

Perencanaan Bangunan Perdagangan Makassar Mall Berbasis *Mixed-Use* di Makassar

Shirly Wunas¹, Pratiwi Mushar²

^{1,2}Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

Jln. Perintis Kemerdekaan Km. 10 Tamalanrea, Makassar, 90245

Email address: ¹shirlys@indosat.net.id, ²tiwiarch@mail.com

Abstrak

Pasar Sentral (Makassar Mall) sebagai kawasan perdagangan yang terdapat berbagai permasalahan pasca kebakaran 2011, seperti PKL meningkat di sepanjang jalan utama dalam kawasan Makassar Mall dan sekitarnya, kawasan padat bangunan perdagangan dan permukiman membutuhkan penataan kembali. Tujuan penelitian adalah 1) Menganalisis persepsi pemilik kios terhadap kebutuhan jenis fungsi perdagangan, besaran ruang dan akses di Makassar Mall, 2) Merumuskan *guideline* perencanaan bangunan perdagangan Makassar Mall berbasis *Mixed-use*. Data berasal dari hasil observasi dan wawancara dengan pemilik kios di Makassar Mall dan konsumen. Sampel dari pemilik kios ditetapkan secara purposive sampling. Analisis secara deskriptif dan overlay peta. Hasil analisis menunjukkan 1) Persepsi pemilik kios membutuhkan ruang fungsi perdagangan dibedakan 3 kelompok komoditas (sandang, pangan dan jasa), besaran ruang dengan modul berdasarkan kelompok komoditas, dan mengutamakan letak kios yang dekat dengan pintu masuk utama yang di lantai satu. 2) *Guideline* yang ditetapkan adalah bangunan dengan basis *mixed-use*, dimensi horizontal, terdiri 3 massa bangunan yang masing-masing mempunyai 1 fungsi komoditas.

Kata Kunci: Makassar Mall, Bangunan fungsi campuran, *Guideline*

I. Pendahuluan

Pasar Sentral (Makassar Mall) terletak di pusat kota, sebagai kawasan perdagangan yang terdapat berbagai permasalahan pasca kebakaran 2011, seperti peningkatan fungsi kawasan tidak diikuti dengan pengembangan sarana prasarana yang harusnya melayani segala aktivitas kawasan yang semakin meningkat dan peningkatan fungsi kawasan menjadi titik awal berkembangnya kawasan pasar sentral yang tumbuh semakin padat seiring daya tarik kawasan sebagai lahan mencari nafkah, pergerakan manusia dan kendaraan yang tercampur, tidak terlihat jelas beda jalur sirkulasinya, PKL meningkat di sepanjang jalan utama dalam kawasan Makassar Mall dan sekitarnya, kawasan padat bangunan perdagangan dan padat perumahan permukiman.

Perencanaan kembali kawasan perdagangan seharusnya berdasarkan pendapat masyarakat terhadap kebutuhan ruang, kebutuhan massa bangunan dan kebutuhan sarana prasarana penunjang perdagangan, seperti ruang parkir, halte angkutan umum dan sistim sanitasi kawasan.

Pokok dari penelitian ini adalah Untuk menganalisis persepsi pemilik kios terhadap kebutuhan jenis fungsi perdagangan, besaran ruang dan akses di Makassar Mall serta merumuskan *guideline* perencanaan bangunan perdagangan Makassar Mall berbasis *Mixed-use* di Makassar.

II. Kajian Pustaka

Coupland menjelaskan bahwa kelebihan *mixed-use* adalah kesatuan antara fungsi dan bangunan satu sama lain, ketertarikan bagi pengguna kawasan, serta kemampuan mereduksi waktu perjalanan antara satu fungsi dan fungsi lainnya. Namun di balik kelebihannya itu *mixed-use* mengalami kesulitan dalam pemisahan antara satu bangunan dengan bangunan lainnya, serta akses yang diperlukan dalam sebuah fungsi bangunan. Hal ini karena terjadinya overlapping fungsi serta sirkulasi yang terjadi di dalam kawasan *mixed-use* [1].

