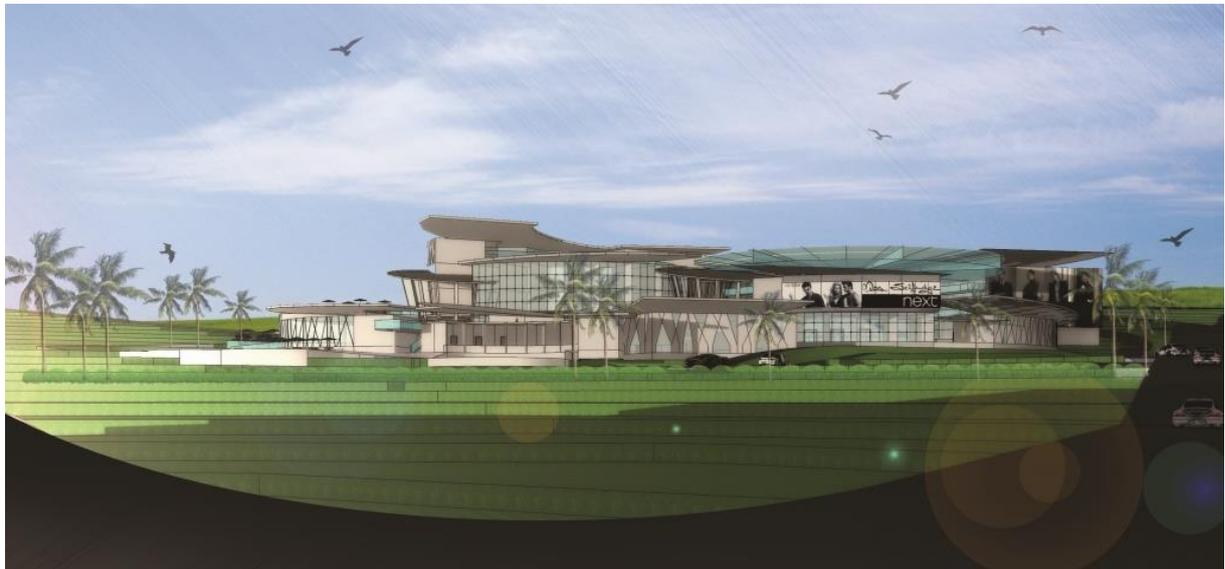


# Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi di Manado

Devi P. R. Sompie, dan Luciana Kristanto, S.T., M.T.  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 E-mail: devi.sompie@gmail.com ; lucky@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (human view) dari arah jembatan sungai Tondano.  
 Sumber : data pribadi

**Abstrak**—Proyek ini merupakan sebuah fasilitas perbelanjaan dengan fasilitas pendukung berupa arena rekreasi *outdoor*. Didukung dengan lokasi tapak yang berada 200m diatas permukaan laut yang menyebabkan sejuknya hawa yang dapat dimanfaatkan bagi fasilitas arena rekreasi *outdoor*, dan didukung dengan view yang dapat dinikmati, proyek ini terdiri dari fasilitas retail, *department store*, *fashion spot*, *foodcourt*, *cafe*, arena atoped, trampolin, bola air dan lan-lain. Masyarakat kota Manado memiliki karakter yang unik yaitu senang untuk memamerkan gaya fashion mereka, karakter unik ini yang akan digali untuk memberikan keunikan tersendiri bagi proyek ini. Rumusan masalah dalam proyek ini adalah bagaimana mendesain fasilitas perbelanjaan yang dapat mencerminkan karakter masyarakat Manado. Untuk dapat menjawab rumusan masalah tersebut maka penulis menggunakan pendekatan bentukan. Dan pendalaman yang digunakan yaitu karakter ruang, sehingga ketika ditinjau kembali dapat menjawab rumusan masalah dalam proyek ini.

