

SHOPPING MALL DI MANADO “UNDERGROUND ARCHITECTURE”

Devid Sibula¹
Frits O. P. Siregar. ST.,M.Sc²
Ir. Sonny Tilaar. M.Si³

ABSTRAK

Sebagai kota yang sedang berkembang pesat serta ditunjang oleh keberadaannya sebagai pusat perdagangan di Indonesia Timur, serta pintu masuk ke kawasan ekonomi global, khususnya di Asia Pasific, maka Kota Manado adalah pasar potensial yang sangat menjanjikan bagi investor pusat perbelanjaan. Ini terlihat dari daya beli masyarakat yang sangat kritis terhadap suatu produk terbaru.

Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan konsumen sangat diharapkan untuk pembangunan pusat perbelanjaan yang merata untuk setiap wilayah pengembangan wilayah Kota Manado. Pembangunan bangunan komersial seperti Shopping Mall adalah salah satu cara untuk memenuhi tingkat kebutuhan masyarakat dalam belanja.

Pendekatan Underground Architecture akan membuat berbeda dengan pusat perbelanjaan pada umumnya di Manado. Keberadaan konsep Underground Architecture akan membuat bangunan Shopping Mall di Manado ini terlihat lebih ramah lingkungan dan unik serta sebagai salah satu jalan keluar untuk penyediaan KDH ketika semua lahan telah dipakai untuk diinvestasikan.

Kata kunci : *Shopping Mall, Manado, Underground Architecture.*

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Manado Tahun 2005 – 2025, visi Kota Manado adalah: **“Manado Pariwisata Dunia”**. Hal ini menunjukkan bahwa tujuan penataan ruang Kota Manado adalah mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan di Manado sebagai kota pariwisata dunia yang didukung dengan fungsi perdagangan dan jasa yang strategis sebagai roda penggerak perekonomian di bagian Utara–Timur Indonesia. Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara, memiliki peran strategis sebagai kota utama dengan fungsi sebagai pusat jasa dan perdagangan di Sulawesi Utara dan sekitarnya. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan sektor perdagangan dan jasa sebagai basis ekonomi kota memiliki pengaruh yang besar terhadap perubahan pola pemanfaatan ruang kota.

Sebuah fasilitas perbelanjaan merupakan wadah bagi aktifitas pertukaran barang dan jasa yang ditujukan untuk menghasilkan keuntungan. dalam konteks bangunan komersial. Oleh karena itu, dibutuhkan pembangunan seperti bangunan komersil yakni *“Shopping Mall”* sebagai pusat perbelanjaan yang memberikan pelayanan prima serta dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbelanja dan dapat menjadi penggerak perekonomian. Beberapa pertimbangan yang dihadirkan dalam perancangan *Shopping Mall di Manado* untuk menentukan Tema dari perancangan yaitu, kondisi topografi Kota Manado yang bergelombang, pemanfaatan seluruh lahan untuk di investasikan tetapi dapat menghadirkan daerah hijau sesuai aturan yang berlaku.

1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Identifikasi masalah; *Kondisi topografi Kota Manado yang bergelombang, memanfaatkan keseluruhan setiap lahan untuk diinvestasikan, menyediakan KDH sesuai dengan aturan yang berlaku.*

Perumusan masalah; *Kondisi topografi Kota Manado yang bergelombang memberikan konsep yang berbeda dalam perancangan Shopping Mall di Manado ini. Bagaimana cara merancang sebuah bangunan dengan tidak banyak merubah kondisi topografi site. Tujuan utama pembangunan bangunan komersial ini mendapatkan Investment. Dimana investor ingin memanfaatkan setiap jengkal lahan untuk keuntungan. Sehingga penyediaan KDH akan diletakkan di atas bangunan Underground Architecture dihadirkan untuk menyediakan KDH sesuai aturan yang berlaku.*

¹Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

²Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

³Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

1.3. Maksud dan Tujuan

Maksud dari perancangan *Shopping Mall di Manado: Underground Architecture* ini diharapkan dapat menjadi pusat serta penunjang aktivitas perekonomian di Kota Manado.