Adapun manfaat dari *mixed-use* sebagai berikut:

1. Mengaktifkan daerah perkotaan lebih lama dalam sehari.



2. Meningkatkan pilihan perumahan untuk keragaman tipe rumah tangga.
3. Mengurangi ketergantungan pada kendaraan/mobil.
4. Meningkatkan pilihan perjalanan.
5. Menciptakan kelokalan suatu tempat/daerah.

Menurut Mike Jenks [2], *Mixed-Use Building* adalah proyek Real Estate yang relatif besar (dengan rasio area lantai terdiri dari tiga atau lebih) yang terkarakteristik tiga atau lebih penggunaan bangunan seperti retail, office, residential, hotel/motel dan rekreasi yang dalam proyek perencanaannya akan saling berhubungan dan bergantung satu sama lainnya. Fungsi dan bentuk fisik yang terintegrasi dari komponen proyek, termasuk jalur pedestrian yang tidak terpotong.

Menurut buku "Office Development Hand Book, ULI- the Urban Land Institute [3], *Mixed-Use Building* adalah suatu kawasan bisnis multi fungsi bagian dari wilayah kota yang menampung beberapa kegiatan yang berbeda di dalamnya, masing-masing kegiatan saling melengkapi dan berkaitan erat serta saling berinteraksi. Pengembangannya harus memiliki peranan yang jelas dan akurat diangkat dari masing-masing fungsi kegiatan.

Menurut Endy Marlina [4], *Mixed-Use Building* adalah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat.

Maksud dan tujuan pembangunan *Mixed-Use building*:

1. Efisien dan ekonomis dalam pengadaan infrastruktur dan utilitasnya.
2. Perbaiki sistem transportasi.
3. Memberikan kerangka yang fleksibel untuk perancangan bangunan dan lingkungannya.

Menurut Danisworo (1996) terdapat sedikitnya 6 keuntungan dari konsep *Mixed-Use building*:

1. Mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah secara memadai.
2. Menghasilkan sistem sarana dan prasarana yang lebih efisien dan ekonomis.
3. Memperbaiki sistem sirkulasi.
4. Mendorong pemisahan yang jelas antara berbagai sistem transportasi.
5. Memberikan kerangka yang luas bagi inovasi perancangan bangunan dan lingkungan.

Potensi permasalahan yang timbul dari pengembangan model *Mixed-Use* ini antara lain [5]:

1. Densitas populasi yang tinggi dan terkonsentrasi di satu area.
2. Dampak masalah sosial berkaitan dengan kebiasaan, perilaku dan gaya hidup masyarakat penghuninya.
3. Organisasi pengelola pada saat masa penghunian karena adanya campuran fungsi yang berbeda karakternya.
4. Porsi masing-masing fungsi dalam pengembangan *Mixed-Use* sangat bergantung pada beberapa pertimbangan, yang utama adalah
 - a. Aspek investasi dan bisnis,
 - b. Dampak sosial, serta
 - c. Kebijakan strategis pengembangan wilayah perkotaan.

Pembangunan *Mixed-Use Building* di negara-negara maju hingga saat ini terus dilakukan dengan manfaat sebagai berikut:

1. Kelengkapan fasilitas yang tinggi pada bangunan *Mixed-Use Building*, memberikan kemudahan bagi pengunjungnya.
2. Peningkatan kualitas fisik lingkungan. Kelengkapan adanya fasilitas yang direncanakan dengan matang pada suatu kawasan yang memungkinkan diadakannya rancangan yang baik termasuk rancangan perbaikan kualitas lingkungan.
3. Efisiensi pergerakan bagi pengguna bangunan tersebut dengan adanya pengelompokan berbagai fungsi dan aktivitas dalam suatu *Mixed-Use Building*.

