

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Produk UMKM Kabupaten Sidoarjo

Kabupaten Sidoarjo terletak di Provinsi Jawa Timur. Letak geografis Kabupaten Sidoarjo sangat strategis. Kabupaten Sidoarjo dihimpit oleh dua sungai yaitu sungai Porong dan sungai Surabaya sehingga terkenal sebagai Kota Delta. Kabupaten Sidoarjo dibagi dalam wilayah administrasi 18 kecamatan, 332 desa dan 31 kelurahan. Batas administrasi wilayah Kabupaten Sidoarjo adalah:

- Sebelah Utara : Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik
- Sebelah Timur : Selat Madura
- Sebelah Selatan : Kabupaten Pasuruan
- Sebelah Barat : Kabupaten Mojokerto

Kabupaten yang berpenduduk 2.090.619 jiwa ini berada di lokasi strategis di kawasan GERBANG-KERTOSUSILO dan merupakan *hinterland* dari Kota Surabaya yang berpengaruh besar terhadap tingkat pertumbuhan ekonomi yang relatif sangat cepat. Beberapa faktor pendukung dari pertumbuhan Kabupaten Sidoarjo yang semakin pesat diantaranya ialah: memiliki infrastruktur dan utilitas yang baik (jalan, bandara, terminal, telekomunikasi, dan sebagainya), dan sebagai kota industri yang didukung dengan kegiatan industri rumahan, perikanan dan pertanian yang maju.

##### 4.1.1 Tinjauan Sentra UMKM Kabupaten Sidoarjo

Kabupaten Sidoarjo memiliki total 82 sentra industri kecil yang tersebar di seluruh penjuru wilayah daerah. Dari 82 sentra tersebut terdapat 32 jenis produk yang terbagi menjadi 15 produk pangan dan 17 produk kerajinan.

Tabel 4.1. Daftar jenis dan jumlah produk sentra UMKM di Kabupaten Sidoarjo

Jenis dan Jumlah Produk Sentra UMKM Kabupaten Sidoarjo					
No	Jenis Produk Kerajinan	Jumlah	No	Jenis Produk Panganan	Jumlah
1	Logam / Pandai Besi	5	1	Tempe	10
2	Sayangan	5	2	Garam Rakyat	1
3	Bordir	7	3	Pengasinan Ikan	1
4	Konveksi	1	4	Tahu	1
5	Tas / Koper	3	5	Terasi	2
6	Kasur	2	6	Garam Beryodium	2
7	Topi	1	8	Makanan Kering	1
8	Bando	1	9	Roti Goreng	1
9	Gitar	1	10	Tape	1
10	Sandal	4	11	Petis Kupang	1
11	Sanitair	1	12	Makanan Basah	2
12	Pita Aksesoris	1	13	Pengasapan Ikan	3
13	Pot Bunga	1	14	Telur Asin	1
14	Batik	3	15	Petis Udang	1
15	Anyaman Bambu	1	16	Krupuk	11
16	Sepatu	5			
17	Knalpot	1			

Sumber: Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian, Perdagangan, & Energi Sumber Mineral Kab. Sidoarjo Tahun 2014



Gambar 4.1 Persebaran sentra UMKM di Kabupaten Sidoarjo

Sumber: Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian, Perdagangan, & Energi Sumber Mineral Kab. Sidoarjo

Tahun 2014

#### 4.1.2 Tinjauan Produk UMKM Kabupaten Sidoarjo

Dari bermacam-macam produk UMKM yang diproduksi oleh pengusaha di Kabupaten Sidoarjo terdapat produk-produk yang memiliki potensi untuk berkembang lebih maju. Produk-produk tersebut dikulas dalam majalah Prospek yang merupakan sebuah majalah yang mengulas tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan UMKM di Kabupaten Sidoarjo. Didalam majalah prospek edisi IV dan V tahun 2014 terdapat ulasan mengenai produk UMKM yang mulai mengalami keberhasilan. Terdapat 32 produk yang dikulas pada majalah tahun 2014 itu, yang terbagi menjadi 14 produk pangan dan 18 produk kerajinan. Dan produk-produk tersebut tidak hanya didistribusikan di Kabupaten Sidoarjo saja namun juga ada yang luar pulau hingga luar negeri. Berikut daftar distribusi dan juga produksi produk UMKM tersebut.

Tabel 4.2 Daftar produk UMKM Kabupaten Sidoarjo

No	Nama UMKM	Jenis Produk	No	Nama Produk	Jenis
1	Omira Brownies	Roti	47	Batik HI	Batik
2	Kerajinan kaca pyrex	Kerajinan pecah-belah	48	Amali	Batik
3	Mekarsari Snack	Makanan ringan	49	Batik Al-Huda	Batik
4	Did Collection	Batik	50	Batik Kunto	Batik
5	Dandang Putra Delta	Peralatan dapur	51	Namiroh	Batik
6	Krupuk tahu	Krupuk	52	Batik Sari Kenongo	Batik
7	Kemantren Fried Mushroom	Makanan ringan	53	Adam	Batik
8	Athaya	Konveksi	54	Kamasatun	Batik
9	Cony Collection	Batik	55	Patrang Mas	Batik
10	Fashion Collection	Sepatu	56	Dunia Wanita	Batik
11	Adira Collection	Konveksi	57	Murni & Art	Batik
12	Sepatu kulit <i>handmade</i>	Sepatu	58	Amri Jaya	Batik
13	Eterna	Sandal	59	Batik Jabon	Batik
14	Olahan ikan bandeng Mahsunah	Olahan ikan	60	Den Mas	Batik
15	Kerajinan kulit Triout	Kerajinan kulit	61	Sinar Ayu Sejahtera	Kerajinan kulit

Lanjutan Tabel 4.2

No	Nama UMKM	Jenis Produk	No	Nama Produk	Jenis
16	Yan Khurdin Collection	Tas	62	Anwar Jamal	Sepatu & sandal
17	Kerajinan kulit buaya	Kerajinan Kulit	63	Triout	Kerajinan kulit
18	Batik Shaffa	Batik	64	Shihabul Arfan	Sepatu & sandal
19	Batik tulis Bintang Lima KDC	Batik	65	Barokah Jaya	Sepatu & sandal
20	Batik Print Hikmah	Batik	66	Imam	Konveksi
21	Sepatu wanita H. Tohari	Batik	67	Rohman Firdaus	Konveksi
22	Karya Nyata	Makanan ringan	68	Rahmad	Konveksi
23	Rengginang Kalsium	Olahan ikan	69	Robichul	Konveksi
24	Tempe Khoirul	Tempe	70	Annur	Konveksi
25	Jamu Temulawak Zein	Jamu	71	Sumber Rizqi	Olahan ikan
26	Vanessa (coklat)	Coklat	72	Bandeng Bu Sunah	Olahan ikan
27	Olavera My Koki	Minuman lidah buaya	73	Bulan	Krupuk
28	Sumber Rizki	Olahan ikan	74	Fafa Rukun Jaya	Olahan ikan
29	Garam pak Umar	Garam	75	Qonja Madu	Olahan ikan
30	Krupuk rasa buah	Krupuk	76	Anggy Jaya	Krupuk
31	Doel dan Petis	Gitar	77	Rasa Ecco	Olahan ikan
32	Alia's Craft	Kerajinan pecah-belah	78	Maharani Krispi	Olahan ikan
33	Zahra	Konveksi	79	Omira Brownies	Roti
34	Gocel	Konveksi	80	Fatur	Olahan ikan
35	Rizqi Collection	Konveksi	81	Kripik Monster	Kripik
36	Elmi Collection	Konveksi	82	Krupuk Cak Abas	Krupuk
37	DYT	Konveksi	83	Jakfar Akbar	Sandal
38	Fifi Collection	Konveksi	84	Sancu	Sandal
39	Elis Collection	Konveksi	85	Mashudi Jaya	Sandal
40	Widoro Indah	Sandal	86	Kepuh Langgeng	Sandal
41	Suma Collection	Konveksi	87	Yahya	Sandal
42	Aditya Collection	Tas & koper	88	Lancar Jaya	Sandal

Lanjutan Tabel 4.2

No	Nama UMKM	Jenis Produk	No	Nama Produk	Jenis
43	Mahardika	Kerajinan kulit	89	Barokah	Sandal
44	LMF Collection	Tas	90	Muhamad Mufid	Sepatu
45	Capung	Tas	91	M. Wahib	Sandal
46	Nawas Style	Tas	92	Miftakhul Alam	Sandal

Sumber: Majalah Prospek edisi IV dan V terbitan dari Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian, Perdagangan, & Energi Sumber Mineral Kab. Sidoarjo Tahun 2014 & Web Dinas Koperasi

Selain produk makanan kemasan di kabupaten Sidoarjo dikenal dengan makanan olahannya. Di sekitar tapak juga terdapat produk makanan olahan yang dijajakan di bahu jalan. Pedagang kaki lima yang menjual produknya ini menjadi salah satu yang menyebabkan sirkulasi manusia dan kendaraan menjadi tidak tertata. Dengan adanya bangunan baru pedagang kaki lima yang menjual produk makanan olahan dapat diwadahi di dalamnya agar ruang luar menjadi lebih tertata. Berikut daftar pedagang kaki lima yang menjual produk makanan olahan di Sidoarjo.

Tabel 4.3 Daftar produk makanan olahan di sekitar tapak

No	Pemilik / Nama Produk	Jenis makanan	Tempat berjualan
1	Zainul	Sate / gule	Jl. Gajah mada
2	Azis	Burger	Jl. Gajah mada
3	Roni	Nasi goreng	Jl. Gajah mada
4	Johan Ristiano	Tempe penyet	Jl. Gajah mada
5	Subaidi	Kikil	Jl. Gajah mada
6	Akhmad	Soto	Jl. Gajah mada
7	Mat Hasir	Fried chicken	Jl. Gajah mada
8	Rawon Al-Abror	Rawon	Jl. Gajah mada

Berdasarkan daftar makanan olahan yang berada di sekitar tapak tidak menunjukkan makanan khas kabupaten Sidoarjo. Maka dari itu untuk menambah daya minat pengunjung perlu dimasukkan kuliner khas kabupaten Sidoarjo yang telah mendapatkan nama diantara penikmat kuliner. Berikut daftar makanan olahan yang berada di kabupaten Sidoarjo.

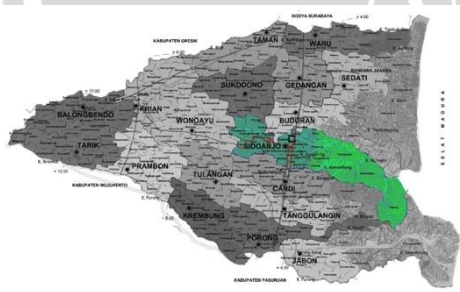
Tabel 4.4 Daftar produk makanan olahan khas Kabupaten Sidoarjo

No	Pemilik / Nama Produk	Jenis makanan	Tempat berjualan
1	Mie Gajah Mada	Mie	Jl. Gajah mada
2	Kikil Sapi Pak Madekan	Kikil	Sepanjang
3	Sate Barongan	Sate	Sepanjang
4	Rujak Cingur Ibu Nur Aini	Rujak cingur	Juanda
5	Kupang Lontong Om Azy	Kupang lontong	Sepanjang
6	Sop Buntut Langgeng	Sop buntut	Jl. KH. Mukmin
7	Rujak Cingur Mbak Tila	Rujak cingur	Tanggulain
8	Kupang Lontong Pak Misari	Kupang lontong	Jl. Mojopahit
9	Sop Buntut Surya H. Aliyah	Sop buntut	Candi

Sumber: [wisatakuliner.com](http://wisatakuliner.com)

#### 4.2 Tinjauan Eksisting Tapak dan Bangunan

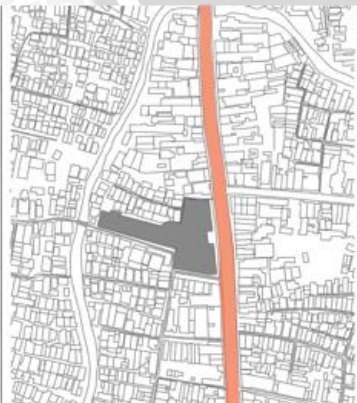
Tapak terpilih terletak di jalan Gajah Mada Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. Kawasan merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Kawasan ini memiliki potensi sebagai pertumbuhan perekonomian daerah.



Gambar 4.2 Kecamatan Sidoarjo



Gambar 4.3 Kawasan jalan Gajah Mada



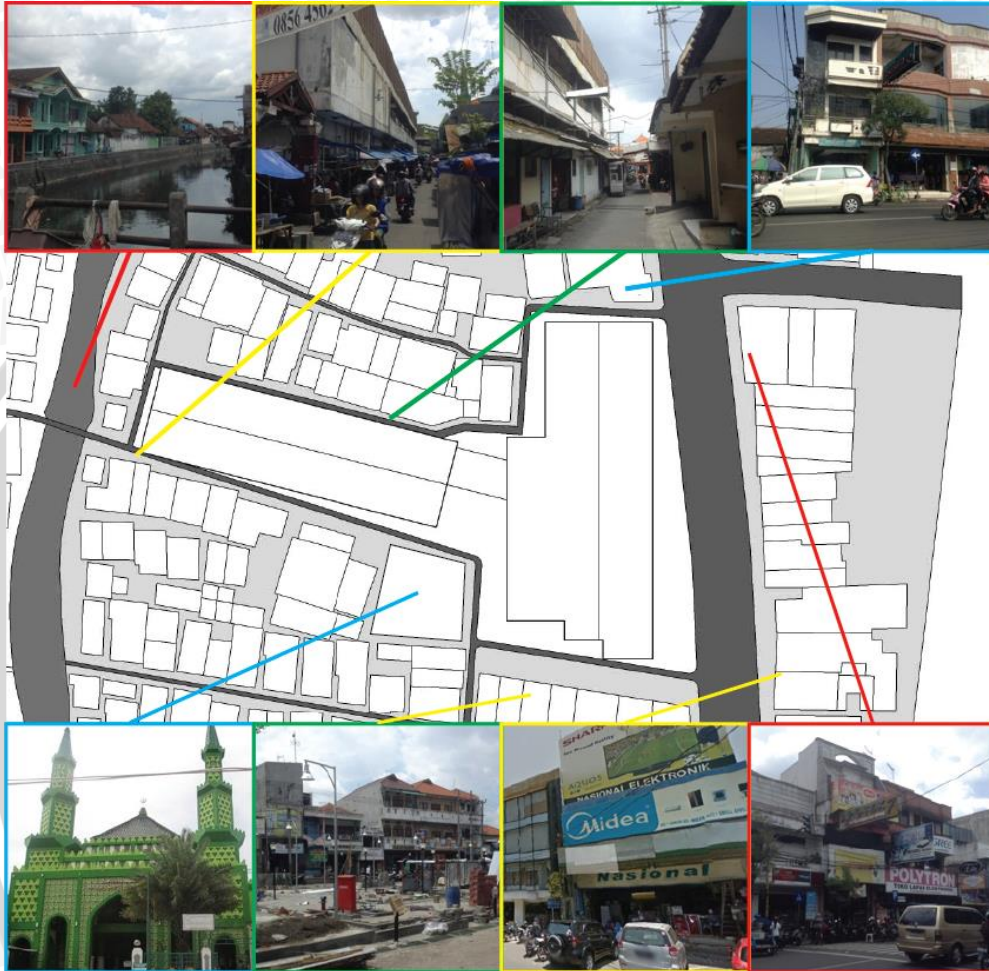
Gambar 4.4 Jalan Gajah Mada



Gambar 4.5 Tapak Terpilih

#### 4.2.1 Kondisi Tapak

Tapak terpilih merupakan bekas dari pusat perbelanjaan Matahari yang telah habis masa sewanya. Tapak ini memiliki luas sekitar 6.000 m<sup>2</sup>. Tapak yang memiliki tata guna lahan berupa perdagangan dan jasa memiliki batas-batas tapak berupa:



Gambar 4.6 Batas-batas tapak

Massa bangunan berada diatas tapak seluas 6.000 m<sup>2</sup> dengan penggunaan KDB bangunan sekitar 75% dan untuk KRT sebesar 25%. KRT pada tapak didominasi oleh perkerasan tanpa adanya vegetasi yang tumbuh disekitar tapak. Hal ini yang mengakibatkan iklim mikro disekitar tapak menjadi rusak.



Gambar 4.7 Perbandingan KDB dan KRT eksisting pada tapak

Pada tapak air hujan yang turun dialirkan menuju riol kota dan menuju sungai yang terdapat disisi barat bangunan.