Tujuan dari perancangan ini untuk memberikan daya tarik serta pelayanan prima untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Manado dan sekitarnya yakni bagi penduduk ulang-alik yang bertempat tinggal di kawasan hinterland dalam berbelanja dan juga berkreasi.

2. METODE PERANCANGAN

- Pendekatan *Objek Perancangan* melalui kajian tipologi objek dan kajian analisa tapak, untuk mendapatkan garis besar perancangan yang sesuai target dan tidak keluar dari pembahasan judul dan tema perancangan.
- Pendekatan *Tematik* yang mengacu pada pemahaman *Malcolm Wells* terhadap *Underground Architecture* yang memberikan penjelasan tentang penggunaan tanah sebagai pelindung bangunan dan juga dalam menemukan ide untuk dapat memanfaatkan keseluruhan lahan.

3. KAJIAN PERANCANGAN

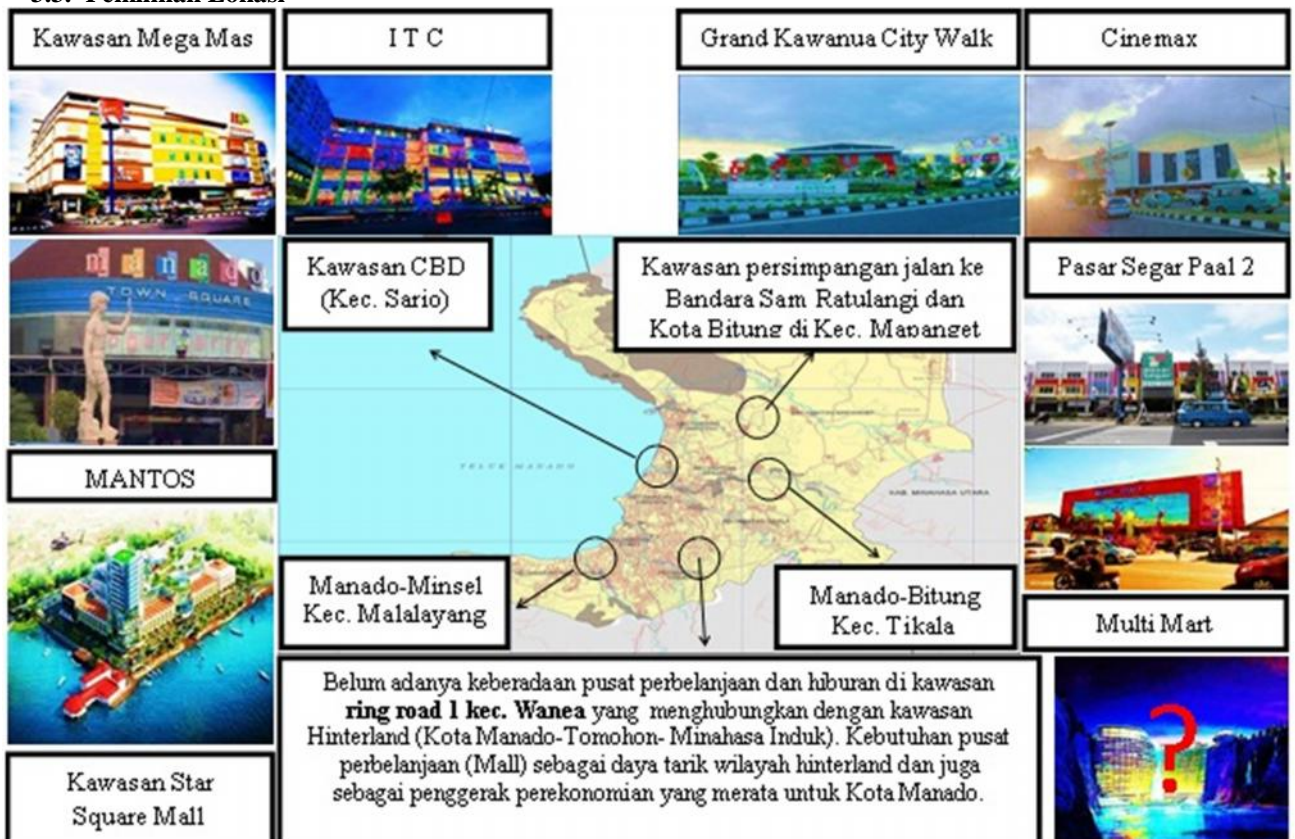
3.1. Deskripsi Proyek

Pengertian dari *Shopping Mall di Manado* secara etimologis adalah: *Shopping Mall* adalah sebuah plaza umum, jalan-jalan umum, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Jadi, *Shopping Mall* dapat disebut sebagai jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu-lintas umum, tetapi memiliki akses mudah terhadapnya, sebagai tempat berjalan-jalan, duduk-duduk, bersantai, dan dilengkapi dengan unsur-unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan dalam menikmati suasana.

3.2. Kajian Tema