Vitalitas dan generator pertumbuhan. Adanya pembangunan superblok pada suatu kawasan berpotensi meningkatkan pertumbuhan kawasan



di sekitarnya sebagai respon terhadap kebutuhan layanan bagi pengguna bangunan tersebut.

III. Metode Pembahasan

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah kajian pustaka dengan mencari data dari sumber tertulis, observasi dan wawancara dengan pemilik kios di Makassar Mall dan konsumen. Sampel dari pemilik kios ditetapkan secara purposive sampling. Jumlah sampel sebanyak 45. Metode analisis secara deskriptif dan overlay peta.

IV. Pembahasan

IV.1 Gambaran Umum

IV.1.1 Jenis Perdagangan/Fungsi

Makassar Mall merupakan pasar sentral dari Makassar, dimana Makassar Mall dikategorikan sebagai pasar moderen dan pasar tradisional. Hal ini dibuktikan dari berbagai jenis/fungsi perdagangan yang ada dalam satu gedung Makassar Mall (sebelum kebakaran), pasar mencakup *departemen store* dan kios dagang kering dan basah. Adapun komoditas pedagang dan jasa yang teridentifikasi di Makassar Mall dan sekitarnya dapat dilihat di Tabel 1.

Berdasarkan data Tabel 1, kelompok pedagang yang ada di Makassar Mall terdiri dari pedagang sandang, pangan dan jasa. Pedagang terbanyak adalah pada kelompok sandang yang terdiri dari 18 jenis komoditas dagangan di Makassar Mall dan sekitar 22 jenis komoditas dagangan di sekitar kawasan Makassar Mall.

Tabel 1. Komoditas dan Jenis Dagangan

Kelompok Komoditas	Komoditas Dagangan	
	Makassar Mall	Toko Sekitar Makassar Mall
Sandang	Pakaian Wanita,	Kain, Tas,
	Pakaian Anak-anak,	Seragam
	Pakaian Laki-laki,	Sekolah, Mobil,
	Pakaian	Pakaian, Jam
	Muslim/Muslimah,	Tangan, Sepatu dan Sandal,
	Kerudung, Seprei &	Aksesoris, Kaos
	Bantal, Pakaian	Kaki, Keramik,
	Pengantin	Mainan, Barang
	(Bugis/Makassar),	Campuran,
	Daster , Kain, Gorden,	Bunga Hias,
Sepatu, Alat Dapur &	Emas,	
Pecah Belah,		

	TanamanHias/Hidup, Tas dan Dompot, Karpel, Terpal, Kosmetik, Aksesoris	ATK,Grosir Kerudung, Bahan Bangunan, Onderdil Mobil dan Motor, Peralatan Pertanian, Elektronik, Cellular,Meubel.
Pangan	Ayam, Daging,Sayur, Buah, Bahan Kue dan Krupuk	Ikan, Telur, Campuran, Kue dan
Jasa	Tukang Jahit, Sepuh Emas, Reparasi Jam, Tukang Gigi, Apotek	Bank, Reparasi Jam, Travel ticket, Jasa Sepuh Emas, Pembuatan meja mesin jahit, Toko Buku, Apotek, Warung Makan, Jasa Pembuatan Meubel

Sumber: Hasil Survei Peneliti, 2012

IV.1.2 Akses

Aksesibilitas diukur berdasarkan kemudahan dalam pencapaian oleh pengunjung maupun pemilik bangunan. Dari segi pencapaiannya, Makassar Mall termasuk pasar yang letaknya sangat strategis, berada di pusat kota dan menjadi tujuan utama angkutan umum. Akses kendaraan umum dapat dilihat pada Gambar 1.



Keterangan:
 - - - Akses Masuk
 — Akses Keluar

Gambar 1. Pola Akses Kendaraan Umum di Makassar Mall

IV.2 Analisis Persepsi Pemilik Kios

IV.2.1 Perpersi Pemilik Kios terhadap Besaran Ruang

Pada bagian ini menguraikan persepsi pemilik kios tentang besaran ruang/luas ruang yang dibutuhkan sesuai dengan jenis dagangan yang dijual.