**Kata Kunci**—belanja, perbelanjaan, rekreasi, Manado, Sulawesi Utara.

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Perencanaan



Gambar. 1.1 Masyarakat kota Manado dengan style fashion-nya  
 Sumber: data pribadi

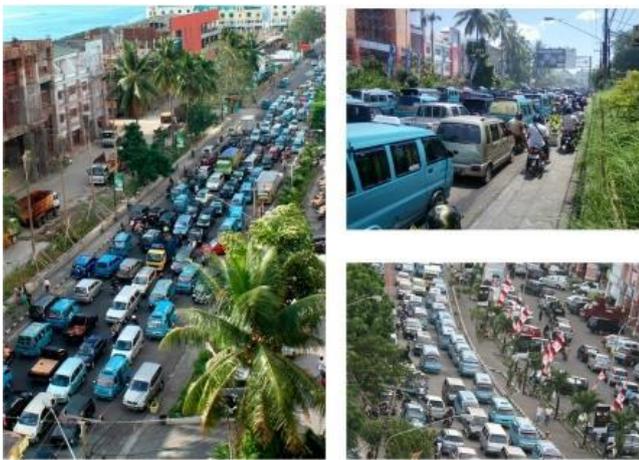
**M**ASYARAKAT kota Manado sudah lama dikenal *stylish* dan sangat senang dengan *fashion*, hal ini dikarenakan sifat asli mereka yang penuh dengan gengsi tinggi, sehingga apapun mode pakaian atau tas atau sepatu terbaru pasti ingin dibelinya untuk dapat dipamerkan kepada teman-temannya.

Bahkan ada pemeo sebagai berikut:  
 “*Lebe bae kalah nasi, daripada kalah aksi*” yang artinya adalah lebih baik tidak makan daripada tidak bergaya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka kegiatan belanja telah menjadi kebutuhan bahkan gaya hidup bagi masyarakat kota Manado, terutama belanja barang-barang *fashion* seperti pakaian, tas, sepatu, aksesoris, dan lain-lain.

Sedangkan fasilitas perbelanjaan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan belanja mereka tersebut sangatlah kurang. Mall yang ada di kota Manado yaitu Mega Mall, Bahu Mall, dan Manado Town Square. Dan bangunan-bangunan tersebut semuanya berada di Jalan Boulevard yang berada di pinggir pantai Manado, yang merupakan kawasan pusat kota Manado.

Jalan Boulevard itu sendiri padat, terutama saat menjelang akhir pekan dan akhir pekan, atau hari libur. Karena semua masyarakat Manado bertujuan yang sama menuju ke arah pusat kota, sehingga menimbulkan kemacetan lalu lintas.



Gambar. 1.2 Lalulintas di Jalan Boulevard Manado  
Sumber: data pribadi

Walaupun sudah banyak sekali mobil angkutan umum yang berlintas di kota Manado dan banyak juga yang memanfaatkannya, tetapi tidak mengurangi kepadatan arus lalu lintas di pusat kota Manado.

Hal ini tentu menyulitkan bagi masyarakat kota Manado untuk menjangkau mall-mall yang ada untuk pergi berbelanja, apalagi bagi masyarakat yang tinggal agak jauh dari pusat kota Manado.

Maka meninjau kondisi yang demikian, serta diperkuat dengan adanya RTRW Kota Manado yang menyebutkan bahwa ada lahan khusus yang diperuntukkan bagi komersial area, bahkan sudah ada *Masterplan* untuk pembangunan fasilitas perbelanjaan di Jalan Ring Road Manado. Hal ini tentu memperkuat latar belakang untuk mendesain sebuah fasilitas perbelanjaan.



Gambar. 1.3 *Masterplan* untuk pembangunan tol Manado-Minahasa Utara-Bitung dan pembangunan fasilitas perbelanjaan di Jalan Ring Road Manado  
Sumber : BAPPEKO Manado

**B. Rumusan Masalah**

Dalam mendesain proyek ini ada rumusan masalah yaitu bagaimana mendesain fasilitas perbelanjaan yang dapat mencerminkan karakter masyarakat Manado.

**C. Tujuan Perancangan**

Proyek ini didesain dengan tujuan agar masyarakat Manado dapat terwadahi dan terpenuhi kebutuhan berbelanjanya, sambil mengekspresikan gaya *fashion*-nya.