Pengertian tema *Underground Architecture* pada objek lebih kepada konsep ramah lingkungan. Konsep ramah lingkungan pada objek ditonjolkan melalui konsep selubung bangunan yang menggunakan desain berpelindung atau berselimut tanah, sehingga pada selubung tanah yang di gunakan bisa ditanam berbagai tanaman, khususnya tanaman hijau.

3.3. Pemilihan Lokasi



Gambar 1: Pemilihan Lokasi Berdasarkan Kebutuhan Akan Perancangan Objek yang Belum Terbangun.
(Sumber: Google Search. Asumsi Penulis)

3.4. Analisis Perancangan

3.4.1. Analisis Program Dasar Fungsional

A. Program pelaku

Pengunjung adalah pelaku yang menjadi sasaran tidak langsung sebuah *Shopping Mall*. Dalam konteks *Shopping Mall*, pengunjung adalah pelaku yang berkegiatan di dalam *Shopping Mall* dengan tujuan untuk menikmati atau berbelanja. Perilaku pengunjung pada suatu *Shopping Mall* tergantung pada kelas sosial-ekonomi, latar budaya, usia dan tujuan kunjungannya.

Staff adalah pelaku dewasa yang berkegiatan secara tetap, dan konstan setiap harinya di dalam *Shopping Mall*, memiliki akses tersendiri serta melakukan kegiatan di dalam *Shopping Mall* bukan dengan tujuan untuk menikmati atau berbelanja di dalam *Shopping Mall*.

Logistic merupakan pelaku (pihak ketiga) dalam suatu *Shopping Mall*, bertugas untuk menjaga pasokan barang, memasok barang-barang yang berhubungan dengan keberlangsungan kegiatan di dalam bangunan

Investor merupakan pemilik atau pihak yang paling berkepentingan terhadap nilai komersial *Shopping Mall*. Pemilik melakukan kegiatan yang bersifat temporer hanya untuk melihat, mencermati kegiatan maupun keadaan bangunan dan selanjutnya melakukan koordinasi dengan *Building Manager*.