Tabel 2. Kebutuhan Besaran Ruang di Makassar Mall

No	Kelompok Komoditas	Kebutuhan Ruang			
		Ruang (m ²)	n	%	
1	Pangan Sembako	1,5-5	16	24,6	
		Pakaian	7-10	18	27,7
2	Sandang Kain dan Karpét	15-20	10	15,4	
		Dll.	9-15	18	27,7
3	Jasa Tukang Jahit	12	3	4,6	
Jumlah			65	100	

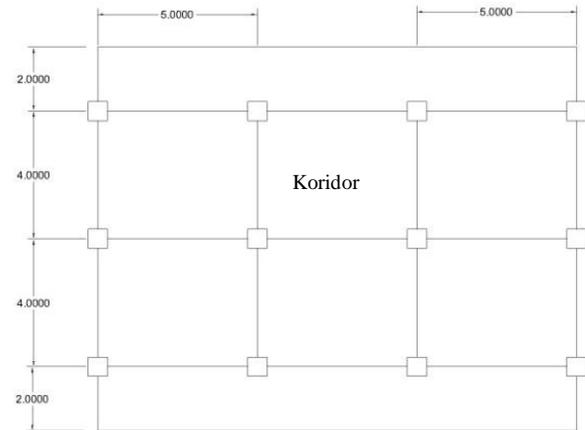
Sumber: Hasil Survei Lapangan, 2012

Pemilik kios pada komoditas pangan (24,6%) memerlukan luas ruang (m²) 1,5-5 m²/kios. Kelompok komoditas Sandang (70,8%) yang terdiri atas kelompok pakaian (27,7%) membutuhkan luas ruang 7-10 m²/kios, kelompok kain dan karpét (15,4%) membutuhkan luasan ruang yang lebih besar yakni 15 - 20 m² dan untuk kelompok dagangan lainnya (27,7%) membutuhkan luasan 9-15 m² (sepatu, kosmetik, alat dapur dan pecah belah, tanaman hias, apotek). Komoditas Jasa tukang jahit (4,6%) membutuhkan luasan ruang 12 m²/kios (2 mesin jahit).

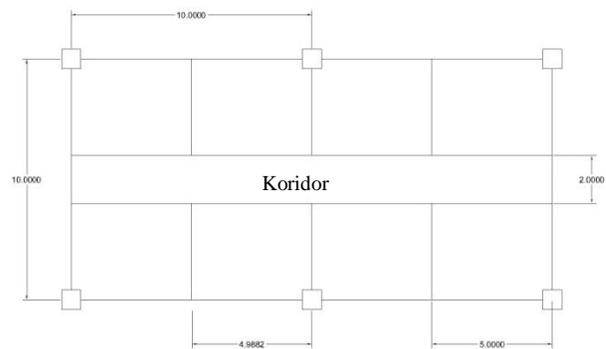
Sesuai dengan uraian di atas, yang membutuhkan ruang terbesar adalah kelompok pedagang sandang (kain dan karpét) 15-20 m²/kios. Hal tersebut disebabkan barang dagangan yang dijual memiliki ukuran terbesar adalah ukuran panjang 1,2 m - 1,5 m. Kebutuhan luas untuk jenis dagangan terbesar pada kelompok sandang dapat ditentukan dari ukuran luas yang dibutuhkan yakni ± 20 m², dapat dikategorikan menjadi beberapa ukuran ruang/kios untuk membantu penentuan satuan modul yakni sebagai berikut:1) ±4m x 5m; 2) ±5m x 5m; 3) ±7,2m x 3m; 4) ± 3m x 6,5m; 5) ± 6m x 4m. Berdasarkan

ukuran ruang/kios, adapun alternatif modul yang dapat dipertimbangkan, antarlain:

- a. Alternatif modul 1 untuk ukuran ruang ±4 m x 5 m

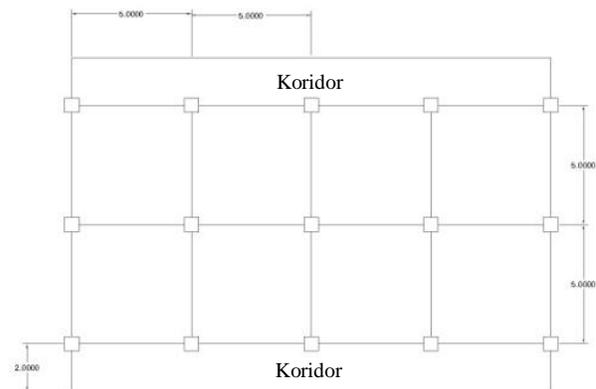


Gambar 2. Alternatif 1a. Modul 4 m x 5 m

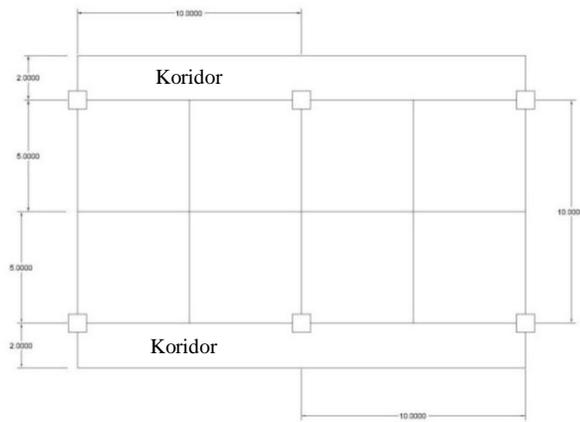


Gambar 3. Alternatif 1b. Modul 10 m x 10 m

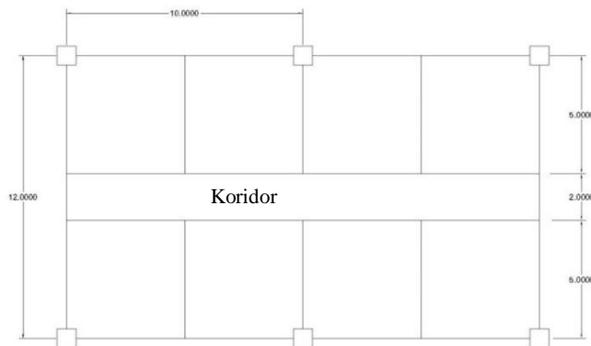
- b. Alternatif modul 2 untuk ukuran ruang ± 5 m x 5 m



Gambar 4. Alternatif 2a. Modul 5 m x 5 m



Gambar 5. Alternatif 2b. Modul 10 m x 10 m



Gambar 6. Alternatif 2c. Modul 10 m x 12 m

Berdasarkan analisis di atas dapat disimpulkan satuan modul berdasarkan jenis dagangannya, sebagai berikut:

Tabel 3. Alternatif Satuan Modul Sesuai Jenis Dagangan

No	Jenis Dagangan	Luas (m ²)	Alternatif Satuan Modul
1	Sandang	15-20	4m x 5 m
2	Pangan	1,5-5	10m x 10m
			8m x 10m
			5m x 5m
			10m x 10m
			10m x 12m
			10m x 5m
3	Jasa	12	12m x 5m
			7,2m x 8m
			6m x 6,5m
			8m x 6,5m
			8m x 6m
			10m x 6m

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

IV.2.2 Persepsi Pemilik Kios terhadap Akses Pengunjung

Pada butir ini menguraikan persepsi pemilik kios tentang akses pengunjung dengan menganalisis persepsi terhadap lokasi kios. Hampir semua pedagang mengeluh dalam hal kuantitas pengunjung yang kurang berkunjung ke kios mereka dengan alasan masalah letak/lokasi kios yang kurang strategis sehingga sulit untuk dijangkau oleh pengunjung.