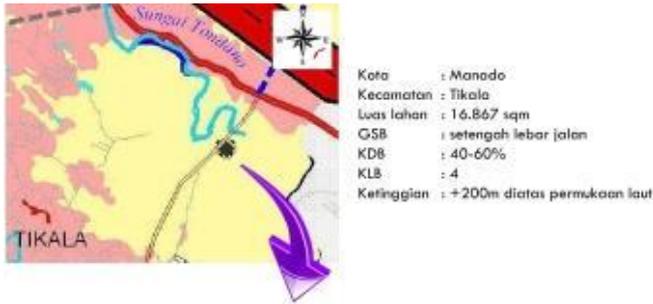
**D. Data dan Lokasi Tapak**



Gambar 1.4 Letak lokasi tapak  
Sumber: Google Earth

Lokasi tapak berada di kota Manado di Sulawesi Utara. Lebih tepatnya berada di dekat perbatasan antara kota Manado dengan kabupaten Minahasa Utara. Dekat dengan tol Manado-Minahasa Utara-

Bitung yang saat ini sedang dibangun. Tapak ini berbatasan langsung dengan Minahasa Utara.



Gambar 1.5 atas: Peta RTRW Kota Manado; bawah: pemetaan tapak dengan konturnya  
 Sumber: data pribadi

**Data Tapak**

- Kota : Manado
- Kecamatan : Tikala
- Luas lahan : 16.687m2
- Tata Guna Lahan : Perdagangan dan Jasa
- GSB : setengah lebar jalan
- KDB : 40-60%
- KLB : 4 lantai
- Ketinggian : +200m diatas permukaan laut

**II. DESAIN BANGUNAN**

**A. Analisa Tapak dan Zoning**

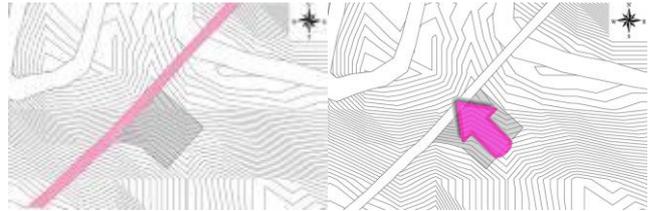
Kontur semakin tinggi ke arah bagian selatan tapak → Kenaikan kontur dapat dimanfaatkan dalam proses penataan massa, untuk mendapatkan *skyline* dan bidang tangkap yang paling baik.



Gambar. 2.1 Data dan Analisa Tapak terhadap kontur  
 Sumber: data pribadi

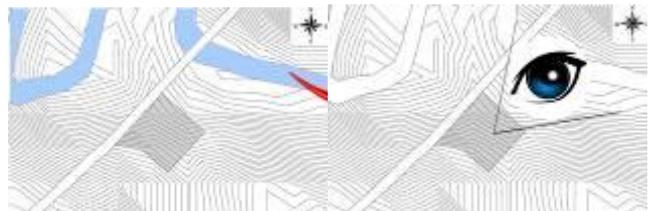
Jalan utama dan satu-satunya untuk mengakses tapak adalah di sebelah barat laut → Penempatan *entrance* bangunan diarahkan ke jalan utama agar

mudah untuk ditangkap oleh mata pengunjung yang lewat.



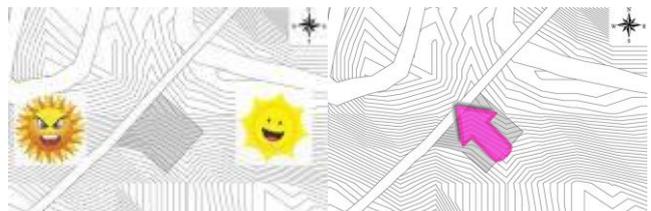
Gambar. 2.2 Data dan Analisa Tapak terhadap jalan  
 Sumber: data pribadi

Terdapat sungai Tondano di sebelah timur laut dari tapak → Letak sungai yang cukup dekat namun tidak berbatasan langsung dengan tapak memungkinkan untuk dimanfaatkan sebagai potensi *view*.



Gambar. 2.3 Data dan Analisa Tapak terhadap sungai  
 Sumber: data pribadi

Tapak menghadap ke arah barat laut → Arah orientasi *entrance* juga sebagai respon terhadap matahari.



Gambar. 2.4 Data dan Analisa Tapak terhadap matahari  
 Sumber: data pribadi

**B. Pendekatan Perancangan**

Dalam merancang proyek ini penulis menggunakan pendekatan bentuk.