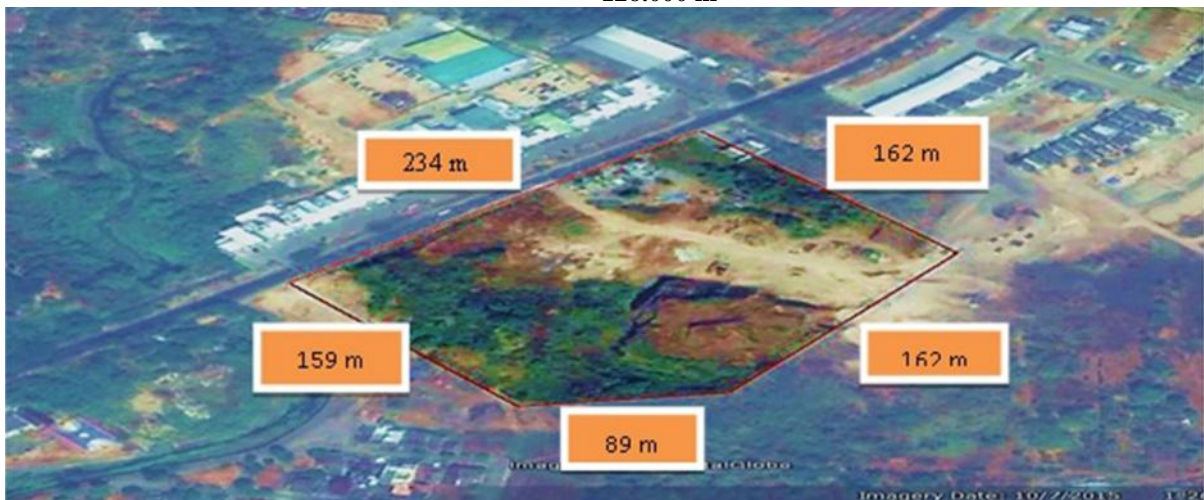
Penyelenggaraan *Event* merupakan pelaku yang akan mengadakan *Event* di dalam *Shopping Mall*. Kegiatan dilakukan pelaku, secara umum kegiatan penyelenggaraan memiliki jangka pendek, insidental dan berlokasi di area publik *Shopping Mall*.

B. Fasilitas

- *Anchor Tenant*; Toko grosir (*Hypermart*), *Department store*.
- *Secondary Anchor Tenant*; Sinema/Bioskop, *Foodcourt*.
- *Tenant*; *Tenant* penjualan barang, *Tenant* penjualan jasa.
- *Fasilitas Penunjang*; Area jalan pengunjung/*mall*, Area parkir pengunjung dan *staff*, *Hall/lobby*, *ATM center*, Toilet, Ruang bayi, Taman.
- *Area Manajemen*; Ruang manajemen dan pemasaran, Ruang *staff*, Ruang pengawasan.
- *Area Pendukung*; Ruang distribusi, Ruang penyimpanan, Ruang utilitas, Ruang teknis.

3.4.2. Analisis Lokasi dan Tapak

- **Luas Tapak Keseluruhan** : 42.000 m²
- **Sempada Jalan** : Sesuai dengan anjuran yang tertulis bahwa pembangunan diharuskan 35 meter dari as jalan.
35 m x 234 m = 8.190 m²
- **Luas Site Efektif (LSE)** : Luas Tapak Keseluruhan – Sempada jalan
42.000 m² – 8.190 m² = 33.810 m²
- **Koefisien Dasar Bangunan (KDB)** : 50% dari luas keseluruhan
50% (42.000 m²)
21.000 m²
- **Koefisien Luas Bangunan (KLB)** : 300% dari luas keseluruhan
300% (42.000 m²)
126.000 m²

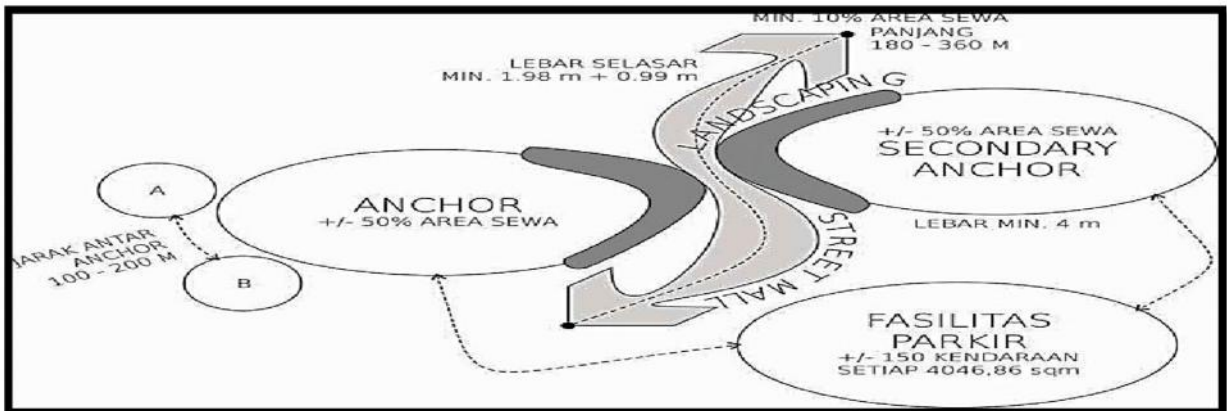


Gambar 2: Lokasi Site Terpilih

(Sumber: Google Eart, diunduh tanggal 10 Februari 2016)