#### 4.2.2 Peraturan Tapak

Tapak terletak pada kawasan jalan Gajah Mada yang merupakan kawasan dengan peruntukan lahan sebagai perdagangan dan jasa. Bangunan eksisting memiliki hampir 100% koefisien dasar bangunan (KDB). Bangunan juga tidak memiliki ruang terbuka hijau (RTH) yang menjadikan kawasan sekitar menjadi panas. Untuk koefisien ruang terbuka (KRT) dimanfaatkan untuk menjadi lahan parkir yang mengganggu pejalan kaki.

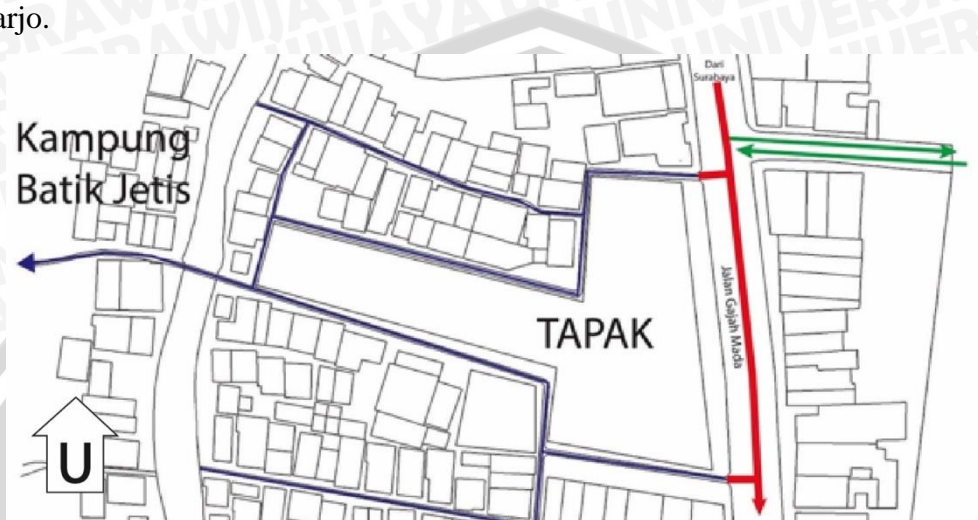
Ketentuan yang dianjurkan oleh pemerintah dari Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Ruang Terbuka (KRT), dan Ketinggian Bangunan (KB) pada kawasan tersebut adalah sebagai berikut:

1. GSB : Garis sempadan pada kawasan jalan Gajah Mada yaitu sebesar 3 - 6 meter
2. KDB : Ketentuan KDB pada kawasan jalan Gajah Mada dengan fungsi perdagangan dan jasa yaitu maksimal sebesar 60%
3. KLB : Untuk ketentuan KLB pada kawasan jalan Gajah Mada maksimal 3 lantai
4. KRT : Ketentuan koefisien dari ruang terbuka minimal 40% dari luas lahan



### 4.2.3 Aksesibilitas Tapak

Tapak berada tepat berbatasan langsung dengan jalan Gajah Mada pada sisi Timur. Sedangkan di bagian utara, timur, dan barat terdapat jalan pemukiman penduduk yang memiliki lebar antara 3 – 5 meter. Dan jalan pemukiman yang menuju ke barat menuju ke kampung batik Jetis yang merupakan salah satu sentra batik di Sidoarjo.



Gambar 4.8 Sirkulasi kendaraan sekitar tapak

### 4.2.4 Bangunan Eksisting

Bangunan eksisting pada tapak merupakan bangunan yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Bangunan ini dihuni oleh Matahari Departemenstore dan beberapa toko-toko elektronik, perhiasan, jam, dan kebutuhan rumah tangga lainnya. Bangunan ini telah habis kontraknya pada tahun 2014 sehingga pemerintah Kabupaten Sidoarjo akan merubahnya menjadi bangunan yang berfungsi menjual produk-produk UMKM.

#### A. Entrance

*Enterance* pada bangunan ini terdapat tiga tempat. Yang pertama berada tepat menghadap jalan Gajah Mada yang juga merupakan pintu masuk utama bangunan ini. Yang kedua berada dibelakang yang berdekatan dengan jalan yang digunakan sebagai tempat parkir. Pintu masuk yang kedua ini merupakan pintu masuk menuju Matahari *Departement Store* pada lantai satu. Untuk yang ketiga berada berhadapan dengan pintu masuk kedua. *Entrance* ini merupakan akses menuju kelantai dua langsung, dengan

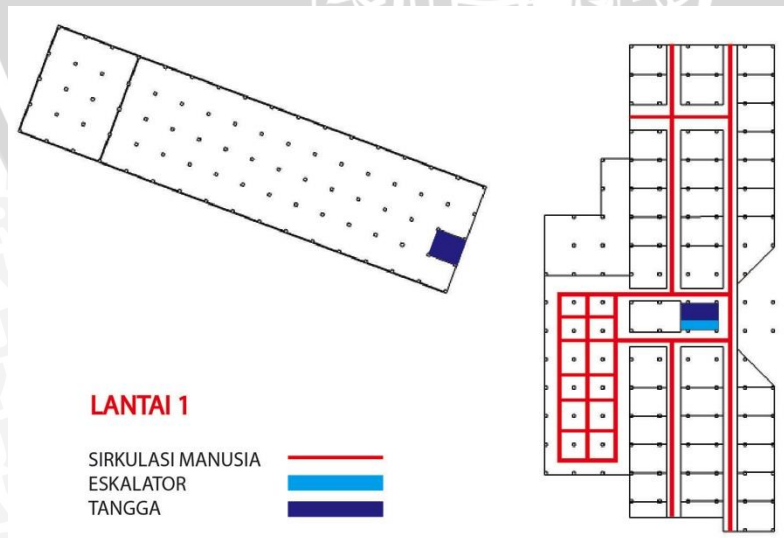
menggunakan tangga pengunjung dapat langsung masuk kedalam lantai dua pada bangunan.



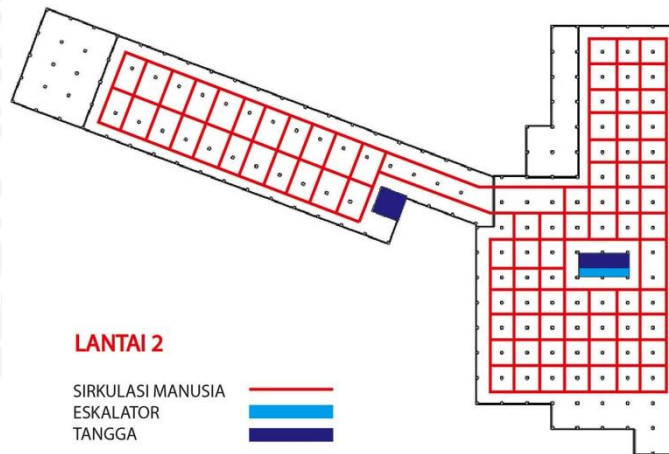
Gambar 4.9 Entrance pertama (A) Entrance kedua (B)

### B. Sirkulasi

Sirkulasi vertikal pada bangunan ini menggunakan tangga dan juga eskalator. Tangga berada pada lobby didekat *enterance* utama dan pada akses menuju *enterance* ketiga yang berada pada bangunan belakang. Untuk sirkulasi horizontal yang terdapat pada lantai satu dengan menggunakan sistem grid yang menghubungkan antar retail yang berada di lantai satu. Untuk lantai dua menggunakan sistem sirkulasi yang sama namun pada lantai kedua tidak terdapat retail, sirkulasi ini menghubungkan langsung antar produk yang ditata pada area lantai dua.



Gambar 4.10 Sirkulasi pada lantai satu



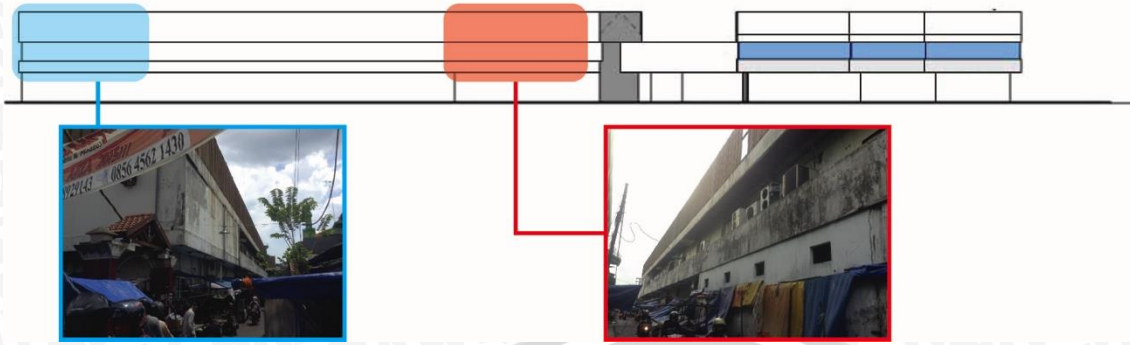
Gambar 4.11 Sirkulasi pada lantai dua

### C. Selubung Bangunan

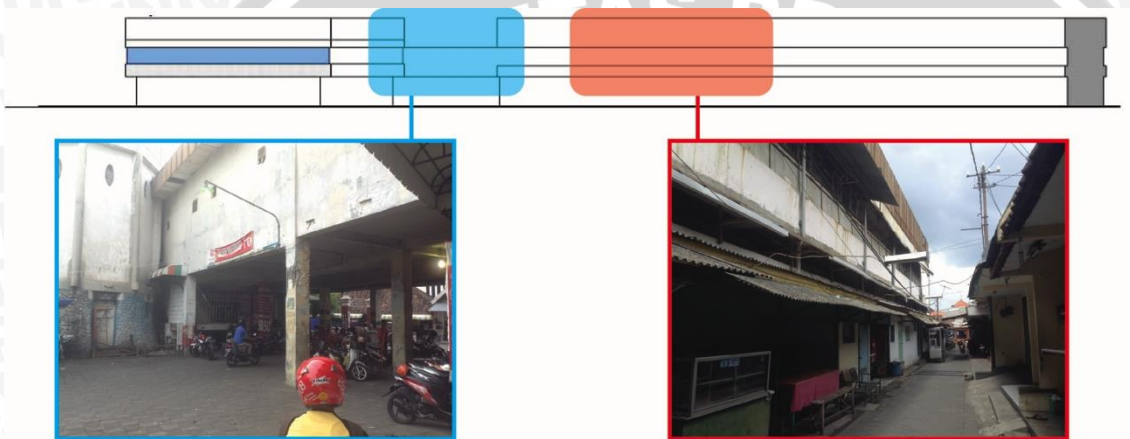
Pada bangunan ini selubung merupakan fisik bangunan yang terlihat tak terpelihara dengan baik. Selubung bangunan rusak parah yang membuat tidak terlihat menarik lagi sedangkan untuk menarik perhatian pengunjung selubung merupakan hal yang dibutuhkan.



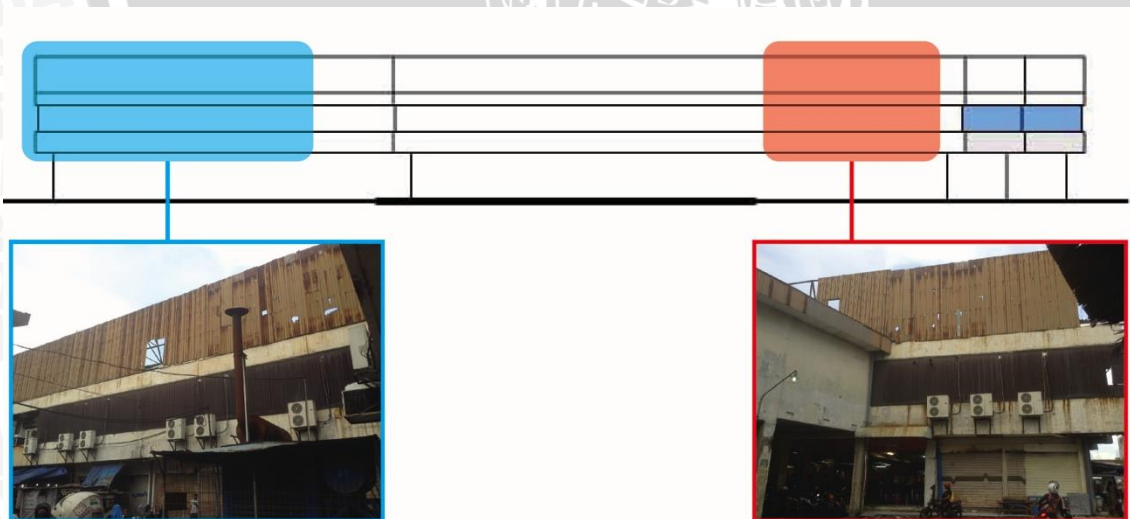
Gambar 4.12 Tampak depan (timur) bangunan eksisting



Gambar 4.13 Tampak samping (selatan) bangunan eksisting



Gambar 4.14 Tampak samping (utara) bangunan eksisting



Gambar 4.15 Tampak belakang (barat) bangunan eksisting

#### D. Struktur Bangunan

Struktur pada bangunan ini menggunakan sistem *rigid frame* dengan material beton pada konstruksi kolom, balok, dan plat lantainya. Sesuai dengan hasil *study* dari Dinas Pasar Kabupaten Sidoarjo struktur utama pada bangunan ini masih dapat dipertahankan.



Gambar 4.16 Struktur bangunan eksisting

#### E. Utilitas

Sesuai dengan pustaka utilitas dibagi menjadi empat, yaitu kesehatan, kenyamanan, keselamatan, dan sirkulasi. Untuk utilitas yang berhubungan dengan kesehatan air bersih dan air kotor tidak terdapat sistem utilitasnya dikarenakan tidak terdapat toilet yang terdapat pada bangunan ini. Untuk utilitas yang berhubungan dengan kenyamanan, pencahayaan pada bangunan menggunakan pencahayaan buatan. Ini dikarenakan bangunan tertutup rapat tanpa adanya celah bagi cahaya alami untuk masuk kedalam bangunan. Selain itu penghawaan juga menggunakan sistem penghawaan buatan berupa AC.



Gambar 4.17 Sistem pencahayaan buatan (A) dan penghawaan buatan (B)

Untuk utilitas yang berhubungan keselamatan, bangunan ini tidak dilengkapi dengan sprinkler hanya terdapat *fire hydran* pada sisi timur tapak. Selain itu bangunan ini tidak memiliki tangga darurat. Bisa disimpulkan bahwa untuk menjaga keselamatan pengunjung bangunan ini sangat kurang.


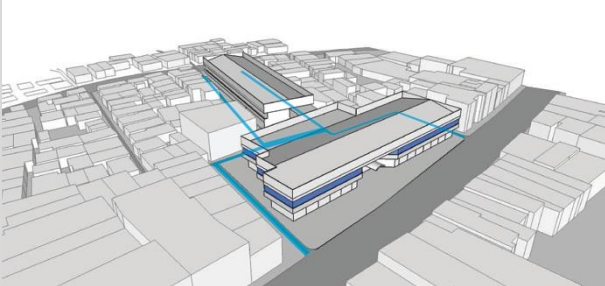


Gambar 4.18 *Fire hydran* yang berada di sisi timur tapak

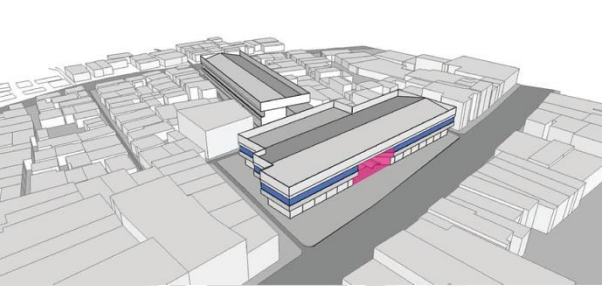
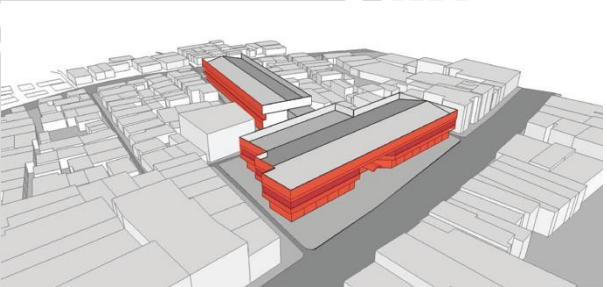
#### 4.2.5 Rekapitulasi Kondisi Eksisting Tapak dan Bangunan

Berdasarkan evaluasi yang telah dilakukan berikut merupakan rekapitulasi evaluasi pada eksisting tapak dan bangunan.

