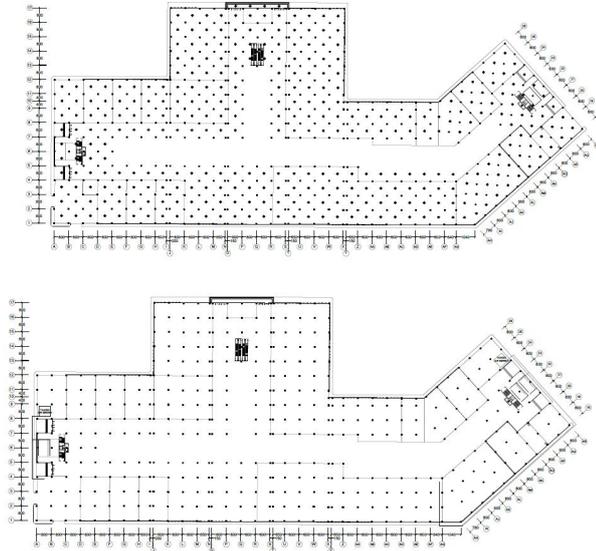
Gambar 16. Secara berturut-turut dari kiri :  
Isometri struktur, potongan A-A dan potongan B-B  
*Sumber : Analisis Penulis*

## Utilitas Bangunan dan Tapak



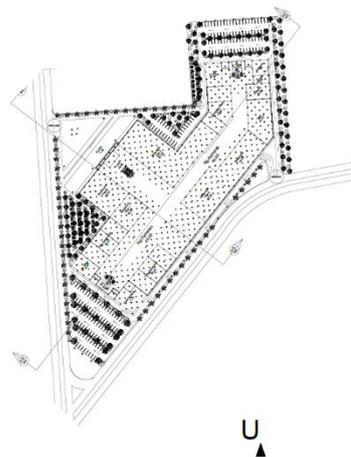
Gambar 17. Pembagian core menjadi 3 pada wing kanan, kiri dan tengah  
*Sumber : Analisis Penulis*

Core bangunan terbagi menjadi tiga bagian, yang masing-masing terletak di tengah bangunan dekat pintu masuk-keluar utama dan di sayap kanan dan kiri dekat pintu keluar masuk sekunder. Core tengah bangunan memuat eskalator, untuk core di wing kanan dan kiri massa memuat lift dan tangga darurat. Distribusi kelistrikan, dan AC sentral terbagi 3 mengikuti core yang ada. Plumbing dipusatkan pada core wing kanan dan wing kiri.



Gambar 12. Utilitas lampu (atas) dan utilitas air (bawah) di lantai 1  
Sumber : Analisis Penulis

Pada lokasi tapak, penerangan/sistem listrikan dan drainase mengikuti arus kendaraan, orang dan tempat parkir serta plaza



Gambar 13. Persebaran utilitas pada lay out tapak  
Sumber : Analisis Penulis

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pemilihan objek Mall Otomotif dapat menjadi solusi wadah untuk kegiatan-kegiatan otomotif yang kompleks, sehingga tersedia tempat khusus bagi para penggemar Otomotif di Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, maupun di Indonesia. Secara umum, desain objek ini hampir mencapai tujuan perancangan.

### **Saran**

Penulis sendiri menyarankan untuk memperdalam pemahaman objek, memilih tema yang sesuai berdasarkan objek terkait, terutama studi lapangan atau survey sehingga perancang dapat memahami objek dari aspek seperti sistem sirkulasi, penataan masa bangunan, dan perencanaan ruang. furniture dan hal lainnya dapat memaksimalkan desain objek Mall Otomotif ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Charleson, Andrew, 2005, *Structure as Architecture*, Elsevier, London, England.
- Chiara Joseph, John Hancock Callender, 1990, *Time-Saver Standards for Building Types*, Mc Graw-Hill. Inc, Michigan, USA.
- Ching, Francis D. K., 2000, *Arsitektur Bentuk-Ruang dan Susunannya*, Erlangga, Jakarta.
- Ching, Francis D.K dan Binggeli, Corky, 2005, *Desain Interior dengan Ilustrasi*, Erlangga, Jakarta.
- Edward T. White, 1983, *Site Analysis*, Architectural Media Ltd, Tallahassee, Florida, USA.
- Francisco Asensio Cerver, 2000, *The World of Contemporary Architecture*, Konemann Publisher, Chicago, USA.
- Georgy S.V. Watung, 2015, *Mall Otomotif (Arsitektur High Tech) Jurnal Arsitektur Daseng Fatek Unsrat Manado Vol 4, No1 2015*
- Kevin Lontoh, 2018, *Mall Otomotif Di Manado, Arsitektur Metafora, Jurnal Arsitektur Daseng Fatek Unsrat, Manado. Vol 7, No.1 2018.*
- Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado, 2014, *Peraturan Daerah Kota Manado No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014-2034*, Dinas PUPR Kota Manado, Manado.
- Pemerintah Republik Indonesia, 2007, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern*, Kementerian Perdagangan RI, Jakarta.
- Schirmbeck, E., 1988, *Gagasan, Bentuk dan Arsitektur: Prinsip-prinsip Perancangan Dalam Arsitektur Kontemporer*, Intermatra, Jakarta.
- Tim Pengolah Data BPS Kota Manado, 2018, *Kota Manado dalam Angka Tahun 2018*, BPS Kota Manado, Manado.