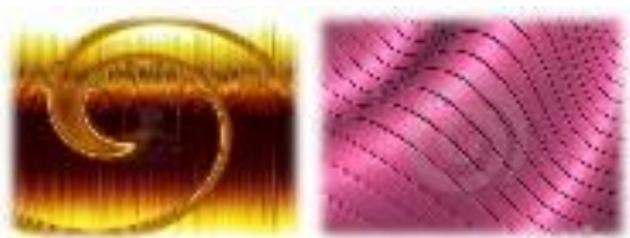
Gambar. 2.5 Berbagai macam bangsa yang menjajah Indonesia, menjadi pendatang di Manado  
 Sumber: Google Images

Berbagai macam bangsa yang datang ke Indonesia telah berbaur dengan masyarakat kota Manado, dan menikah dengan orang asli Manado hingga akhirnya muncul peranakan campuran dengan karakter masyarakat Manado yang beragam dan berbeda-beda.

Dari situ dapat ditarik kesimpulan bahwa karakter

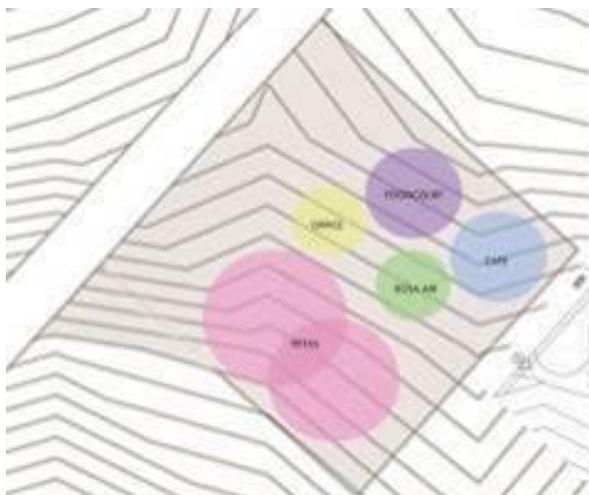
masyarakat Manado bersifat heterogen dengan kata lain tidak sama satu dengan yang lainnya karena ragamnya yang berbeda-beda. Lain dengan karakter yang homogen yang merupakan satu macam ragam.

Dari karakter yang heterogen yang bersifat dinamis tersebut, maka untuk menggambarkan kedinamisan karakter masyarakat Manado, digunakanlah garis dan bentukun lengkung yang dapat melambangkan dan menggambarkan dinamis.



Gambar. 2.6 Macam-macam garis dan bentukun lengkung  
Sumber: Google Images

C. Penataan Massa



Gambar. 2.7 Zoning pada tapak  
Sumber: data pribadi

Berdasarkan Analisa Tapak, maka zoning yang tercipta adalah sebagai berikut:

- Massa retail yang tertinggi diletakkan di bagian belakang tapak dengan kontur yang tertinggi
- Area cafe diletakkan di tapak yang mendapatkan best view sungai Tondano dan gunung Klabat
- Area *foodcourt* di dekat cafe untuk memudahkan loading area khusus *Food & Beverage*.
- Area rekreasi *outdoor* diletakkan terintegrasi dengan area retail

Maka tatanan massa yang terbentuk dari hasil Analisa Tapak dan Zoning, sebagai berikut.



Gambar. 2.8 Tatanan massa, terlihat dari *siteplan*  
Sumber: data pribadi

D. Denah Layoutplan



Gambar. 2.9 Denah Layoutplan  
Sumber: data pribadi

Berikut gambar diatas merupakan gambar denah *layoutplan* dari proyek Fasilitas Perbelanjaan Dan Rekreasi di Manado.

E. Fasilitas Bangunan

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas di dalamnya, antara lain yang berada di dalam *indoor* yaitu Retail, *Department Store* (sebagai *anchor tenant*), *Fashion Spot*, *Cafe*, Kantor, Area Servis, dan lain-lain.



Gambar. 2.10 Fasilitas bangunan indoor ;  
atas : (ki-ka) Retail, Fashion Spot; bawah : (ki-ka) Cafe, Atrium  
Sumber: data pribadi

Sedangkan untuk fasilitas bangunan yang berada di outdoor yaitu Arena Bola Air, Arena Otoped, Arena Trampolin, Skywalk, Cafe Outdoor, Cafe Rooftop, dll.