Tabel 4. Persepsi Terhadap Lokasi Kios

Pemilik Kios	Ya		Tidak	
	n	%	n	%
Pintu masuk utama	65	100	-	-
Berada di Lantai 1	45	69,2	20	30,77
Letak Strategis	65	100	-	-

Sumber: Hasil Survei Lapangan, 2012

Berdasarkan hasil survei, 100% lebih memilih lokasi kios terletak dekat dengan pintu masuk utama, hal ini disebabkan pengunjung lebih mudah mengakses kios karena berada dekat pintu masuk. Sebanyak 69,23% menginginkan kios berada pada lantai 1 dengan alasan bahwa mudah ditemukan pertama dan dekat dicapai oleh pengunjung, terutama pengunjung dagangan pecah belah yang memiliki barang dagangan cukup berat sehingga pengunjung tidak terlalu sulit mengangkat barangnya menuju pintu keluar. Sedangkan yang tidak memilih lantai 1 sebanyak 30,77% dikarenakan mereka sudah memiliki langganan sehingga lokasi kios tidak menjadi masalah bagi mereka. Sebanyak 100% pemilik kios menginginkan letak kios yang strategis yakni tidak tertutup oleh kios yang lebih besar, tidak berada disudut sehingga sulit terlihat dan diakses oleh pengunjung. Adapun masalah lain yang dikeluhkan oleh para pemilik kios Makassar Mall pada saat sebelum kebakaran adalah adanya PKL yang menjual jenis dagangan yang sama di bagian luar Makassar Mall yang membuat beberapa pedagang Makassar Mall merasa rugi karena pengunjung tidak lagi masuk ke dalam Makassar Mall.



IV.3 Guideline Perencanaan Bangunan dan Lingkungan Perdagangan Makassar Mall Berbasis *Mixed-Use*

Guidline perencanaan Makassar Mall berbasis *Mixed-Use* pada butir ini, adalah berdasarkan jenis/fungsi dagangan, besaran ruang, dan aksesibilitas yang dianalisis dengan metode deskriptif dan tabulasi silang untuk merencanakan Makassar Mall sebagai bangunan dengan fungsi perdagangan dengan konsep *mixed-use*.

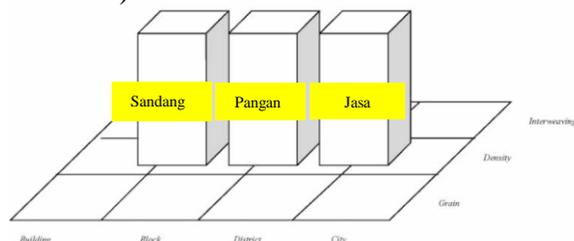
Jenis dagangan yang diteliti di Makassar Mall (sebelum terbakar) terdiri dari 3 kelompok komoditas yakni kelompok sandang, pangan dan jasa (Tabel 5).

Tabel 5. Jenis Kelompok Dagangan

Kelompok Komoditas	Komoditas Dagangan Makassar Mall
Sandang	Pakaian Wanita, Anak-anak, Pria, Pakaian Muslim/Muslimah, Kerudung, Seprei & Bantal, Pakaian Pengantin (Bugis/Makassar), Daster, Kain, Gorden, Sepatu, Alat Dapur & Pecah Belah, Tanaman Hias/Hidup, Tas dan Dompot, Karpet dan terpal, Kosmetik.
Pangan	Ayam, Ikan, Daging, Sayur, Telur, BuahCampuran, Bahan Kue dan Kerupuk.
Jasa	Tukang Jahit, Sepuh Emas, Reparasi Jam, Tukang Gigi, Apotek.

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

Berdasarkan jenis fungsi perdagangan di atas, Makassar Mall dengan konsep *mixed-use* dapat diaplikasikan dalam model bangunan *mixed-use* dengan dimensi horisontal (Hoppenbrouwer, 2005) yakni dengan membagi fungsi bangunan yang ada berdasarkan dengan sistem massa. (Gambar 7)



Gambar 7. Model Bangunan Mixe-use dengan Dimensi Horisontal

Alasan dipilihnya dimensi horizontal disebabkan adanya perbedaan modul ruang yang dipilih berdasarkan jenis dagangan.