Tabel 4.5 Rekapitulasi evaluasi pada eksisting tapak dan bangunan

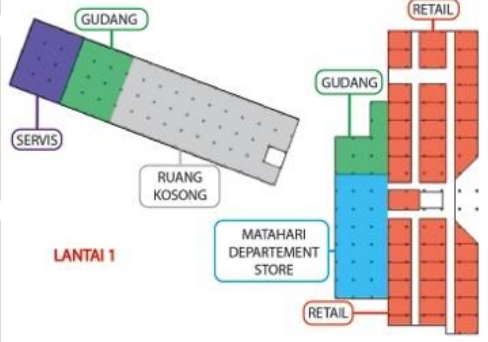
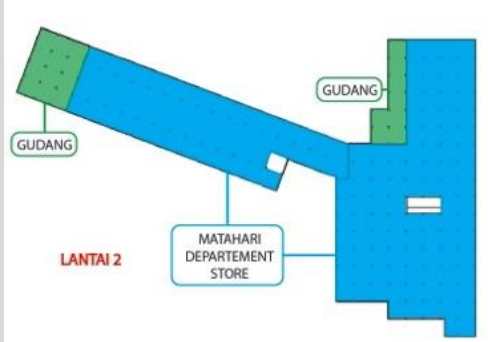
Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi	Ilustrasi
Ruang luar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bangunan memiliki KDB sebesar 75% yang tidak sesuai dengan peraturan setempat</li> <li>Parkir berada pada sirkulasi manusia</li> <li>Minim penghijauan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDB tidak memenuhi peraturan yang ada yaitu 60% dari luas lahan tapak sehingga harus mengurangi KDB dari 75% menjadi 60%</li> <li>Ruang luar tidak dimanfaatkan dengan baik sehingga penghijauan minim dan tempat parkir tidak ditata dengan baik</li> </ul>	
Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak terdapat perbedaan antara sirkulasi manusia dan kendaraan</li> <li>Parkir kendaraan berada pada sirkulasi manusia</li> <li>Akses menuju pemukiman yang berada dibelakan tapak terhalang bangunan eksisting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sirkulasi manusia yang diambil sebagian untuk tempat parkir seharusnya dikembalikan kepada fungsi sirkulasi manusia kembali</li> <li>Tempat parkir yang mengambil area sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan seharusnya diwadahi didalam bangunan</li> </ul>	

Lanjutan Tabel 4.5

Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi	Ilustrasi
Entrance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letak <i>entrance</i> utama berada tepat didepan jalan utama</li> <li>• Letak <i>entrance</i> kedua berada pada tengah tapak yang berdekatan dengan sirkulasi yang dijadikan tempat parkir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letak dari <i>entrance</i> utama dapat dipertahankan</li> <li>• <i>Entrance</i> kedua dapat dialihfungsikan menjadi tangga darurat</li> </ul>	
Fasad bangunan	Fasad bangunan eksisting rusak yang mengakibatkan tampilan bangunan tidak menarik	Mendesain ulang fasad agar lebih menarik dengan elemen-elemen pembentuk fasad, melihat komparasi bangunan, dan memasukkan unsur lokalitas	



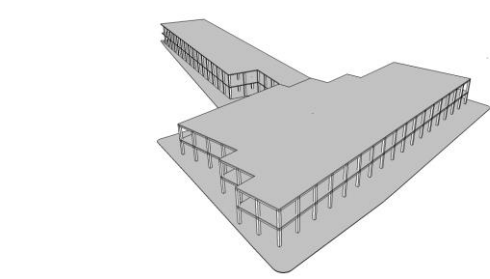
Lanjutan Tabel 4.5

Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi	Ilustrasi
Zoning ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lantai satu pada bagian timur difungsikan sebagai retail yang disewa berbagai pedagang</li> <li>Lantai satu pada bagian barat difungsikan sebagai ruang servis dan gudang</li> <li>Lantai dua secara keseluruhan difungsikan sebagai <i>departement store</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gudang pada lantai satu terlalu luas dan memiliki banyak sisa ruang kosong yang mengakibatkan tidak efektif dalam penggunaan ruang</li> <li>Lantai dua yang memiliki fungsi sebuah <i>departement store</i> tidak memiliki dinding sekat pada tengah ruang yang membuat lantai dua memiliki ruang yang luas</li> </ul>	 <p>Lantai 1</p>
			 <p>Lantai 2</p>

Lanjutan Tabel 4.5

Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi	Ilustrasi
Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi vertikal manusia menggunakan tangga dan eskalator</li> <li>• Sirkulasi horizontal menggunakan sitem grid dan banyak koridor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi vertikal untuk manusia menggunakan tangga dan eskalator, untuk barang dengan lift barang</li> <li>• Sirkulasi horizontal menggunakan sistem banyak koridor untuk penataan produk dan sistem linier untuk retail <i>foodcourt</i></li> </ul>	<p>Lantai 1</p> <p>Lantai 2</p>

Lanjutan Tabel 4.5

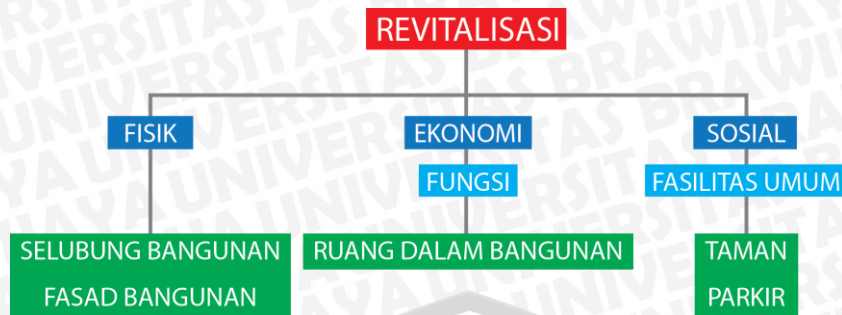
Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi	Ilustrasi
Utilitas Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak terdapat tandon air pada bangunan</li> <li>• Menggunakan penghawaan dan pencahayaan buatan sepenuhnya</li> <li>• Tidak terdapat sprinkler dan tangga darurat</li> <li>• Terdapat <i>fire hydran</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mennambahkan tandon air pada bangunan</li> <li>• Memaksimalkan penggunaan penghawaan dan pencahayaan alami</li> <li>• Utilitas yang berhubungan dengan keselamatan seperti sprinkler dan tangga darurat diperlukan oleh bangunan</li> <li>• Jumlah <i>fire hydran</i> masih kurang</li> </ul>	
Struktur bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur utama menggunakan sistem <i>rigid frame</i> dengan balok, kolom dan plat lantai menggunakan material beton</li> <li>• Keadaan struktur utama bangunan masih bagus dan menurut dinas pasar masih layak untuk dipertahankan</li> </ul>	Mempertahankan struktur yang dapat dipertahankan dengan penyesuaian dengan desain baru	

### 4.3 Revitalisasi Bangunan Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan dari pustaka yang didapat revitalisasi merupakan sebuah upaya menghidupkan kembali sebuah kawasan atau bangunan yang telah mengalami kemunduran. Dalam merevitalisasi terdapat tiga aspek dalam merevitalisasi, yaitu fisik, ekonomi, dan sosial. Dalam hal ini bangunan pusat perbelanjaan yang berada di jalan Gajah Mada keadaannya sangat memprihatinkan dari segi fisik bangunan, oleh karena itu perbaikan dari segi fisik bangunan sangat perlu dilakukan untuk menarik kembali minat pengunjung untuk berkunjung. Selubung beserta fasad merupakan elemen fisik bangunan yang perlu diperbaiki guna menarik minat pengunjung dari luar bangunan.

Dengan berakhirnya kontrak pengelola pusat perbelanjaan dengan pemerintah kabupaten Sidoarjo maka terdapat peluang untuk merubah fungsi bangunan tersebut. Pusat produk UMKM menjadi pilihan yang tepat bagi kemajuan ekonomi kabupaten Sidoarjo. Dengan menghadirkan produk-produk UMKM maka warga penggiat UMKM di Sidoarjo dapat memasarkan produknya lebih kompetitif lagi. Dengan merubah fungsi bangunan maka ruang yang dibutuhkan juga berubah sesuai dengan fungsi yang baru. Dengan fungsi baru berupa pusat produk UMKM maka diperlukan sebuah ruangan display yang dapat digunakan untuk memajang produk-produk UMKM yang akan dipasarkan.

Selain fisik dan ekonomi aspek sosial juga perlu diperhatikan dalam merevitalisasi bangunan. Menurut Wongso revitalisasi dianggap berhasil jika berdampak positif terhadap lingkungan sekitar serta meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial bagi masyarakat. Dalam hal ini bangunan pusat perbelanjaan di jalan Gajah Mada dengan besaran koefisien dasar bangunan yang melebihi peraturan pemerintah bangunan ini tidak memiliki ruang sosial bagi masyarakat. Fasilitas umum berupa lahan parkir yang seharusnya disediakan pun tidak ada yang akhirnya pedestrian digunakan sebagai parkir. Untuk memperbaiki aspek sosial maka perlu ditambahkan ruang sosial dan fasilitas umum bagi pengunjung dan masyarakat sekitar guna meningkatkan kehidupan sosial masyarakat.



Gambar 4.19 Diagram aspek revitalisasi bangunan

#### 4.4 Analisis Fungsi

Analisis fungsi ini berisi mengenai analisis mengenai analisis fungsi bangunan. Sesuai dengan yang ditetapkan oleh pemerintah bangunan ini tidak akan mengalami perubahan fungsi utama yaitu sebagai fasilitas perdagangan. Namun untuk penjual mengalami perubahan, yang awalnya bangunan ini dihuni oleh departementstore untuk kedepannya bangunan ini akan dihuni oleh para penggiat UMKM dari daerah Kabupaten Sidoarjo. Setelah menentukan fungsi ditentukanlah pengguna yang memungkinkan berada pada fungsi bangunan tersebut. Dan yang terakhir menentukan pola aktivitas apa saja yang dilakukan oleh pengguna.

##### 4.4.1 Analisis Fungsi Bangunan

Pusat Produk UMKM ini merupakan sebuah bangunan yang berfungsi mewadahi para pengusaha UMKM agar produk yang mereka hasilkan memiliki wadah untuk memasarkan produk mereka agar lebih efektif. Berdasarkan fungsi utama tersebut terdapat beberapa fungsi lainnya diantara lain:

1. Tempat mempromosikan produk UMKM
2. Tempat workshop/pelatihan bagi penggiat UMKM dan masyarakat umum
3. Tempat acara tertentu (bazar) yang melibatkan UMKM didalamnya
4. Tempat menikmati makanan dan minuman
5. Sebagai area rekreasi bagi pengunjung ataupun warga sekitar

Sintesis:

Dari analisis mengenai fungsi-fungsi yang diwadahi untuk bangunan ini dapat dirumuskan menjadi 3 jenis, yaitu:

1. Fungsi primer merupakan fungsi utama dalam bangunan ini berupa tempat untuk jual beli antara penjual dan pembeli

2. Fungsi sekunder merupakan fungsi pendukung fungsi primer dalam bangunan ini berupa tempat untuk menambah nilai dari produk tersebut dan juga ruang-ruang servis untuk menunjang fungsi utama
3. Fungsi tersier merupakan fungsi penunjang yang berfungsi sebagai fasilitas tambahan ataupun ruang publik bagi warga sekitar

#### 4.4.2 Analisis Pengguna dan Aktivitas

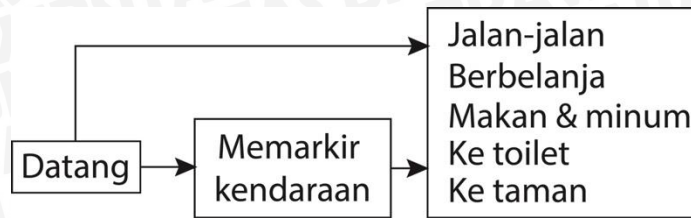
Berdasarkan fungsi bangunan yang memiliki 3 fungsi yang diwadahi berupa tempat untuk jual beli, fasilitas pendukung jual beli, dan fasilitas tambahan berupa ruang publik maka dapat dirumuskan jika terdapat pengguna didalamnya. Berdasarkan fungsi jual beli terdapat pengguna yang melakukan penjualan produk dan pembeli produk tersebut. Untuk fungsi pendukung fungsi jual beli terdapat pengguna yang bertugas untuk mengelola dan merawat bangunan. Sedangkan untuk fungsi ruang publik ini dapat digunakan oleh berbagai pengguna dengan bebas.

Pada bangunan ini pengguna bangunan terbagi menjadi 5 pelaku menurut aktivitas yang dilakukan

1. Pengunjung : pengguna yang berkunjung untuk membeli atau sekedar berjalan-jalan
2. Pengelola/staff : pengguna yang bertugas mengurus segala kebutuhan bangunan, mulai dari administrasi, keuangan, hingga menyediakan kebutuhan untuk perawatan
3. Penyewa/penjual : pengguna yang melakukan kegiatan penjualan dengan menyewa retail foodcourt
4. Karyawan penyewa : pengguna yang membantu pekerjaan penyewa retail foodcourt dengan menjadi pelayan
5. Karyawan pengelola : pengguna yang bertugas untuk membantu mengurus kebutuhan bangunan, mulai dari perawatan hingga keamanan bangunan

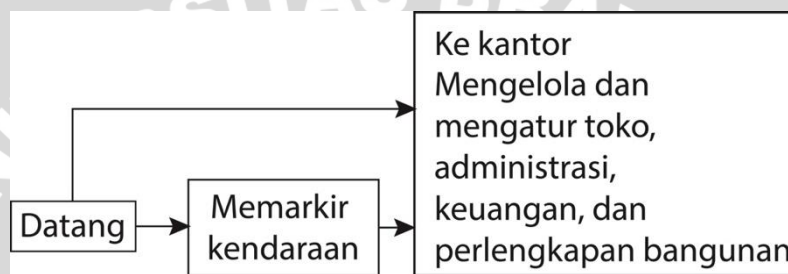
Berdasarkan pelaku kegiatan maka pola aktivitas pengguna bangunan juga terbagi menjadi 5, yakni:

1. Pola Aktivitas Pengunjung



Gambar 4.20 Diagram pola aktivitas pengunjung

2. Pola Aktivitas Pengelola/staff



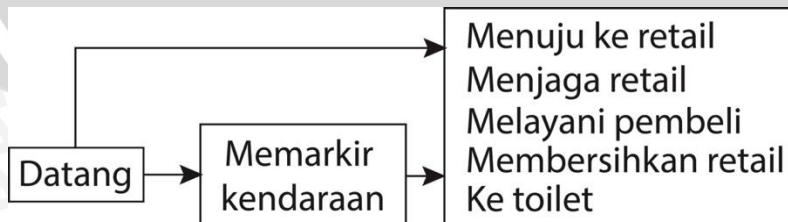
Gambar 4. 21 Diagram pola aktivitas pengelola/staff

3. Pola Aktivitas Penyewa/penjual



Gambar 4. 22 Diagram pola aktivitas penyewa/penjual

4. Pola Aktivitas Karyawan penyewa



Gambar 4. 23 Diagram pola aktivitas karyawan penyewa

### 5. Pola Aktivitas Karyawan Pengelola



Gambar 4.24 Diagram pola aktivitas karyawan pengelola

## 4.5 Program Ruang

Analisis ruang berisi mengenai analisis tentang kebutuhan ruang dan persyaratan ruang pada bangunan. Analisis kebutuhan ruang didapat dari aktivitas pengguna yang membutuhkan ruangan untuk beraktivitas. Untuk persyaratan ruang terbagi menjadi dua, yaitu analisis kuantitatif yang berisi mengenai analisis ruang berdasarkan besaran. Sedangkan untuk analisis persyaratan ruang yang bersifat kualitatif berisi mengenai persyaratan ruang berdasarkan kebutuhan fasilitas ruangan seperti pencahayaan, penghawaan, dan pemandangan.

### 4.5.1 Analisis Kebutuhan Ruang

Aktivitas utama pada Pusat Produk UMKM ini meliputi kegiatan jual-beli antara penjual dan pembeli, workshop/penyuluhan, dan rekreasi.

1. Untuk kegiatan jual-beli merupakan aktivitas yang dilakukan oleh penjual yang menjajakan produknya kepada pengunjung/pembeli yang berkunjung ke Pusat Produk UMKM ini.
2. Untuk kegiatan workshop/penyuluhan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh beberapa penggiat UMKM ataupun Dinas yang berkaitan dengan produk UMKM.
3. Untuk kegiatan rekreasi merupakan kegiatan yang berkaitan dengan bersantai seperti menikmati makanan & minuman, kumpul dengan teman-teman, menikmati dan bermain di taman.

Kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas yang dilakukan pengguna bangunan:



Tabel 4.6 Kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas pengguna

Pengguna	Aktivitas	Ruang	Sifat	Kelompok Ruang
Pengunjung	Datang, duduk-duduk	Lobby / hall atrium	Publik	Administrasi
Pengunjung	Mencari informasi	Pusat informasi	Publik	
Pengunjung, penyewa, pengelola, karyawan	Jual beli produk kerajinan	Ruang display produk	Publik	Utama
Pengunjung, penyewa, pengelola, karyawan	Jual beli produk makanan	Ruang display produk	publik	Utama
Pengunjung, penyewa, UMKM, Dinas	Workshop/penyuluhan	Ruang serba guna Gudang alat	Semi-publik	
Pengunjung, penyewa, pengelola, karyawan	Makan & minum	Foodcourt	Publik	Rekreasi
Pengunjung	Bermain untuk anak-anak	<i>Kids Play</i>	Publik	
Seluruh pengguna	Bersantai, bermain, menikmati taman	Taman	Publik	Ruang Pengelola
Pengelola	Mengelola pusat produk UMKM	R. General Manager	Privat	
		R. Asistent Manager	Privat	
		R. Divisi Marketing	Privat	
		R. Divisi Keuangan	Privat	
		R. Divisi Maintenance	Privat	
		R. Divisi Keamanan	Privat	
Karyawan pengelola	Perawatan alat	R. Pompa R. Genset R. Mesin lift R. PLN R. AC + AHU	Servis	Ruang Elektikal Mekanikal

Lanjutan Tabel 4.6

Pengguna	Aktivitas	Ruang	Sifat	Kelompok Ruang
Penyewa, karyawan penyewa, karyawan pengelola	Penyimpanan barang	Gudang	Servis	Ruang Servis
Penyewa, karyawan penyewa, karyawan pengelola	Distribusi barang	R. Bongkar Muat Lift barang	Servis	
Karyawan pengelola	Membuat makanan/minuman	R. Pantri Karyawan	Servis	
Karyawan pengelola	Menyimpan barang karyawan	R. Loker Karyawan	Servis	Ruang Servis
Seluruh Pengguna	BAB, BAK	Toilet	Servis	
Seluruh Pengguna	Parkir	Tempat parkir	Servis	

## 4.5.2 Analisis Persyaratan Ruang

### A. Analisis Kuantitatif

Tabel 4.7 Besaran ruang

Jenis Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Persyaratan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber
Datang, duduk-duduk	Lobby / hall atrium	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Asumsi
Mencari informasi	Pusat informasi	10 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 2 orang)	20 m <sup>2</sup>	Asumsi
Workshop / penyuluhan	Ruang konvensi / serba guna	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Gudang	3% x luas area serba guna	19,5 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
Bersantai, bermain, menikmati taman	Taman	Minimal 20% dari luas tapak	20% - 40% luas tapak	RDTR Kab. Sidoarjo
Bermain untuk anak-anak	<i>Kids Play</i>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Asumsi
Mengelola pusat produk UMKM	R. General Manager	25 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 1 orang)	25 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	R. Asistent Manager	15 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 2 orang)	30 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	R. Divisi Marketing	15 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 4 orang)	60 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	R. Divisi Keuangan	15 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 4 orang)	60 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
Mengelola pusat produk UMKM	R. Divisi Maintenance	15 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 4 orang)	60 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	R. Divisi Keamanan	15 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 4 orang)	60 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek

Lanjutan Tabel 4.7

Jenis Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Persyaratan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber
Perawatan alat	R. Pompa	24 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30%	24 m <sup>2</sup>	MEE for Building
	R. Genset	202 m <sup>2</sup> Sirkulasi 30%	202 m <sup>2</sup>	MEE for Building
	R. Mesin lift	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	MEE for Building
	R. PLN	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	MEE for Building
	R. AC + AHU	1/200 x luas lantai yang dilayani (2000) Sirkulasi 30%	10,3 m <sup>2</sup>	MEE for Building
	R. Pengelola ME	2.5 m <sup>2</sup> / orang (ditetapkan 10 orang)	25 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Penyimpanan barang	Penyimpanan barang	3% x luas area retail	
Distribusi barang	R. Bongkar Muat	85 m <sup>2</sup> / peron (ditetapkan 2 peron)	170 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	Lift barang	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Asumsi
Membuat makanan/minuman	R. Pantri Karyawan	25 m <sup>2</sup>		
Menyimpan barang karyawan	R. Loker Karyawan	0,36 m <sup>2</sup> / orang (diasumsikan 50 orang) Sirkulasi 30%	23,4 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek

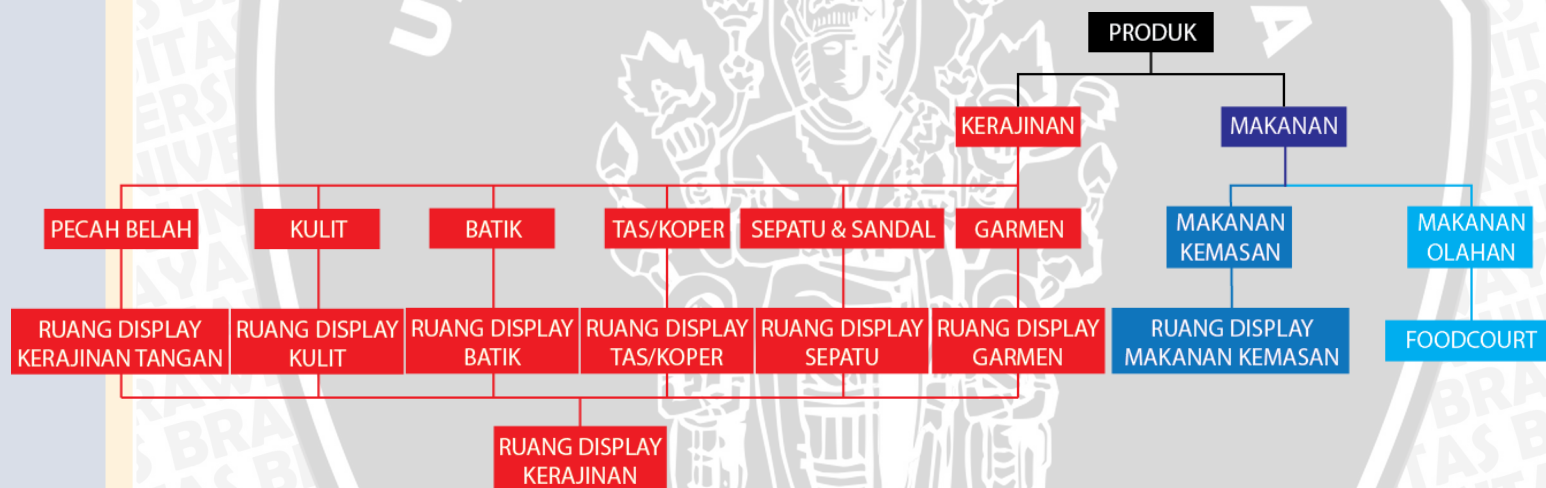
Lanjutan Tabel 4.7

Jenis Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Persyaratan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber
Toilet		<p>Pria</p> <p>WC: 1/100 orang x 1,6 m<sup>2</sup></p> <p>Urinal 1/25 orang x 0,9 m<sup>2</sup></p> <p>Washbasin (1 WC + 1/5 urinal) x 0,6 m<sup>2</sup></p> <p>Sirkulasi 30% (diasumsikan 200 orang)</p>	16,64 m <sup>2</sup>	<p>Planning The Architecture Handbook</p>
		<p>Wanita</p> <p>WC: 2/100 orang x 1,6 m<sup>2</sup></p> <p>Washbasin 1/2 WC x 0,6 m<sup>2</sup></p> <p>Sirkulasi 30% (diasumsikan 200 orang)</p>	9,88 m <sup>2</sup>	
				<p>Wanita</p> <p>WC: 2/100 orang x 1,6 m<sup>2</sup></p> <p>Washbasin 1/2 WC x 0,6 m<sup>2</sup></p> <p>Sirkulasi 30% (diasumsikan 200 orang)</p>

Lanjutan Tabel 4.7

Jenis Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Persyaratan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber
Parkir	Tempat parkir mobil	12,5 m <sup>2</sup> / mobil (diasumsikan 50 mobil) Sirkulasi 30%	812,5 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	Tempat parkir motor	2,25 m <sup>2</sup> / motor (diasumsikan 100 motor) Sirkulasi 30%	292,5 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	Tempat parkir bus	36 m <sup>2</sup> / bus (diasumsikan 2 bus) Sirkulasi 30%	93,6 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek

Untuk besaran ruang yang dibutuhkan untuk produk yang akan mengisi bangunan ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu produk kerajinan, dan produk makanan. Untuk produk kerajinan dapat menggunakan ruang yang berukuran besar sebagai peletakan produk yang dirancang agar pengunjung dapat melihat-lihat produk. Untuk produk makanan olahan dapat digunakan retail sebagai tempat untuk mewadahi produk makanan yang akan dijual. Ruang display untuk produk kerajinan dibagi menjadi enam (6) jenis berdasarkan produknya, yaitu garmen, sandal & sepatu, tas & koper, batik, kulit, dan kerajinan tangan. Untuk ruang produk makanan dibagi menjadi dua, yaitu makanan kemasan dan makanan olahan. Makanan kemasan dapat menggunakan sebuah ruang yang dapat menampung makanan kemasan dan minuman kemasan dan untuk makanan olahan seluruh jenis makanan olahan dijadikan satu pada ruang *foodcourt* disertai dengan tempat duduk untuk menikmati makanan olahan.



Gambar 4.25 Diagram kebutuhan ruang display produk

Tabel 4.8 Besaran ruang display produk

Kebutuhan Ruang	Kebutuhan Perabot	Persyaratan Perabot	Dimensi Ruang	Sumber
Ruang display garmen	Lemari	8 m <sup>2</sup> / lemari (15 produk) sirkulas 30%	156 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Tempat duduk	8 m <sup>2</sup> / tempat duduk (15 tempat duduk) sirkulas 30%	156 m <sup>2</sup>	Asumsi
	<i>Fitting room</i>	2 m <sup>2</sup> / ruang (1 ruang / 5 produk )	6 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	Kasir	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
Ruang display batik	Lemari	8 m <sup>2</sup> / lemari (20 produk) sirkulas 30%	208 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Tempat duduk	8 m <sup>2</sup> / tempat duduk (20 tempat duduk) sirkulas 30%	208 m <sup>2</sup>	Asumsi
	<i>Fitting room</i>	2 m <sup>2</sup> / ruang (1 ruang / 5 produk )	8 m <sup>2</sup>	Neufert Data Arsitek
	Kasir	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	



Lanjutan Tabel 4.8

Kebutuhan Ruang	Kebutuhan Perabot	Persyaratan Perabot	Dimensi Ruang	Sumber
	Etalase	8 m <sup>2</sup> / lemari (8 produk) sirkulas 30%	83,2 m <sup>2</sup>	Asumsi
		12,25 m <sup>2</sup> / lemari		
Ruang display sepatu	Meja pendek	(9 produk) sirkulas 30%	143,325 m <sup>2</sup>	Asumsi
		8 m <sup>2</sup> / lemari		
	Tempat duduk	(8 tempat duduk) sirkulas 30%	83,2 m <sup>2</sup>	Asumsi
		8 m <sup>2</sup> / lemari		
	Etalase	(3 produk) sirkulas 30%	83,2 m <sup>2</sup>	Asumsi
		12,25 m <sup>2</sup> / lemari		
Ruang display tas / koper	Meja pendek	(2 produk) sirkulas 30%	28,175 m <sup>2</sup>	Asumsi
		8 m <sup>2</sup> / lemari		
	Tempat duduk	(3 tempat duduk) sirkulas 30%	31,2 m <sup>2</sup>	Asumsi

Lanjutan Tabel 4.8

Kebutuhan Ruang	Kebutuhan Perabot	Persyaratan Perabot	Dimensi Ruang	Sumber
Ruang display kulit	Lemari	8 m <sup>2</sup> / lemari (2 produk) sirkulas 30%	20,8 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Etalase	8 m <sup>2</sup> / lemari (1 produk) sirkulas 30%	10,4 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Meja pendek	12,25 m <sup>2</sup> / lemari (2 produk) sirkulas 30%	31,85 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Tempat duduk	8 m <sup>2</sup> / lemari (2 tempat duduk) sirkulas 30%	20,8 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Ruang display kerajinan tangan	Etalase	8 m <sup>2</sup> / lemari (2 produk) sirkulas 30%	20,8 m <sup>2</sup>

Lanjutan Tabel 4.8

Kebutuhan Ruang	Kebutuhan Perabot	Persyaratan Perabot	Dimensi Ruang	Sumber
Ruang display makanan kemasan	Etalase	8 m <sup>2</sup> / lemari (19 produk) sirkulas 30%	197,6 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Lemari pendingin	4 m <sup>2</sup> / lemari (2 produk) sirkulasi 30%		
Foodcourt	Kios	20 m <sup>2</sup> / kios (ditentukan 17 kios)	340 m <sup>2</sup>	Asumsi
	Tempat duduk / makan	3,69 m <sup>2</sup> / meja 4 kursi (ditentukan 400 orang) Sirkulasi 30%	479,7 m <sup>2</sup>	New Matric Handbook

### B. Analisis Kualitatif

Keterangan:

A: Pencahayaan alami

B: Pencahayaan buatan

C: Penghawaan alami

D: Penghawaan buatan

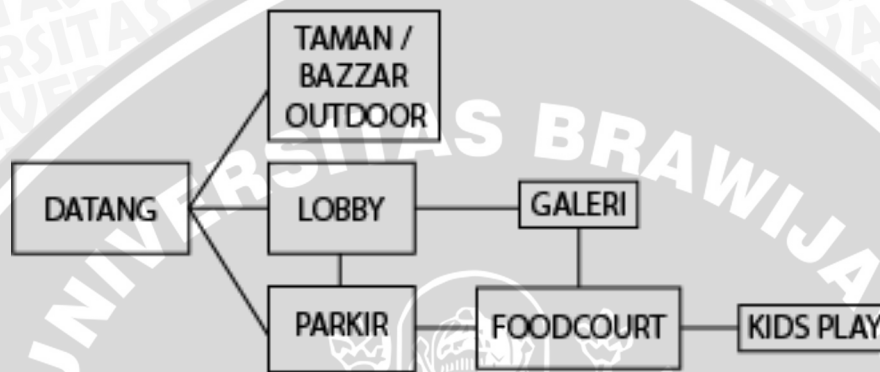
E: View

Tabel 4.9 Persyaratan kualitatif ruang

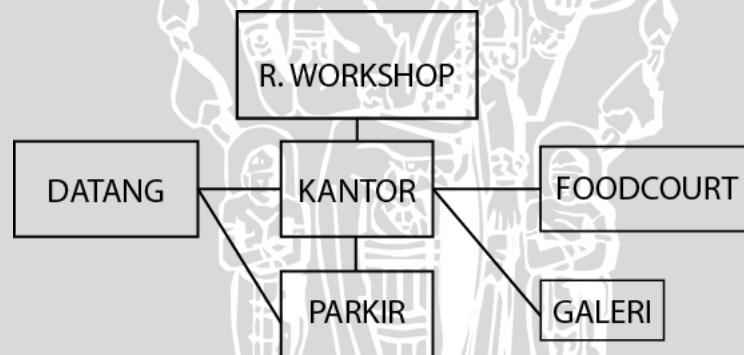
Ruang	Persyaratan Ruang				
	A	B	C	D	E
Lobby / hall atrium	0	0	0	0	
Pusat Informasi		0		0	
Galeri	0	0	0	0	0
Ruang serba guna		0		0	
Area bazar	0		0		
Foodcourt	0	0	0	0	0
R. General Manager		0		0	0
R. Asisten Manager		0		0	0
R. Divisi Marketing		0		0	0
R. Divisi Keuangan		0		0	0
R. Divisi Maintenance		0		0	
R. Divisi Keamanan		0		0	
R. Karyawan		0		0	
Toilet		0		0	
Gudang		0			
Parkir		0			
R. Pompa		0			
R. Genset		0			
R. Mesin lift		0			
R. PLN		0			
R. AC + AHU		0			

### 4.5.3 Analisis Hubungan Ruang

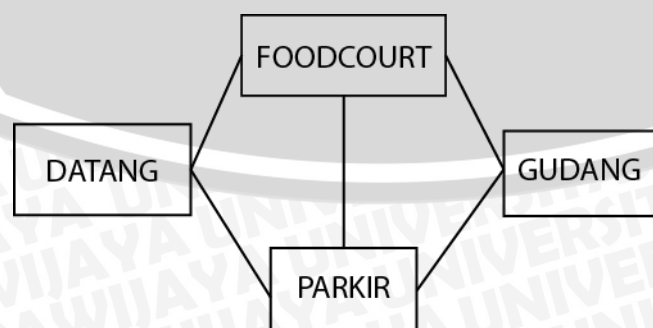
Hubungan ruang merupakan pola hubungan antar ruang dalam maupun luar. Pola hubungan ini berdasarkan pada analisis kebutuhan ruang yang digabungkan dengan pola aktivitas pengguna. Dari aktivitas yang dilakukan pengguna dan kebutuhan ruang dibagi menjadi 6 pola hubungan ruang. Diantaranya pola hubungan ruang menurut aktivitas pengunjung, pengelola, karyawan pengelola, karyawan penyewa, dan barang.