4. KONSEP-KONSEP PERANCANGAN

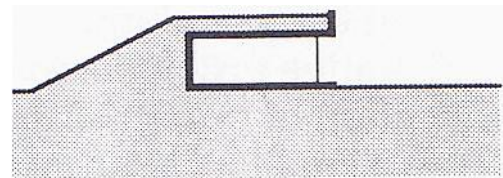
Gambar di bawah ini akan menjelaskan rangkuman persyaratan bangunan *Shopping Mall*. dimana aturan ruang dalam *Shopping Mall* terdiri dari Anchor/Magnet yang menjadi daya tarik utama di dalam *Shopping Mall* dan juga Secondary Anchor serta tenant sebagai penghubung antara Anchor dan Secondary Anchor.



Gambar 3: Garis Besar Ruang dalam Shopping Mall
(Sumber: Shopping Mall yang Mutatif di Yogyakarta.PDF)

Tema perancangan dari suatu objek rancangan logikanya merupakan garis besar suatu rancangan atau merupakan inti dari perancangan yang menentukan arah pengembangan objek yang akan dirancang. Dengan kata lain tema merupakan arah yang menentukan tujuan pengembangan dari suatu objek perancangan, atau suatu kendaraan yang digunakan objek perancangan untuk mencapai tujuan yang merupakan sasaran imajinasi arsitektural dari perancang. Jadi aplikasinya pada objek perancangan *Shopping Mall*, yang pada awalnya objek berangkat dari suatu *Mall* atau bangunan komersial pada umumnya, menggunakan kontainer atau kendaraan yang dalam hal ini adalah tema perancangan yang digunakan yaitu *Underground Architecture* yaitu bangunan komersial dengan menggunakan tanah dan tanaman sebagai pelindung yang miring ketanah, sehingga seperti berada di dalam tanah.

Dari berbagai tipe desain berpelindung tanah yang ada, rancangan gedung Mall berpelindung tanah menggunakan tipe *Subgrade-Beam* yang cocok dengan tema *Underground Architecture* yakni bangunan seakan-akan di bawah tanah. *Underground Architecture* bukan berarti merancang bangunan yang dibangun di dalam tanah seperti menggali lubang di dalam tanah terlebih dahulu lalu membangun suatu bangunan di dalamnya. *Underground Architecture* juga bukan berarti merancang bangunan yang tertutup dari ruang luar sepenuhnya. *Underground Architecture* melainkan sesuatu yang lebih sederhana seperti membangun bangunan tahan air yang kuat, terlindung, dan menutupi bangunan itu dengan tanah dan tanaman.

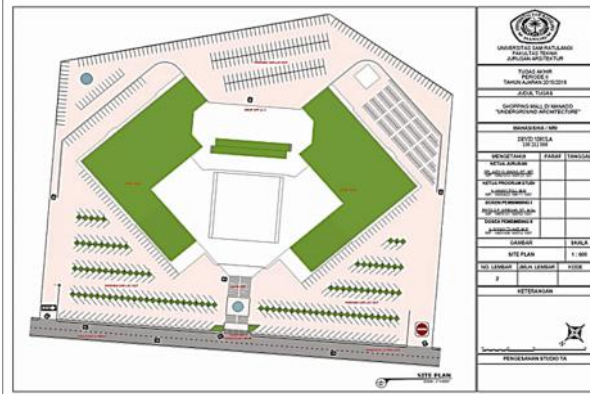


GAMBAR 4: SUBGRADE
(Sumber: *Underground Space Design*
Hal: 49)