Gambar. 2.11 Fasilitas bangunan outdoor ; atas: (ki-ka) Skywalk, Arena Bola Air; bawah: (ki-ka) Cafe Rooftop, Foodcourt  
Sumber: data pribadi

F. Sistem Utilitas



Gambar 2.12 Sistem Utilitas (sanitasi dan listrik)  
Sumber: data pribadi

Sanitasi

- Air bersih : PDAM → meteran → tandon bawah → tandon atas → pompa → keran
- Air kotor : pipa → bak kontrol → sumur resapan
- Kotoran : pipa → septictank → sumur resapan

Listrik

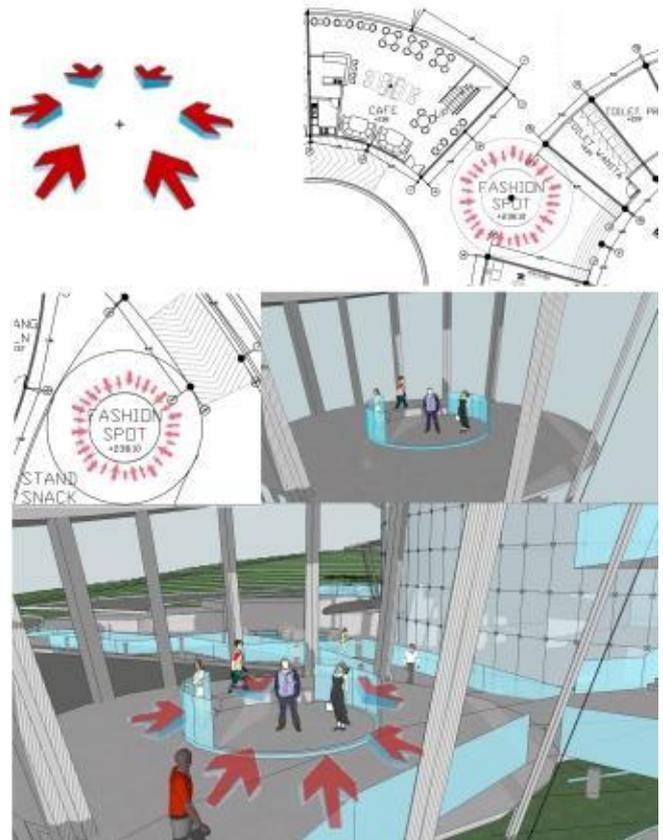
- PLN : Listrik kota → R.PLN → trafo → panel utama → sub panel → distribusi listrik
- Genset : BBM → genset → panel utama → sub panel → distribusi listrik

G. Pendalaman Perancangan

Untuk dapat turut menjawab rumusan masalah yang ada, maka dalam merancang proyek ini dilakukan pendalaman Karakter Ruang.

Fashion Spot

Bentuk ruang yang bundar menghasilkan kesan karakter ruang yang sentris dan memusat, sehingga dapat memusatkan perhatian pengunjung ke tengah-tengah atau ke pusat ruangan.



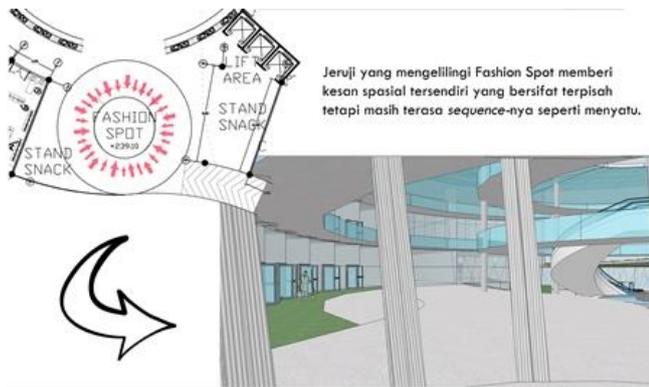
Gambar 2.13 Denah dan perspektif interior Fashion Spot  
Sumber: data pribadi

Permainan beda level lantai dan pencahayaan memberikan *ambience* karakter ruang yang dinamis. Beda level 10cm dan adanya railing kaca memberi kesan ada ruang yang terpisah, walaupun sesungguhnya tidak terpisah. Pencahayaan sembur (tidak langsung) yang diletakkan pada pinggir kenaikan level lantai memberikan kesan spesial pada pusat ruangan, dan dapat menarik perhatian para pengunjung yang jalan melewati *Fashion Spot*.