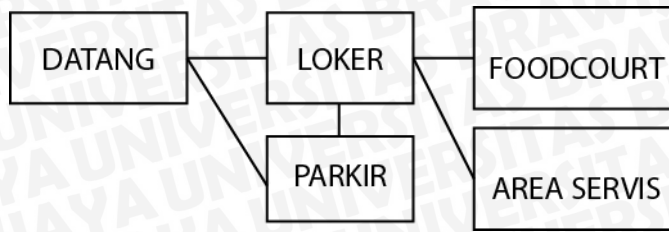
Gambar 4. 26 Diagram hubungan ruang menurut aktivitas pengunjung



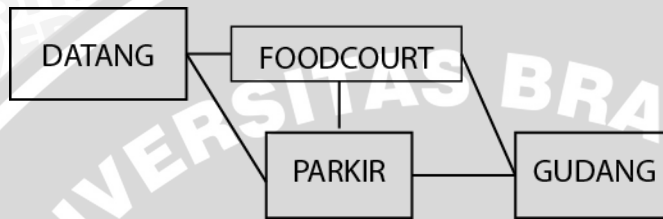
Gambar 4. 27 Diagram hubungan ruang menurut aktivitas pengelola



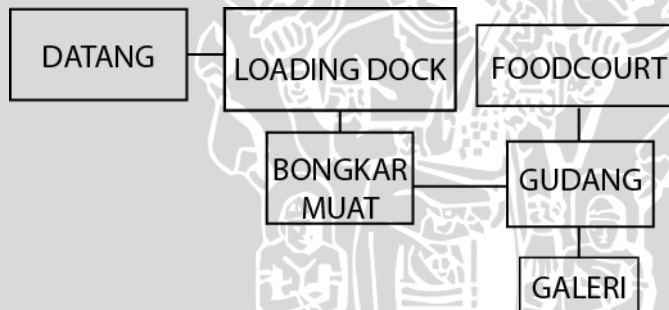
Gambar 4. 28 Diagram hubungan ruang menurut aktivitas penyewa



Gambar 4. 29 Diagram hubungan ruang menurut aktivitas karyawan pengelola



Gambar 4. 30 Diagram hubungan ruang menurut aktivitas karyawan penyewa



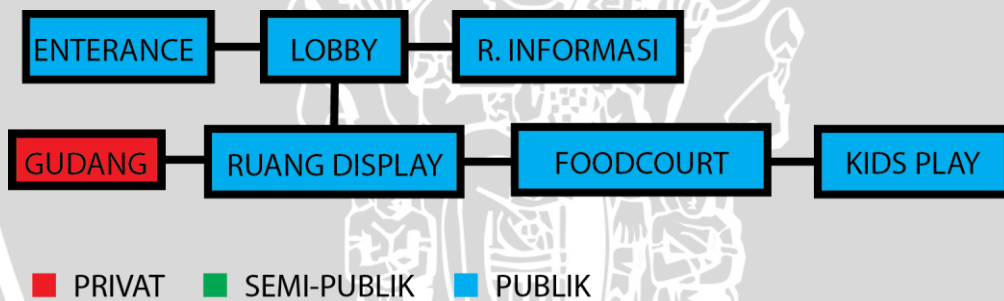
Gambar 4. 31 Hubungan ruang menurut aktivitas pemindahan barang

#### 4.5.4 Analisis Zonasi Ruang

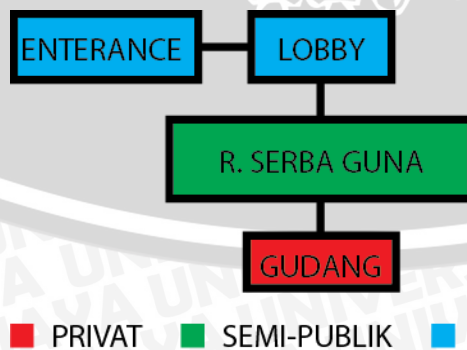
Zonasi ruang merupakan pemetaan hubungan ruang berdasarkan aktivitas dan kebutuhan ruang yang dikelompokkan berdasarkan fungsi ruang tersebut. Pembagian fungsi ruang tersebut dikelompokkan menurut 6 fungsi ruang. Diantaranya fungsi perbelanjaan, fungsi pengelola, fungsi serba guna, fungsi rekreasi, fungsi servis, dan fungsi parkir.



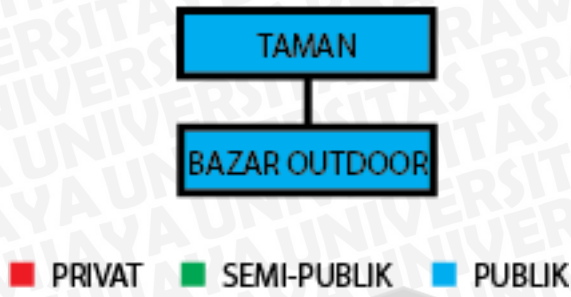
Gambar 4. 32 Diagram zonasi ruang makro



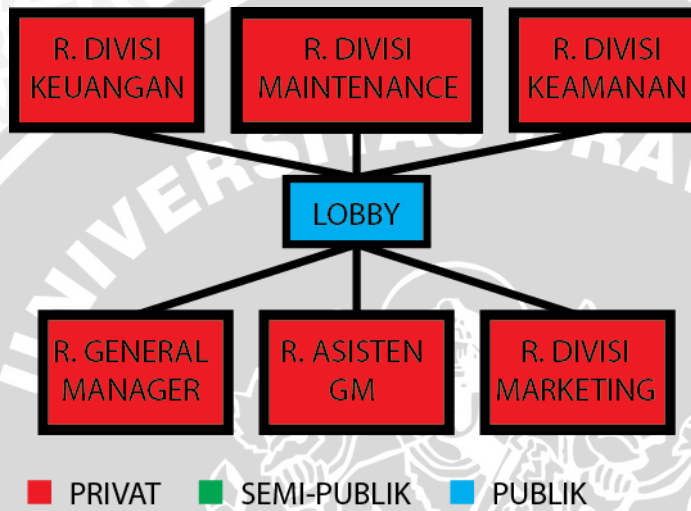
Gambar 4. 33 Diagram zonasi ruang fungsi perbelanjaan



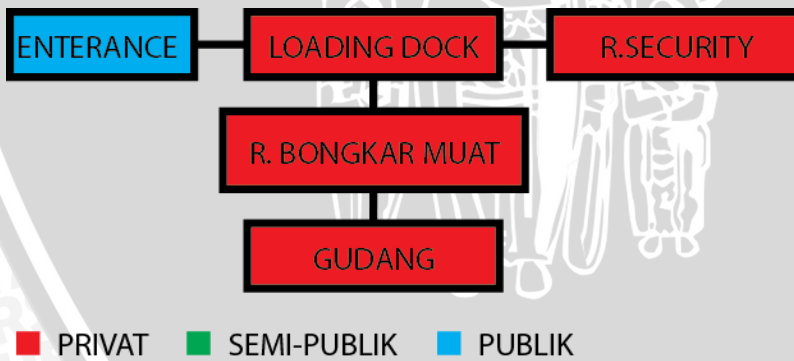
Gambar 4. 34 Diagram zonasi ruang fungsi serba guna



Gambar 4. 35 Diagram zonasi ruang fungsi rekreasi

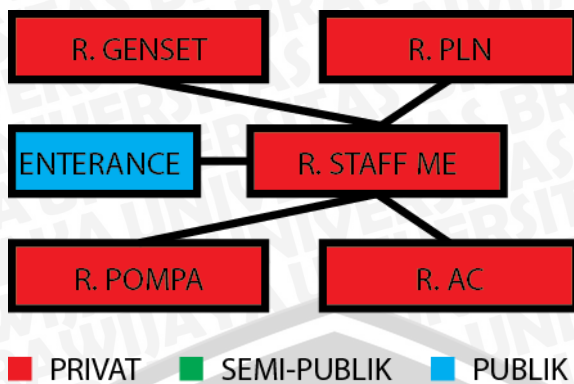


Gambar 4. 36 Diagram zonasi ruang fungsi pengelola



Gambar 4. 37 Diagram zonasi ruang fungsi servis

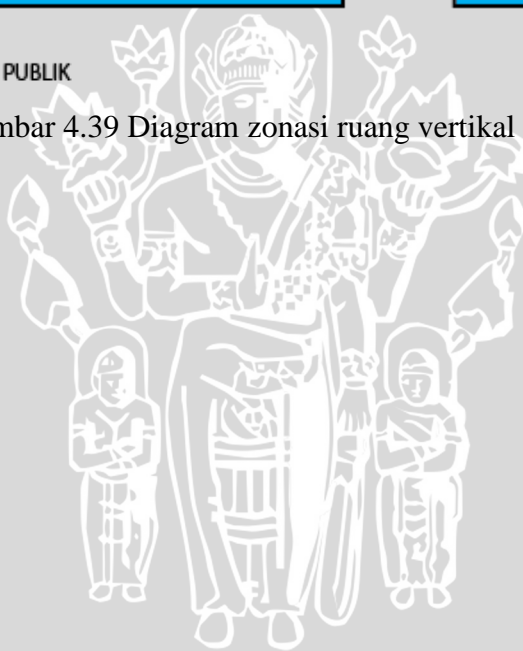




Gambar 4. 38 Diagram zonasi ruang fungsi ME




Gambar 4.39 Diagram zonasi ruang vertikal




## 4.6 Analisis & Sintesis Tapak dan Bangunan


Tabel 4.10 Analisis dan sintesis tapak

Elemen	Eksisting	Analisis
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Ruang Luar</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas tapak 6.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Luas dasar bangunan 4.262 m<sup>2</sup> (KDB &gt; 70%)</li> <li>• Garis sempadan bangunan 3-6 meter</li> <li>• Ruang luar tidak dimanfaatkan dengan baik</li> <li>• Tidak terdapat penghijauan pada ruang luar</li> <li>•</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Aspek Tapak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengurangi KDB yang semula &gt;70% menjadi 60% sesuai dengan RTRW</li> <li>• Memanfaatkan ruang terbuka menjadi sebuah ruang publik yang bermanfaat bagi bangunan sekitar</li> <li>• Ruang terbuka dapat dimanfaatkan sebagai taman untuk penghijauan pada kawasan tersebut yang tidak memiliki ruang terbuka hijau ataupun jalur hijau</li> <li>• Menyediakan tempat parkir bagi kendaraan pengunjung yang selama ini memarkir kendaraan dibahu jalan atau pada sirkulasi manusia yang mengganggu kegiatan pejalan kaki</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
<p><b>Ruang Luar</b></p>		<p><b>Alternatif 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang terbuka pada sisi selatan dapat direncanakan sebagai taman</li> <li>• Ruang terbuka merespon Masjid agar mendapat view</li> <li>• Ruang terbuka merespon Masjid dengan menyediakan ruang limpahan jamaah jika ruang didalam Masjid penuh</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Dapat membuka view untuk Masjid yang berada disisi selatan tapak</p> <p><b>(Kekurangan)</b> View ruang luar dari jalan terhalang oleh bangunan disisi utara</p>

Lanjutan Tabel 4.10


Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Ruang Luar</p>		<p><b>Alternatif 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang terbuka pada sisi utara dapat direncanakan sebagai taman</li> <li>• Ruang terbuka memberikan ruang untuk view pengunjung dari jalan menuju bangunan</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Dapat menjadikan bangunan yang terpotong disisi utara menjadi sebuah <i>entrance</i> yang dapat langsung terlihat dari jalan utama</p> <p><b>(Kekurangan)</b> Permukiman yang berada pada utara tapak kurang baik untuk view</p>

Lanjutan Tabel 4.10

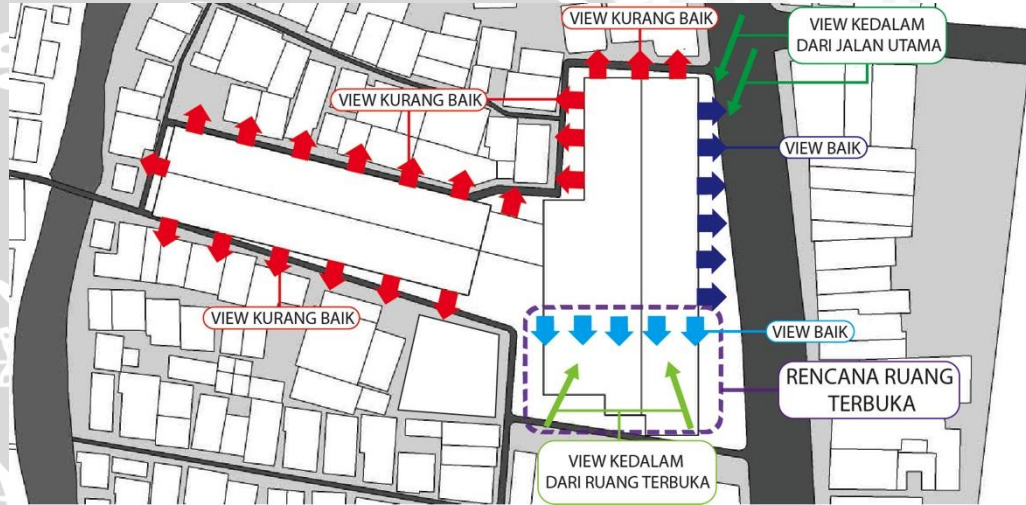
Elemen	Kesimpulan
<p style="text-align: center;"><b>Ruang Luar</b></p>	<p><b>Sintesis ruang luar</b></p> <p>Berdasarkan kedua alternatif ruang luar dapat disimpulkan bahwa ruang luar yang ada harus dapat menyediakan kebutuhan utama pada bangunan sekitar dan bangunan itu sendiri. Taman menjadi elemen ruang terbuka yang dapat menjadi ruang publik bagi pengunjung dan warga sekitar. Selain itu penambahan luas ruang luar dapat dimanfaatkan sebagai tempat parkir bagi pengunjung yang selama ini tempat parkir yang tersedia hanya sedikit dan mengganggu sirkulasi pejalan kaki,</p>



Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>View dan Orientasi</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sisi utara tapak berbatasan dengan pertokoan dan permukiman</li> <li>• Sisi timur bangunan berbatasan dengan jalan Gajah Mada</li> <li>• Sisi selatan berbatasan dengan pertokoan, masjid dan permukiman</li> <li>• Sisi barat berbatasan dengan permukiman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sisi utara bangunan berbatasan dengan pertokoan setinggi dua lantai yang membuat bagian tersebut kurang baik untuk</li> <li>• Sisi timur baik untuk orientasi utama bangunan yang berguna sebagai muka bangunan</li> <li>• Sebagai muka bangunan bagian sisi timur dapat menarik pengunjung yang datang dari arah jalan utama</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
		<p><b>Alternatif 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan dapat menghadap ke jalan utama dengan tujuan sebagai muka bangunan utama yang menarik pengunjung yang melintas di jalan utama</li> <li>• Dengan alternatif rencana ruang terbuka pada sisi selatan tapak maka bagian selatan bangunan yang terpotong juga dapat dimanfaatkan sebagai <i>entrance</i> pengunjung yang berada di ruang terbuka maupun menghubungkan pengunjung yang ingin menuju ruang terbuka</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Masjid yang berada pada sisi selatan tapak dapat menjadi sebagai salah satu penarik perhatian bagi pengunjung</p> <p><b>(Kekurangan)</b> Pengunjung yang melintas kurang dapat memperhatikan muka ataupun penanda pada bangunan</p>

Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
		<p><b>Alternatif 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan dapat menghadap kejalan utama dengan tujuan sebagai muka bangunan utama yang menarik pengunjung yang melintas dijalan utama</li> <li>• Dengan alternatif rencana ruang terbuka pada sisi  <b>(Kelebihan)</b> Dengan rencana ruang terbuka pada sisi utara maka view kedalam dari jalan utama memiliki pandangan yang bebas menuju bangunan yang dapat menarik pengunjung lebih baik  <b>(Kekurangan)</b> View dari jalan menuju tapak terlihat kurang baik dengan adanya permukiman disisi utara bangunan</li> </ul>