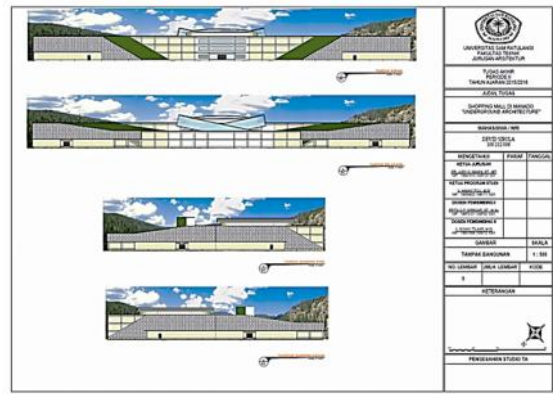
Manfaat dari pemanfaatan vegetasi pada atap bangunan atau atap hijau sangat berguna bagi lingkungan maupun bangunan itu sendiri antara lain yaitu dapat menahan panas radiasi matahari masuk kedalam ruangan dan juga membantu menjaga suhu lingkungan tidak terlalu tinggi (dibanding bila atap tanpa tanaman). Di Eropa dan Amerika pada umumnya atap dimaksudkan sebagai sarana mengatasi masalah pengaliran air hujan yang efektif. Atap Hijau akan berlaku seperti sepon penghisap air pada saat hujan, mengikat polutan, melepaskan air kembali secara perlahan sehingga mengurangi efek erosi. Namun sebenarnya atap hijau memberi keuntungan lain, yaitu:

1. Meningkatkan kualitas udara dan air.
2. Meningkatkan kualitas air.
3. Mengurangi panas
4. Mengurangi biaya energi untuk pengondisiann udara
5. Memperpanjang umur atap dua hingga tiga kali umur asli.
6. Menyediakan tempat hidup bagi hewan liar seperti serangga (lebah, kupu) dan burung.

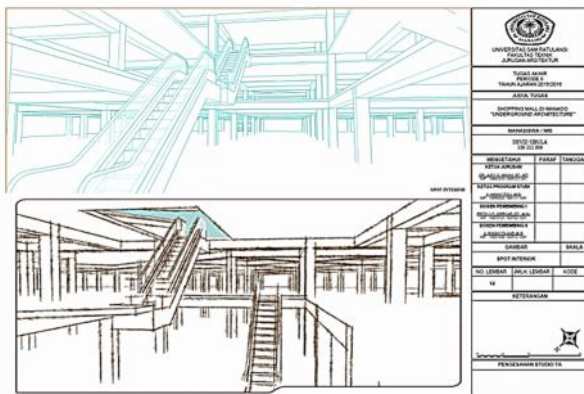
5. HASIL PERANCANGAN



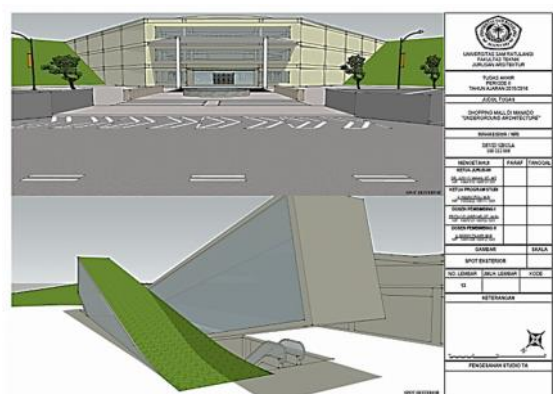
GAMBAR 5: SITE PLAN
(Sumber: Hasil Analisis Penulis)



GAMBAR 6: TAMPAK BANGUNAN
(Sumber: Hasil Analisis Penulis)



GAMBAR 7: INTERIOR
(Sumber: Hasil Analisis Penulis)