Gambar 2.14 Perspektif interior Fashion Spot dekat Cafe Rooftop  
Sumber: data pribadi

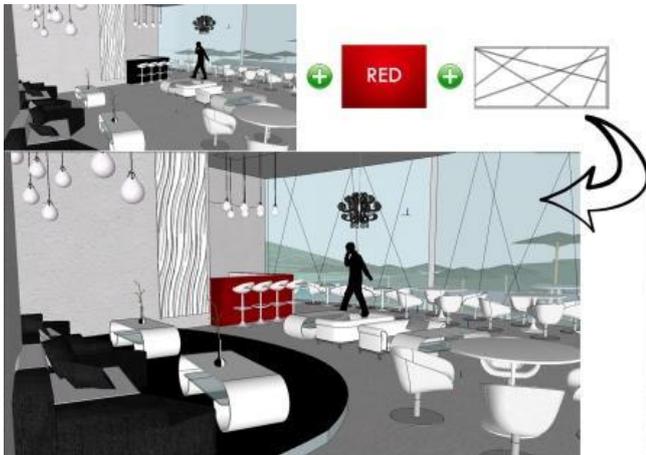
Adanya kolom-kolom praktis yang mengelilingi *Fashion Spot* memberi kesan spasial tersendiri yang bersifat terpisah namun masih dapat terasa *sequence*-nya seperti menyatu dengan ruangan lain di sekitarnya.



Jeruji yang mengelilingi Fashion Spot memberi kesan spasial tersendiri yang bersifat terpisah tetapi masih terasa sequence-nya seperti menyatu.

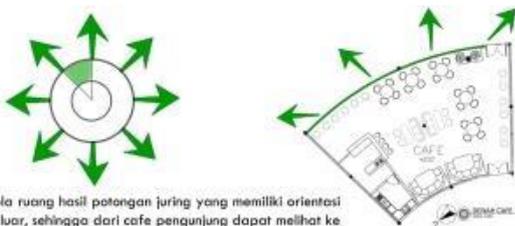
Gambar 2.15 Denah dan perspektif interior Fashion Spot melihat ke arah luar  
Sumber: data pribadi

Cafe



Gambar 2.16 Perspektif interior cafe dilihat ke arah bar  
Sumber: data pribadi

Permainan level lantai, plafond, dan penambahan elemen warna sebagai *emphasis*, dan kusen kaca jendela dengan motif garis-garis acak dapat menghadirkan karakter ruang yang dinamis.



Pola ruang hasil potongan juring yang memiliki orientasi keluar, sehingga dari cafe pengunjung dapat melihat ke arah view (sungai) lebih luas.



Gambar 2.17 Perspektif interior cafe dilihat ke arah jendela untuk melihat view  
Sumber: data pribadi

Pola ruang merupakan hasil dari potongan juring yang memiliki orientasi keluar lingkaran, sehingga pengunjung yang berada di dalam cafe dapat melihat ke arah view (sungai Tondano dan gunung Klabat) dengan arah pandangan yang lebih luas. Sehingga para pengunjung dapat menikmati pemandangan dengan lebih maksimal.



Gambar 2.18 Interior cafe dilihat ke arah pintu masuk utama  
Sumber: data pribadi

Perbedaan ketinggian plafond dan lantai, serta lampu gantung yang panjangnya dimainkan menghadirkan kesan karakter ruang di dalam cafe yang dinamis. Warna merah sebagai *emphasis* yang bersifat untuk menarik perhatian pengunjung diterapkan di bar sebagai tempat tujuan utama pengunjung yang masuk ke dalam cafe untuk dapat memesan menu, sehingga para pengunjung dapat langsung cepat menangkap warna tersebut dan berjalan menuju tempat tersebut untuk memesan menu.

H. Tampak

Berikut adalah gambar tampak bangunan, dilihat dari arah sebelah utara dan barat.



Gambar 2.19 Tampak bangunan dari arah utara  
Sumber: data pribadi



Gambar 2.20 Tampak bangunan dari arah barat  
Sumber: data pribadi

I. Perspektif

Berikut adalah gambar perspektif bangunan dilihat dengan cara mata burung.