Berdasarkan besaran ruang yang telah di analisis melalui persepsi pemilik kios dengan mempertimbangkan luas kawasan Makassar Mall, dan jenis dagangan:

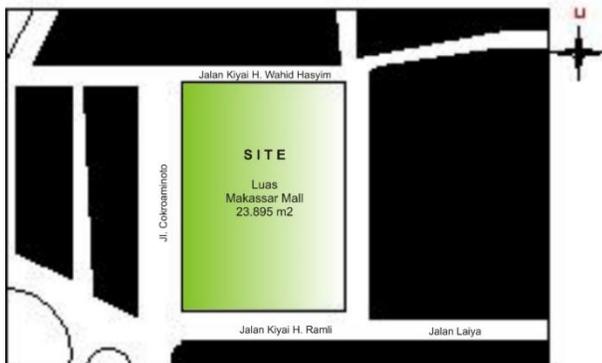
Tabel 6. Besaran Ruang Berdasarkan Kelompok Komoditas Dagangan

Kelompok Komoditas	Modul	Model Ruang
Sandang	4 x 5	
Pangan	10 x 10	
Jasa	12 x 10	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

Perbedaan modul di atas berdasarkan pertimbangan yakni jenis dagangan yang berbeda sehingga luas ruang yang dibutuhkan juga berbeda.

Sesuai dengan hasil analisis aksesibilitas dengan berdasar pada pemilik kios dan kondisi Makassar Mall sebelum terbakar, pemilihan model bangunan *mixed-use* dengan dimensi horizontal memudahkan pengunjung untuk mengakses kios karena bangunan telah terbagi secara massa berdasarkan jenis komoditas dagangan dan hal ini juga menuntungkan pedagang karena semua pedagang mendapatkan kesempatan yang sama memiliki kios yang letaknya strategis. Adapun saran pertimbangan akses keluar masuk kendaraan pengunjung Makassar Mall dapat dilihat pada Gambar 8.



Gambar 8. Arahan Akses Masuk dan Keluar Makassar Mall

V. Kesimpulan

Persepsi pemilik kios membutuhkan ruang fungsi perdagangan dibedakan 3 kelompok komoditas (sandang, pangan dan jasa), besaran ruang dengan modul berdasarkan kelompok komoditas, dan mengutamakan letak kios yang dekat dengan pintu masuk utama yang di lantai satu. *Guideline* yang ditetapkan adalah bangunan dengan basis fungsi campuran, dengan dimensi horizontal, terdiri 3 massa bangunan yang masing-masing mempunyai 1 fungsi komoditas.

Kepustakaan

- [1] D. Nurani, *Pembentukan Ruang Transisi Publik Privat pada Apartemen Di Dalam Kawasan Mixed-Use*. Jakarta: Arsitektur FTUI, 2008. Diambil dari www.google.co.id; kata kunci: Mixed-use. Diakses 22 Februari 2012.
- [2] M. Jenks, R. Burgess, eds., *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries*. E & FN Spon: London, 2000. (<http://kota-humanis.blogspot.com/2012/11/krisis-energi-dan-perencanaan-kota.html>)
- [3] *Office Development HandBook*, ULI-theUrbanLand, 1985, (http://www.scribd.com/doc/22357586/Land-Development-HandBook#outer_page_1054/2012)
- [4] E. Marlina, *Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Publisher., 2008.
- [5] D. Haryadi, "Pendekatan Mixed-Use Dalam Perencanaan – Perancangan Rusunami Di Kawasan Perkotaan". Disampaikan dalam *Lokakarya Perencanaan Dan Implementasi Pembangunan Rusunawa Dan Rusunami Di Indonesia*, 29 Januari 2009. Diambil dari <http://didiharyadi.wordpress.com>. Diakses 15 Maret 2012.