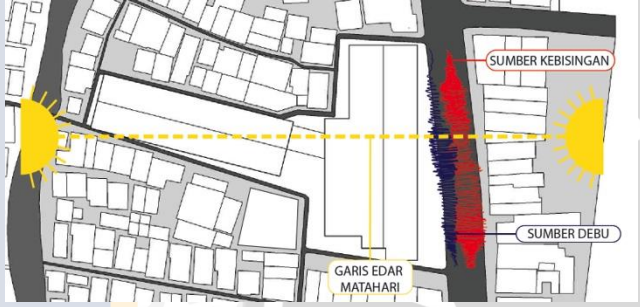
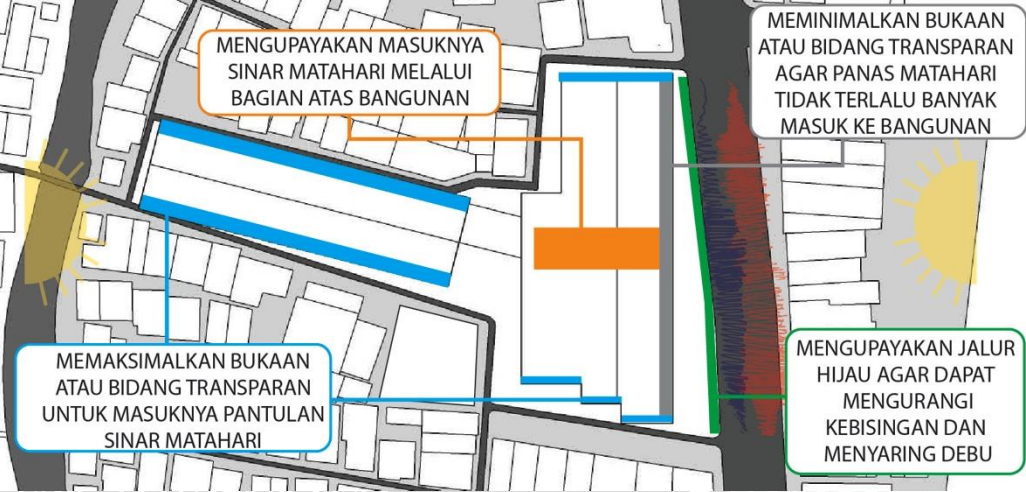


Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Kesimpulan
View dan Orientasi	<p><b>Sintesis view dan orientasi</b></p> <p>Berdasarkan analisis orientasi bangunan sebaiknya menghadap kearah timur, karena pengunjung yang melintas melalui jalan utama dapat melihat bangunan dan merasa tertarik. Selain itu pada sisi bangunan lain view yang ditawarkan juga tidak baik seperti diarah utara yang berbatasan dengan pertokoan, arah barat yang berbatasan dengan permukiman, dan arah selatan yang berbatasan dengan permukiman dan pertokoan. Namun bisa menjadi view yang baik jika tapak bagian utara atau selatan dijadikan sebagai ruang terbuka yang menjadi berkumpulnya masyarakat.</p>



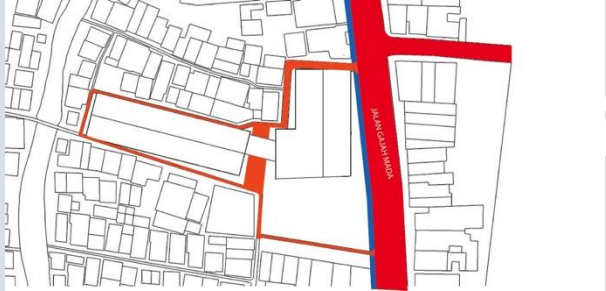
Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
Iklim dan lingkungan	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massa bangunan disisi timur membujur dari utara ke selatan</li> <li>• Massa bangunan disisi barat membujur dari timur ke barat</li> <li>• Arah aliran angin berasal dari timur tapak</li> <li>• Tidak terdapat vegetasi pada tapak</li> <li>• Sumber kebisingan berasal dari timur tapak</li> <li>• Sumber debu berasal dari timur tapal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat pelindung pada bagian timur tapak untuk mengurangi kebisingan</li> <li>• Meminimalkan bukaan/bidang transparan pada bagian timur agar panas matahari tidak terlalu banyak masuk kedalam bangunan</li> <li>• Memaksimalkan bukaan / bidang transparan agar sinar matahari dapat masuk pada sisi utara dan selatan bangunan</li> <li>• Mengupayakan pencahayaan melalui bagian atas bangunan</li> </ul> 

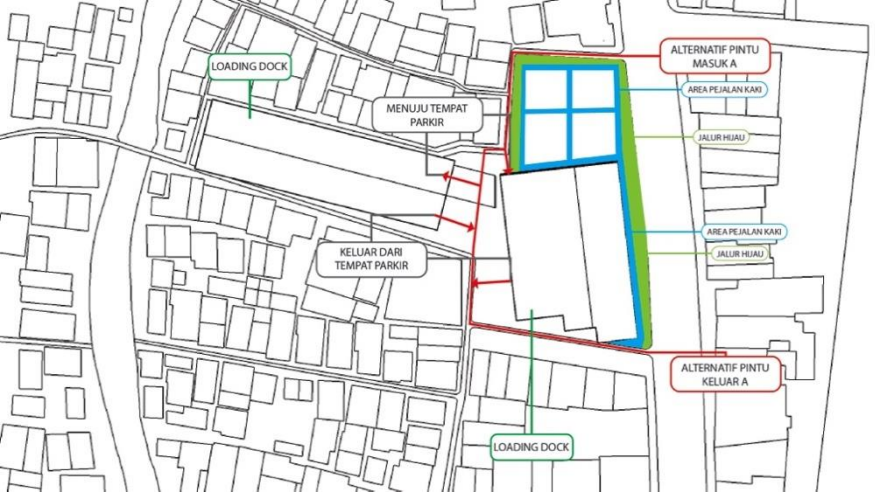
Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Kesimpulan
Iklim dan lingkungan	<p><b>Sintesis iklim dan lingkungan</b></p> <p>Pada tapak yang berada pada sisi timur yang berbatasan dengan jalan utama dapat diaplikasikan tanaman, baik perdu dan peneduh. Tanaman ini berfungsi sebagai penyaring debu dan penghaalng kebisingan yang berasal dari jalan utama dan dapat juga berfungsi sebagai peneduh bagi pejalan kaki untuk tanaman peneduh. Selain pada sisi timur sisi selatan dan utara yang berbatasan dengan jalan juga dapat diaplikasikan tanaman berupa perdu yang dapat menyaring debu dan kebisingan. Untuk bangunan pada sisi timur meminimalkan bukaan dan bidang transparan yang dapat berguna untuk mengurangi panas sinar matahari yang masuk kedalam bangunan. Pada sisi utara dan selatan bangunan dapat memaksimalkan bukaan atau bidang transparan agar pantulan cahaya matahari dapat masuk kedalam bangunan. Selain itu untuk massa bangunan yang membujur utara-selatan dapat menerapkan <i>skylight</i> agar cahaya matahari dapat masuk kedalam ruang yang berada ditengah massa bangunan tersebut.</p>


Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
Aksesibilitas dan Sirkulasi	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aksesibilitas keluar masuk kendaraan tidak ada pembedaan</li> <li>• Sirkulasi kendaraan harus memutar untuk menuju massa bangunan bagian barat</li> <li>• Sirkulasi manusia langsung berbatasan dengan jalan utama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akses pada sisi utara tapak hanya memiliki dimensi lebar 3 meter yang hanya dapat dilalui oleh satu buah mobil</li> <li>• Dapat membuat jalur memotong antara bangunan dan ruang terbuka untuk jalur kendaraan menuju massa bangunan di sisi barat yang dapat difungsikan sebagai tempat parkir</li> <li>• Menentukan pintu masuk dan pintu keluar dengan jelas</li> <li>• Menyediakan fasilitas <i>loading dock</i> untuk bongkar muat barang yang pada bangunan eksisting tidak disediakan</li> <li>• Membuat jalur pedestiran manusia yang aman dan nyaman dari kendaraan dan teriknya sinar matahari</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Aksesibilitas dan Sirkulasi</p>		<p><b>Alternatif 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintu masuk diletakkan pada jalan yang berada pada sisi utara tapak</li> <li>• Pintu keluar diletakkan pada jalan yang berada pada sisi selatan tapak</li> <li>• Menambah jalur hijau diantara sirkulasi manusia dan kendaraan agar pejalan kaki lebih merasa aman</li> <li>• Jalur pedestrian yang dilengkapi dengan jalur hijau berupa pohon disisinya yang juga dapat berguna untuk menaungi pejalan kaki dari sinar matahari</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Sirkulasi didalam tapak lebih nyaman dengan alur sesuai dengan arus pada jalur jalan utama yang mengarah dari utara keselatan</p> <p><b>(Kekurangan)</b> Akses masuk pada utara tapak terhalang oleh bangunan di sisi utara tapak</p>

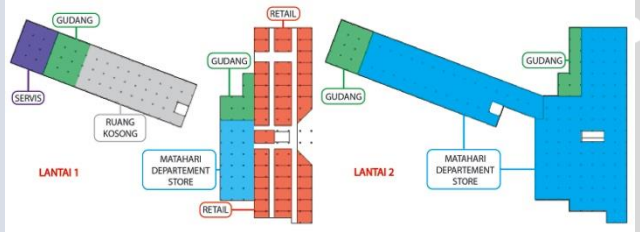
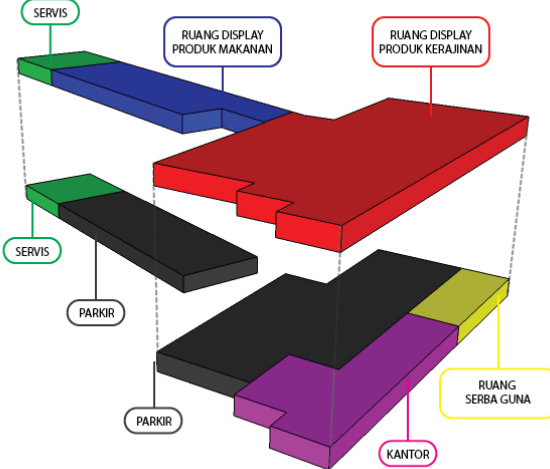
Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Eksisting	Analisis
Aksesibilitas dan Sirkulasi		<p><b>Alternatif 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintu masuk diletakkan pada jalan tambahan yang memotong tapak</li> <li>• Pintu keluar diletakkan pada jalan yang berada pada sisi utara tapak</li> <li>• Menambah jalur hijau diantara sirkulasi manusia dan kendaraan agar pejalan kaki lebih merasa aman</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Terdapat ruang untuk masuk kedalam tapak bagi pengunjung yang ingin memarkir kendaraanya sehingga penumpukan di jalan utama dapat diminimalkan</p> <p><b>(Kekurangan)</b> Sirkulasi yang memotong tapak membuat rencana ruang terbuka disisi selatan terpotong dan ini mengakibatkan pengunjung yang akan menuju bangunan atau sebaliknya tidak aman dengan harus melewati jalan tersebut</p>

Lanjutan Tabel 4.10

Elemen	Kesimpulan
Aksesibilitas dan Sirkulasi	<p><b>Sintesis aksesibilitas dan sirkulasi tapak</b></p> <p>Berdasarkan alternatif-alternatif yang telah didapat dapat disimpulkan bahwa akses untuk masuk dan keluar harus dibedakan jika tetap menggunakan jalur eksisting yang memiliki dimensi yang tidak luas. Dengan membaginya maka sirkulasi didalam tapak dapat lebih teratur. Selain itu dapat juga memanfaatkan rencana ruang terbuka yang dapat digunakan sebagai jalur untuk akses masuk ataupun keluar dengan dimensi yang dapat dilalui oleh dua kendaraan. Untuk sirkulasi pejalan kaki dapat direncanakan dengan sirkulasi yang dapat menghubungkan bangunan dan ruang terbuka yang tercipta. Namun dengan begitu perlu diperhatikan lagi untuk sirkulasi manusia dari ruang terbuka menuju bangunan dengan aman. Dan untuk kenyamanan dan keamanan pejalan kaki jalur hijau dapat direncanakan untuk membuat aman dari kendaraan dan nyaman dari terik sinar matahari.</p>

Tabel 4.11 Analisis dan sintesis bangunan

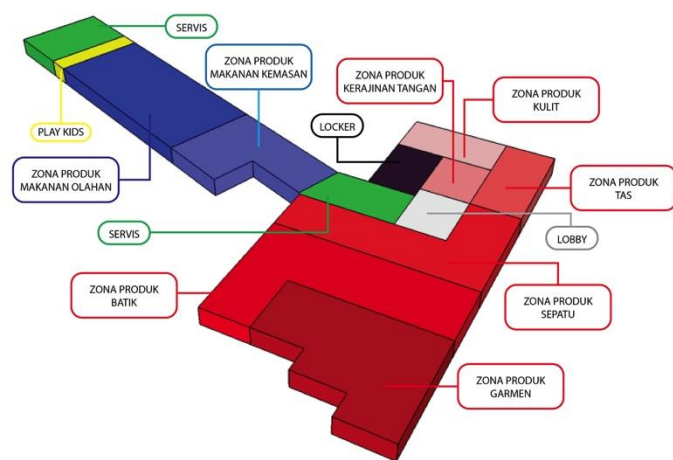
Elemen	Eksisting	Analisis
<p style="text-align: center;"><b>Ruang Perbelanjaan</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi ruang massa bangunan pada sisi timur di lantai satu merupakan retail</li> <li>• Fungsi ruang massa bangunan pada sisi barat di lantai satu merupakan servis, gudang, dan ruang kosong</li> <li>• Fungsi ruang di pada kedua massa di lantai dua merupakan Matahari <i>Departement Store</i></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Aspek Bangunan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berdasarkan analisis zonasi ruang didalam bangunan terdapat enam, yaitu perbelanjaan, serba guna (<i>workshop</i>), parkir, penglola, rekreasi, dan servis. Menurut enam zonasi ruang makro tersebut dapat dimasukkan kedalam bangunan kecuali zona rekreasi yang diletakkan diluar bangunan. Pada bangunan zona parkir dan servis dapat diletakkan pada lantai satu dengan pertimbangan agar kendaraan menuju parker dan servis lebih mudah.</li> </ul> 



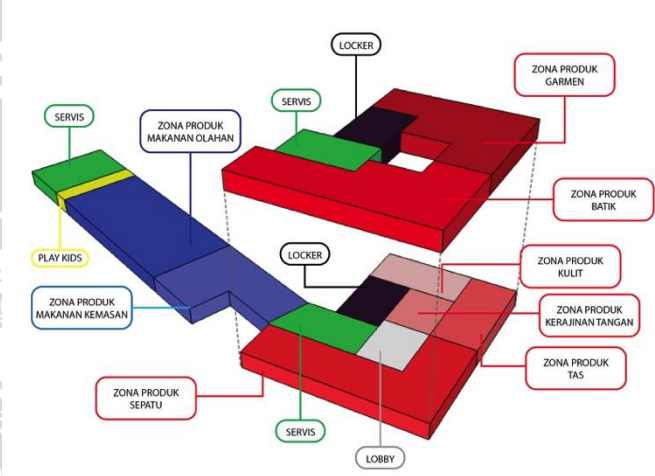
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi ruang utama pada bangunan ini ialah pada zona ruang perbelanjaan. Zona ini memiliki dua ruang utama, yaitu ruang display dan <i>foodcourt</i>. Zona ini dapat diletakkan pada lantai dua yang memiliki dinding pembatas yang minim pada kondisi eksisting. Untuk membedakan kedua zona ruang tersebut maka peletakan ruang dibedakan.</li> <li>• Berdasarkan pembagian jenis produk yang akan ditampilkan dibagi menjadi dua, yaitu produk kerajinan dan makanan.</li> <li>• Pada produk kerajinan dibagi menjadi enam zona display produk, yaitu produk garmen, batik, tas / koper, sepatu / sandal, kulit, dan kerajinan tangan.</li> <li>• Pada produk makanan dibagi menjadi dua, yaitu makanan olahan dan kemasan.</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
Ruang Perbelanjaan		<p><b>Alternatif 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lantai dua pada zona kerajinan terdapat zona produk tas, sepatu, kulit, dan kerajinan tangan</li> <li>• Lantai dua pada zona produk makanan dibagi dua zona, yaitu zona makanan olahan dan zona makanan kemasan</li> </ul> <p><b>(Kelebihan)</b> Tidak perlu merubah atau menambah bentuk maupun struktur dari eksisting</p> <p><b>(Kekurangan)</b> Ruang luar tidak dapat dimanfaatkan karena KDB tidak berkurang dari keadaan eksisting</p>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Ruang Perbelanjaan</p>		<p><b>Alternatif 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dengan pengurangan KDB maka besar KLB juga berkurang</li> <li>• Menambahkan satu lantai diatas zona perbelanjaan untuk menambah kekurangan luasan akibat pengurangan KLB</li> <li>• Lantai tiga khusus untuk zona produk garmen dan batik</li> <li>• Lantai dua pada zona kerajinan terdapat zona produk tas, sepatu, kulit, dan kerajinan tangan</li> <li>• Lantai dua pada zona produk makanan dibagi dua zona, yaitu zona makanan olahan dan zona makanan kemasan</li> </ul> <p><b>(Kelebihan) Ruang luar dapat dimanfaatkan dengan pengurangan KDB</b>  <b>(Kekurangan) Bertambahnya jumlah lantai dapat membebani struktur dan penambahan atap baru</b></p>