Gambar 2.21 Perspektif mata burung  
Sumber: data pribadi



Gambar 2.22 Perspektif mata manusia  
Sumber: data pribadi

Berikut gambar diatas merupakan gambar perspektif bangunan dilihat dengan cara mata manusia.

### III. KESIMPULAN

Pemilihan proyek ini dilatarbelakangi oleh tingginya kebutuhan berbelanja masyarakat Manado namun fasilitas yang ada kurang memadai, dilihat juga dari kemacetan lalu lintas yang terjadi, serta diperkuat dengan adanya RTRW dan *Masterplan* untuk proyek ini. Kehadiran bangunan ini diharapkan mampu memadai kebutuhan berbelanja yang tinggi, juga sekaligus dapat memberi wadah bagi masyarakat Manado untuk mengekspresikan gaya *fashion*-nya di beberapa *spot* yang sudah disediakan dan didesain secara khusus.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adler, D. (1979). *New Metric Handbook*. London : The Architectural Press Ltd.
- Andeska, N. (2013, May). Garis. *Niko Art*. Retrieved May 24, 2013, from <http://niko041291.blogspot.com/2013/05/garis.html>
- Arah Garis. (n.d.). Retrieved May 23, 2013, from <http://www.scribd.com/doc/65581541/Garis>
- Badan Perencanaan Pembangunan Kota Manado. (2010). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado tahun 2010-2030 (Peta Letak/Lokasi Perencanaan)*. Manado: BAPPEKO Manado 2010.
- Badan Perencanaan Pembangunan Kota Manado. (2010). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado tahun 2010-2030 (Peta Penggunaan Lahan Eksisting)*. Manado: BAPPEKO Manado 2010.

- Badan Perencanaan Pembangunan Kota Manado. (2010). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado tahun 2010-2030 (Peta Rencana Pola Ruang)*. Manado: BAPPEKO Manado 2010.
- Bentuk Berupa Garis. (n.d.). Retrieved May 23, 2013, from <http://www.scribd.com/doc/65581541/Garis>
- Ching, Francis D. K. (1996). *Arsitektur : Bentuk, Ruang Dan Susunannya*. (edisi kedua). (Ir. Nurahma Tresani Harwadi, MPM., Trans). Jakarta: Erlangga.
- Google Earth. (2012). Manado. Retrieved October 24, 2012 from <http://earth.google.com/>
- Google Maps. (2012). Manado. Retrieved October 24, 2012 from <http://maps.google.com/>
- Indonesia. BAPPENAS (n.d.). *BAPPENAS (Digital File)*. Retrieved January 8, 2013, from [http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file=digital/13125-\[\\_Konten\\_\]c3186.pdf](http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file=digital/13125-[_Konten_]c3186.pdf)
- Manado. BAPPEDA (n.d.). *BAPPEDA (Dokumen & Informasi)*. Retrieved January 8, 2013, from [http://www.bappeda.manado.net/potensi\\_dan\\_peluang\\_investasi.php](http://www.bappeda.manado.net/potensi_dan_peluang_investasi.php)
- Megamall. (n.d.). Retrieved January 14, 2013, from [megamasmanado.com/media/megamall](http://megamasmanado.com/media/megamall)
- Mokoginta (2012, May). Lebe Bae Kalah Nasi, Daripada Kalah Aksi. *Identitas News*. Retrieved September 8, 2012, from <http://identitasnews.com/manado/549-lebe-bae-kalah-nasi-dari-pada-kalah-aksi/>
- Mun, David. (1981). *Shops (A Manual of Planning and Design)*. London: The Architectural Press Ltd.
- Neufert, Ernest. (1996). *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 1, (Sunarto Tjahjadi, Trans). Jakarta: Erlangga.
- Neufert, Ernest. (1996). *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 2, (Sunarto Tjahjadi, Trans). Jakarta: Erlangga.
- Raut Garis. (n.d.). Retrieved May 23, 2013, from <http://www.scribd.com/doc/65581541/Garis>
- R. Sleeper, Harold. (1955). *Building Planning and Design Standards*. USA: John Wiley&Son,INC.
- Wikipedia *Ensiklopedia Bebas*. (2013). Kota Manado. Retrieved March 1, 2013, from <http://id.wikipedia.org/wiki/Manado>