6. KESIMPULAN

Penetapan Manado sebagai kota Pariwisata Dunia perlu diikuti dengan pengembangan infrastruktur berkualitas yang dapat meningkatkan perekonomian di Kota Manado. Begitu besar dampak yang ditimbulkan dalam mengembangkan perekonomian yang merata melalui suatu perancangan bangunan komersial yang dapat mewadahi berbagai kegiatan perbelanjaan dengan pelayanan prima, melalui perancangan *Shopping Mall di Manado; Underground Architecture*, yang merupakan perancangan bangunan komersial ramah lingkungan dan hemat energi sebagai solusi perancangan perkotaan masa kini. Suatu rancangan yang memiliki nilai profit yang tinggi dan nilai benefit yang juga tinggi jauh menutupi banyaknya biaya yang dikeluarkan untuk merealisasikannya. Desain berpelindung tanah sebagai salah satu jalan keluar untuk mewadahi RTH sesuai dengan aturan yang ada di dalam perancangan *Shopping Mall di Manado* ini diharapkan memberi dampak yang baik bagi lingkungan sekitar pusat kota Manado.

Demikian paparan mengenai perancangan *Shopping Mall di Manado; Underground Achitecture*, tentunya masih banyak kekurangan dan kelemahannya karena keterbatasan pengetahuan dan kurangnya rujukan atau referensi yang berkaitan dengan perancangan *Shopping Mall di Manado; Underground Achitecture*. Sekiranya kritik dan saran yang membangun dapat menyempurnakan perancangan ini dihari depan. Semoga paparan mengenai perancangan *Shopping Mall di Manado; Underground Architecture* ini dapat berguna bagi banyak orang dihari depan.

7. SARAN

Beberapa yang menjadi saran dan kritik untuk perancangan *Shopping Mall di Manado; Underground Architecture* antara lain;

1. Kurang ekspresi antara transparan dan masif
2. Untuk mendapatkan suatu pengertian sebagai bangunan yang hemat energi presentasi bukaan harus seimbang.
3. Dalam perancangan Shopping Mall beban energi paling besar adalah penghawaan buatan.
4. Relasi lokasi antara kawasan Citraland dengan Objek rancangan.
5. Lahan hijau di atas Mall harus dimanfaatkan
6. Perhitungan kebutuhan parkir harus dipertegas
7. Konstruksi roof garden
8. Asosiasi logis antara objek, tema dan lokasi
9. Alasan memilih Underground harus dipertegas
10. Kerangka pikir memunculkan judul sebagai proses
11. Sirkulasi dari parkir belakang ke Mall

DAFTAR PUSTAKA

- Carmody, John dan Raymond Sterling, 1993. *Underground Space Design*.
Marlina, Endi, 2007. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: C.V Andi Offset.
Marlina, Endi, 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: C.V Andi Offset
Mediastika, Christina E, 2013. *Hemat Energi dan Lestari Lingkungan Melalui Bangunan*. Yogyakarta: C.V. Andi Offset
Neufert, Ernst, 1996. *Data Arsitek. Jilid 1. Edisi ke-33*. Diterjemahkan Oleh: Sunarto Tjahjadi. Jakarta: Erlangga.
Neufert, Ernst, 1996. *Data Arsitek. Jilid 1. Edisi ke-33*. Diterjemahkan Oleh: Sunarto Tjahjadi. Jakarta: Erlangga.
Neufert, Ernst, 2002. *Data Arsitek. Jilid 2. Edisi ke-33*. Diterjemahkan Oleh: Sunarto Tjahjadi. Jakarta: Erlangga.
Satwiko, Prasasto, 2009. *Fisika bangunan*. Yogyakarta: C.V Andi Offset. Penerbit: Van Nostrand Reinhold
Sangkertadi, 2013. *Kenyamanan Termis di Ruang Luar Beriklim Tropis Lembab*. Bandung: Alfabeta

Pdf, Word, Google Map, Skripsi

- Buku Potensi Kota Manado. Pdf
Google Maps
Google Eart
Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2010 – 2030
Shopping Mall yang Mutatif di Yogyakarta. Pdf
2012. *Underground Concert Hall Natural Earth Shelter*. Emil TA