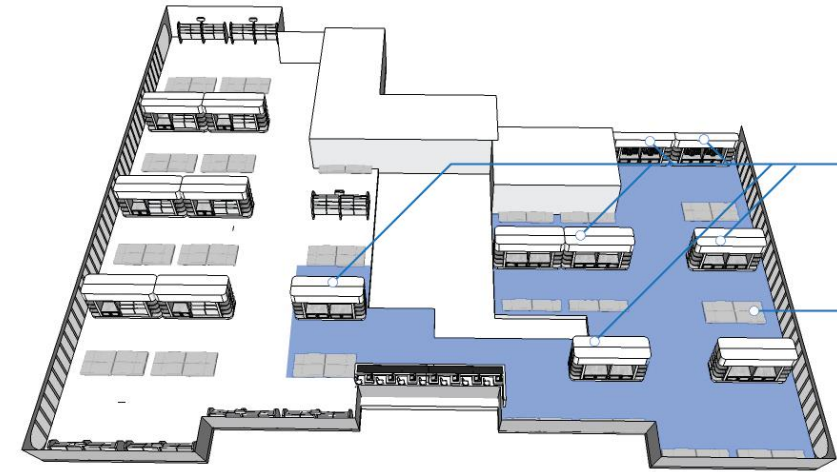
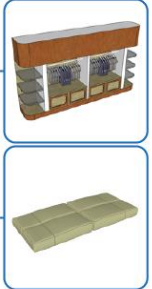
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
Ruang Perbelanjaan	<p><b>Sintesis ruang perbelanjaan</b></p> <p>Sesuai dengan analisis ruang bangunan pada lantai 2 difokuskan sebagai bangunan dengan fungsi ruang utama yang berhubungan dengan penjualan produk UMKM. Sedangkan pada ruang bangunan lantai 1 difokuskan sebagai bangunan dengan fungsi ruang penunjang dan servis. Salah satu permasalahan pada bangunan ialah berkurangnya KDB maka KLB juga berkurang dan menyebabkan fungsi ruang baru tidak dapat masuk seluruhnya kedalam KLB eksisting yang tersisi. Dengan begitu penambahan lantai menjadi tiga lantai dapat dipilih sebagai jalan keluar. Dari kebutuhan besaran ruang fungsi ruang utama yang membutuhkan tambahan besaran ruang, jadi untuk massa bangunan pada sisi timur ditambah satu lantai untuk memenuhi kebutuhan besaran luas lantai yang dibutuhkan.</p>


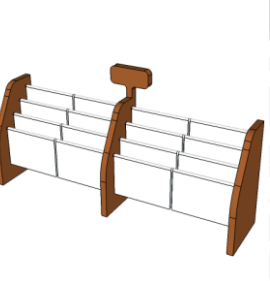
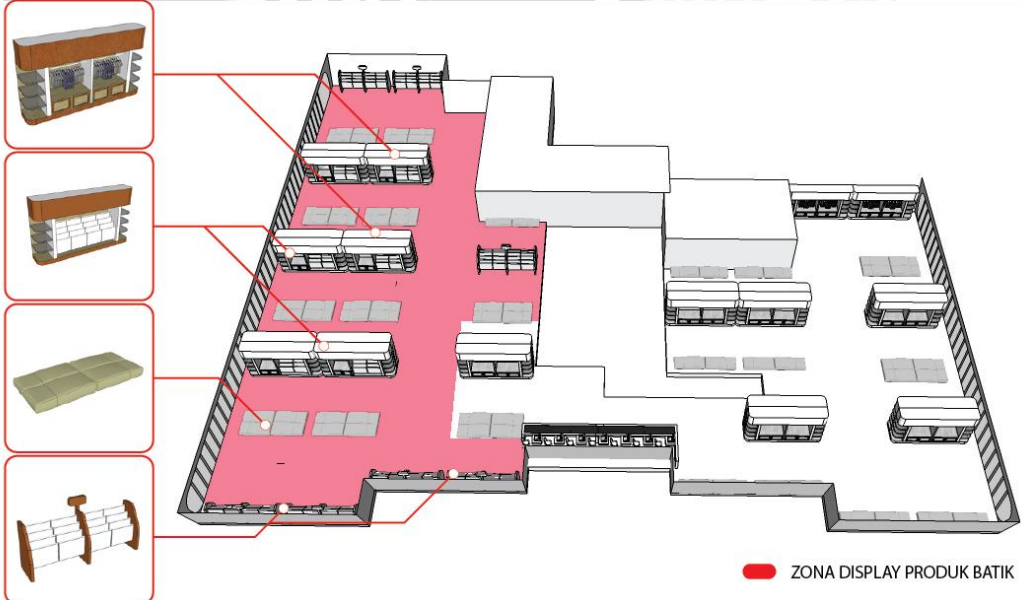
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis
Perabot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berdasarkan jenis produk dibagi menjadi dua produk, yaitu produk kerajinan dan makanan.</li> <li>• Produk kerajinan dibagi lagi menjadi enam jenis produk, yaitu produk garmen, batik, sepatu / sandal, tas / koper, kulit dan kerajinan tangan.</li> <li>• Produk makanan dibagi menjadi dua yaitu makanan kemasan dan makanan olahan.</li> </ul>

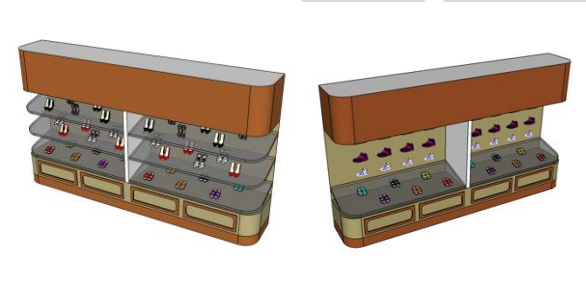
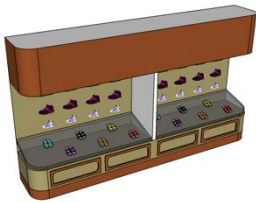

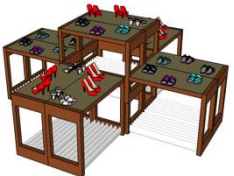
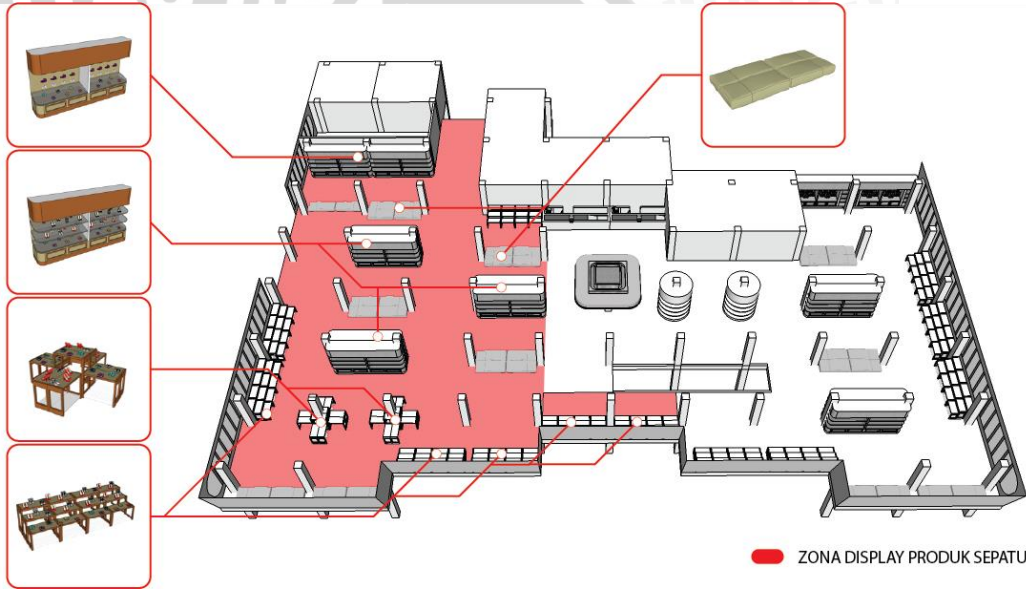
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p>Perabot</p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Garmen                      Jumlah UMKM : 15                      Penataan produk : Dilipat dan digantung pada gantungan                      Kebutuhan perabot : Lemari, tempat duduk, dan <i>fitting room</i></p> <p><b>Alternatif Perabot Display</b></p> 	<p><b>Lantai 3</b></p>  <p>ZONA DISPLAY PRODUK GARMEN</p> 

Lanjutan Tabel 4.11


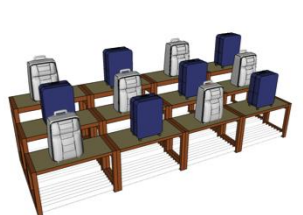
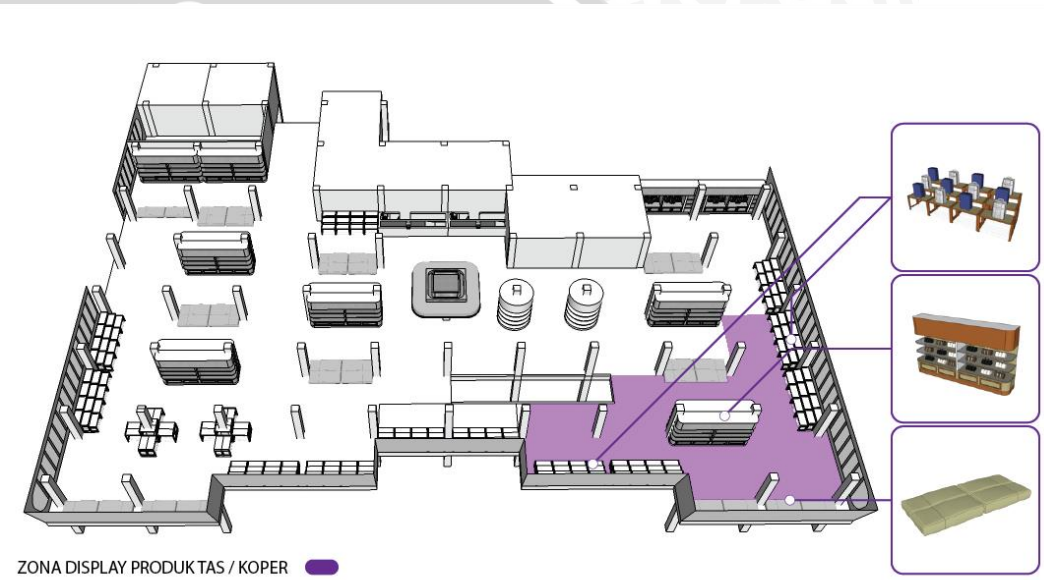
Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p style="text-align: center;"><b>Perabot</b></p>	<p><b>Deskripsi Produk</b> Jenis produk : Batik Jumlah UMKM : 20 Penataan produk : Dilipat dan digantung pada gantungan Kebutuhan perabot: Lemari, tempat duduk, gantungan dan <i>fitting room</i> <b>Alternatif Perabot Display</b></p> <div data-bbox="353 651 929 933"></div> <p data-bbox="353 944 593 976">Lemari untuk kain</p> <p data-bbox="645 944 945 976">Lemari untuk baju jadi</p> <div data-bbox="353 986 622 1268"></div> <p data-bbox="353 1279 622 1311">Gantungan untuk kain</p>	<p><b>Lantai 3</b></p> <div data-bbox="1019 427 2038 1029"></div> <p data-bbox="1758 992 2038 1013">ZONA DISPLAY PRODUK BATIK</p>

Lanjutan Tabel 4.11


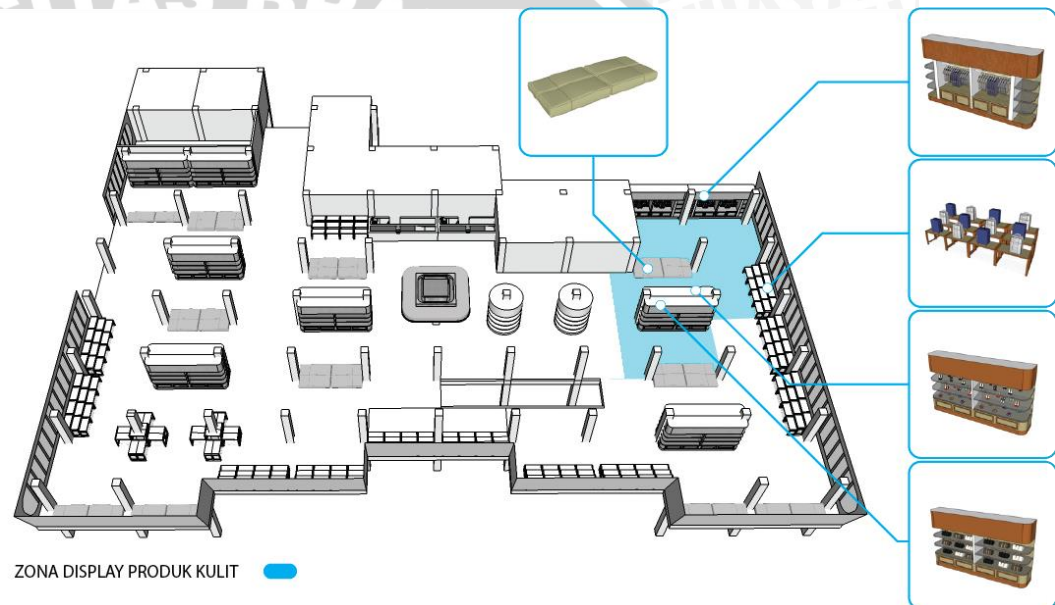
Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p><b>Perabot</b></p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Sepatu dan sandal                      Jumlah UMKM : 17                      Penataan produk : Disusun pada etalase dan disusun pada meja pendek                      Kebutuhan perabot : Etalase, tempat duduk, dan meja pendek  <b>Alternatif Perabot Display</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Penataan dengan rak</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Penataan menempel</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Menempel bidang/dinding</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Berada ditengah</p> </div> </div>	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p style="text-align: right; color: red;">■ ZONA DISPLAY PRODUK SEPATU</p>



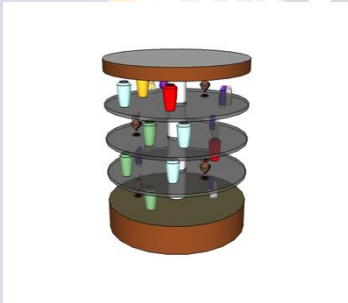
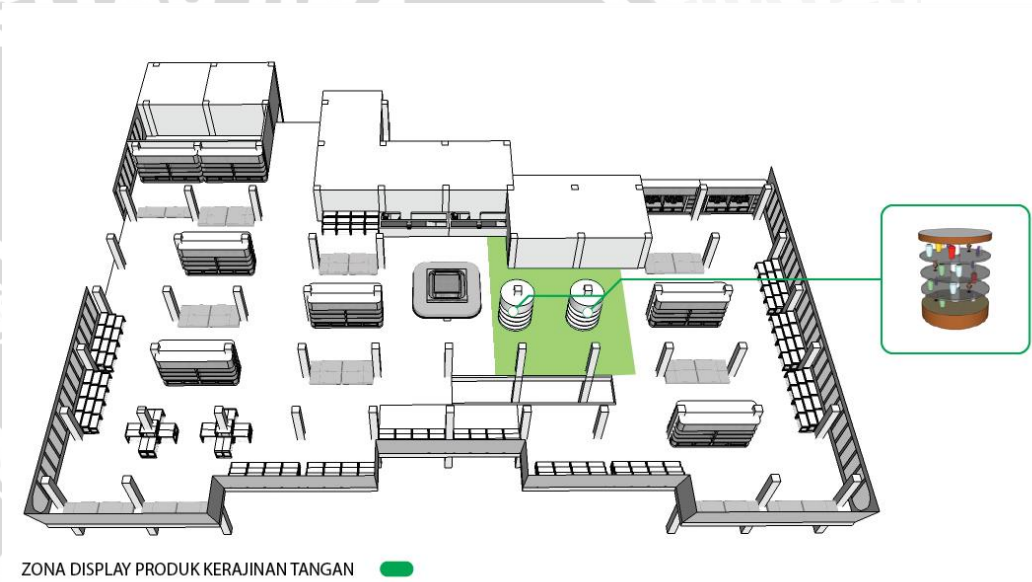
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p>Perabot</p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Tas dan koper                      Jumlah UMKM : 5                      Penataan produk : Disusun pada etalase dan disusun pada meja pendek</p> <p><b>Alternatif Perabot Display</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Etalae untuk tas      Meja pendek untuk koper</p>	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p>ZONA DISPLAY PRODUK TAS / KOPER</p>




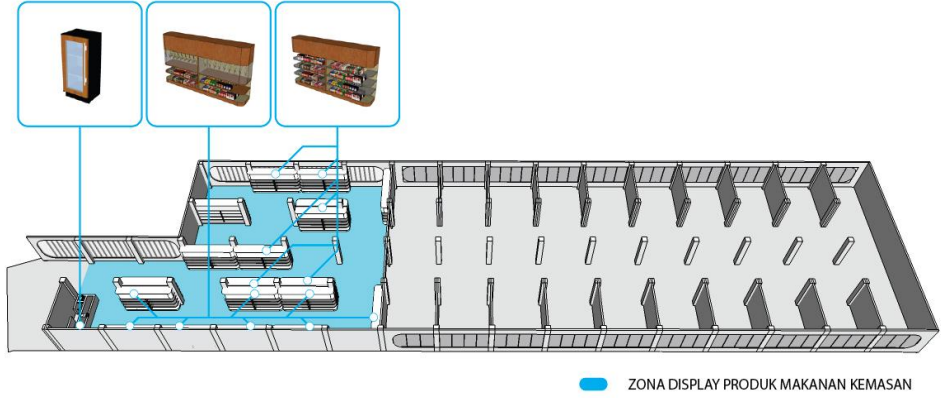
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p><b>Perabot</b></p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Kerajinan kulit                      Jumlah UMKM : 5                      Penataan produk : Dilipat, digantung pada gantungan dan disusun pada meja pendek</p> <p><b>Alternatif Perabot</b></p>  <p>Gantungan untuk jaket    Etalase untuk sepatu</p> <p>Etalae untuk tas    Meja pendek untuk koper</p>	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p>ZONA DISPLAY PRODUK KULIT</p>


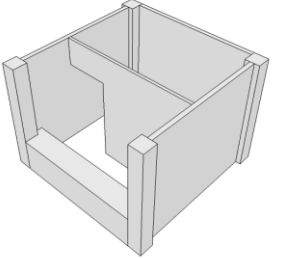
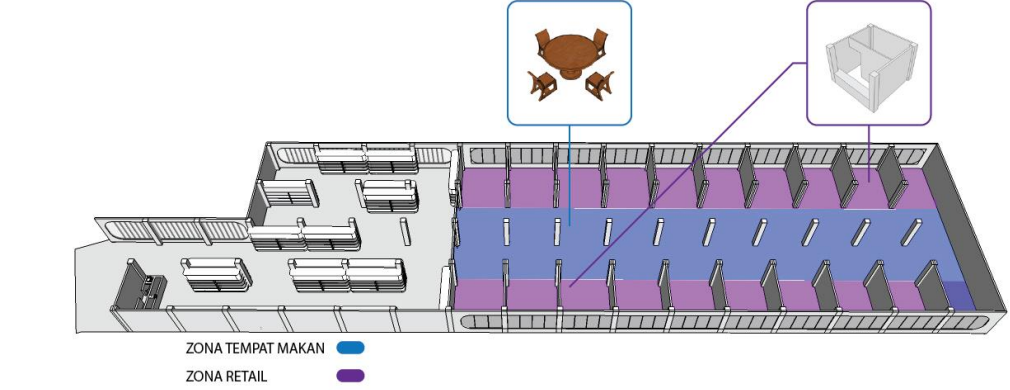
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p><b>Perabot</b></p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Kerajinan tangan                      Jumlah UMKM : 2                      Penataan produk : Disusun pada etalase</p> <p><b>Alternatif Perabot</b></p> 	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p>ZONA DISPLAY PRODUK KERAJINAN TANGAN <span style="color: green;">■</span></p>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
<p>Perabot</p>	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Makanan kemasan                      Jumlah UMKM : 19                      Penataan produk : Disusun pada etalase</p> <p><b>Alternatif Perabot</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Etalase makanan ringan</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Etalase untuk ikan</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Pendingin minuman</p> </div>	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">ZONA DISPLAY PRODUK MAKANAN KEMASAN</p>


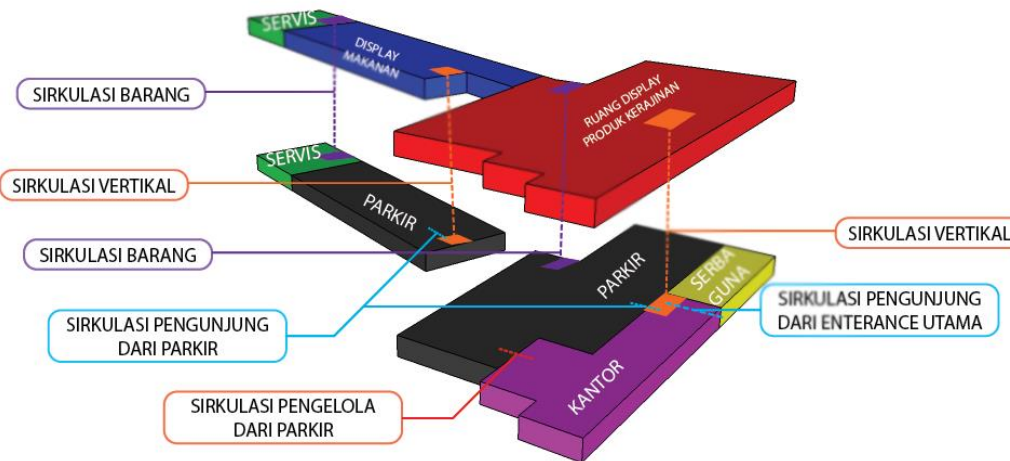
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Analisis	Layout Penataan Perabot
Perabot	<p><b>Deskripsi Produk</b>                      Jenis produk : Makanan olahan                      Jumlah UMKM : 17                      Penataan produk : Kursi, meja, dan retail</p> <p><b>Alternatif Perabot</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Meja makan</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Retail</p> </div> </div>	<p><b>Lantai 2</b></p>  <p>ZONA TEMPAT MAKAN</p> <p>ZONA RETAIL</p>

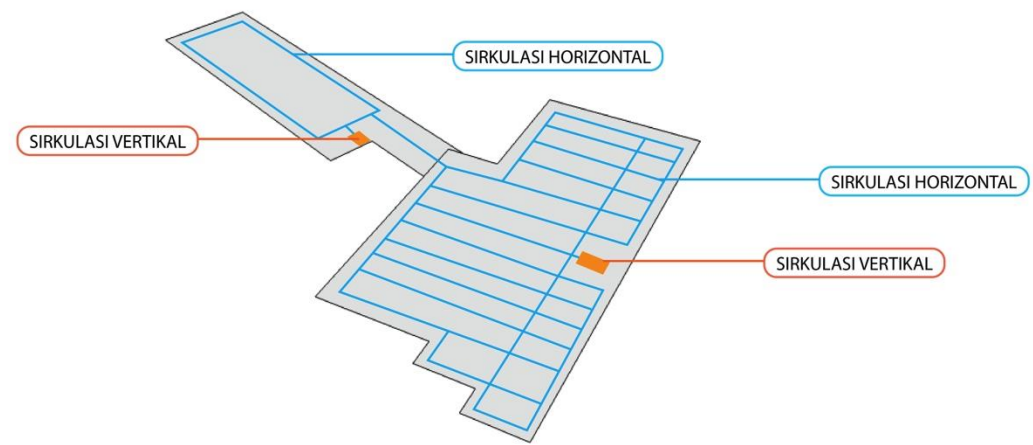
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
Perabot	<p><b>Sintesis Perabot</b></p> <p>Berdasarkan analisis yang dilakukan perabot yang digunakan berdasarkan produk dan cara penataannya. Untuk penataan produk pada zona garmen dengan cara digantung dan dilipat pada perabot lemari. Untuk penataan produk zona batik juga dapat digantung dan dilipat pada lemari dan untuk kain dapat digantung. Untuk produk pada zona sepatu penataan produk dapat dilakukan pada etalase dan meja pendek. Untuk penataan produk tas juga dapat menggunakan etalase untuk produk tas dan meja pendek untuk produk koper. Untuk penataan produk kerajinan kulit terdapat tiga jenis perabot, yaitu lemari untuk produk pakaian kulit, etalase untuk tas kulit, dan meja pendek untuk koper kulit. Untuk produk kerajinan tangan digunakan perabot etalase yang dapat dilihat dari segala arah agar pengunjung dapat melihat dengan baik. Untuk produk makanan dibagi menjadi dua produk makanan kemasan dengan penataan produk menggunakan lemari dan pendingin minuman sebagai perabotnya, dan produk makanan olahan menggunakan system <i>foodcourt</i> agar makanan yang diolah dapat dinikmati langsung oleh pengunjung.</p>

Lanjutan Tabel 4.11

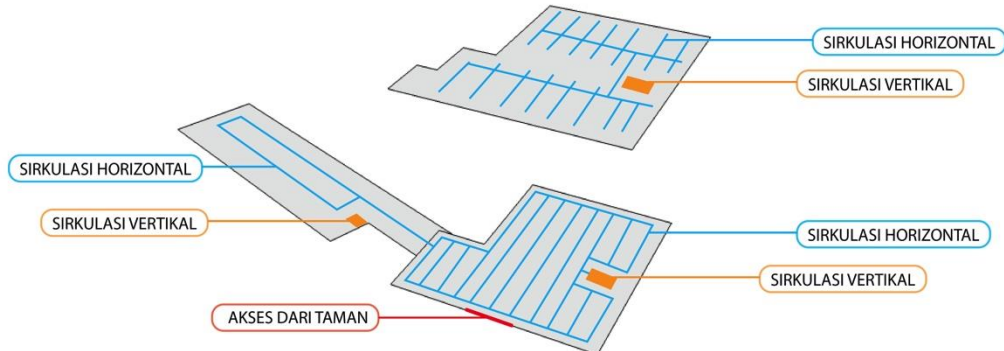
Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Sirkulasi</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi horizontal pada lantai satu menggunakan sistem banyak koridor</li> <li>• Sirkulasi horizontal pada lantai dua menggunakan sistem <i>grid</i></li> <li>• Sirkulasi vertikal pada massa bangunan sisi timur menggunakan eskalator</li> <li>• Sirkulasi vertikal pada massa bangunan sisi barat menggunakan tangga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dengan berubahnya konfigurasi ruang maka sirkulasi didalam bangunan juga berubah</li> <li>• Pengelompokan fungsi ruang agar dapat membedakan sirkulasi antara kendaraan manusia, pengunjung dan pengelola</li> <li>• Pengelola dapat menuju kantor dari <i>entrance</i> ataupun dari tempat parkir pada lantai satu</li> <li>• Pengunjung dapat langsung masuk melalui <i>entrance</i> utama</li> <li>• Penambahan sirkulasi vertikal untuk barang</li> </ul> 

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Sirkulasi</p>		<p><b>Alternatif 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi vertikal dibagi pada dua massa bangunan agar dapat mengakses massa bangunan dari lantai dasar</li> <li>• Sirkulasi pada bangunan depan menggunakan sistem banyak koridor sejajar kebelakang</li> <li>• Sirkulasi pada bangunan belakang menggunakan sistem sirkulasi mall dengan mengelilingi retail</li> </ul> <p><b>(Kelebihan) Mempermudah akses pengunjung yang masuk melalui sirkulasi vertikal</b></p> <p><b>(Kekurangan) Lebar bangunan terlalu luas yang membutuhkan jumlah koridor yang banyak</b></p>



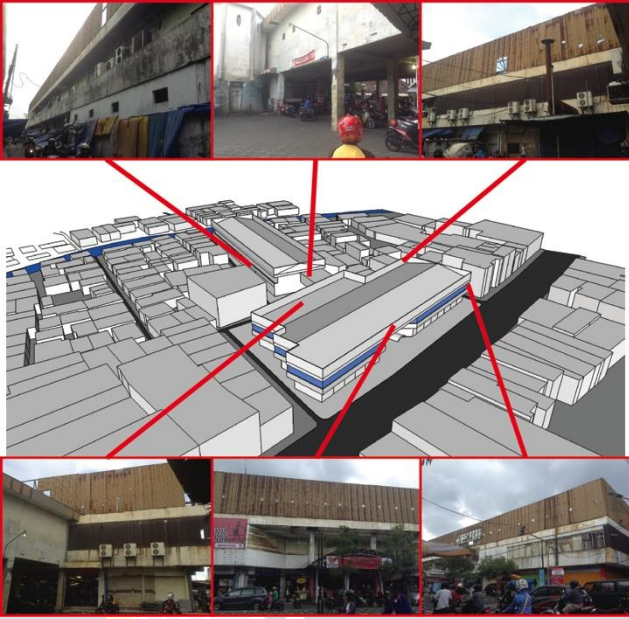
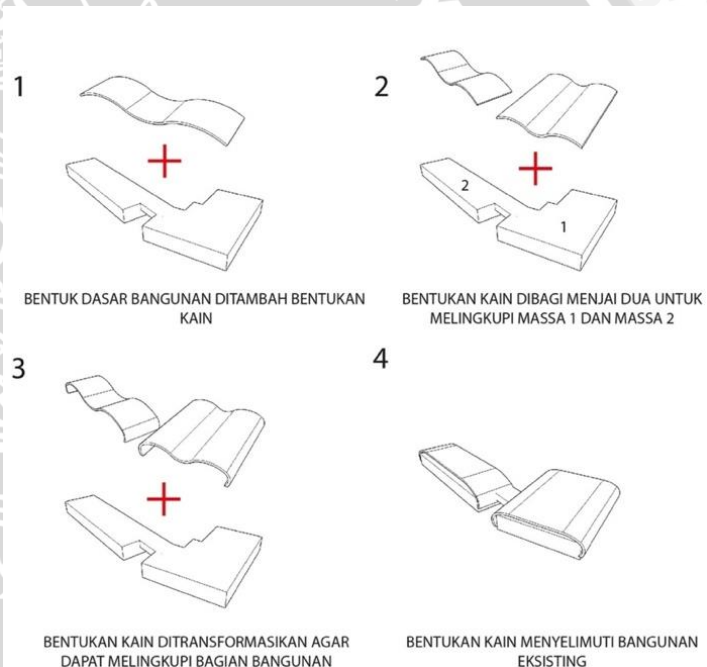
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
Sirkulasi		<p><b>Alternatif 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi vertikal dibagi pada dua massa bangunan agar dapat mengakses massa bangunan dari lantai dasar</li> <li>• Sirkulasi pada bangunan depan menggunakan sistem banyak koridor sejajar kesamping</li> <li>• Sirkulasi pada lantai diatas bangunan depan menggunakan sistem banyak koridor yang dibagi pada dua sisi dengan void pada bagian tengah</li> <li>• Sirkulasi pada bangunan belakang menggunakan sistem sirkulasi mall dengan dikelilingi retail dan mengelilingi tempat makan</li> </ul> <p><b>(Kelebihan) Mempermudah akses pengunjung yang masuk melalui taman</b>  <b>(Kekurangan) Akses pengunjung dari sirkulasi vertikal dapat terganggu dengan penataan produk</b></p>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
Sirkulasi	<p><b>Sintesis sirkulasi</b></p> <p>Berdasarkan analisis yang dilakukan sirkulasi pengunjung dari parker atau <i>entrance</i> utama dapat langsung menuju sirkulasi vertical yang menuju ruang display, baik display kerajinan maupun makanan. Untuk pengelola memiliki sirkulasi terpisah untuk menuju ke kantor dari tempat parker. Sedangkan untuk barang dapat menggunakan sirkulasi khusus yang dapat mengangkat barang dari loading dock menuju lantai dua tempat diletakkannya barang-barang tersebut.</p>

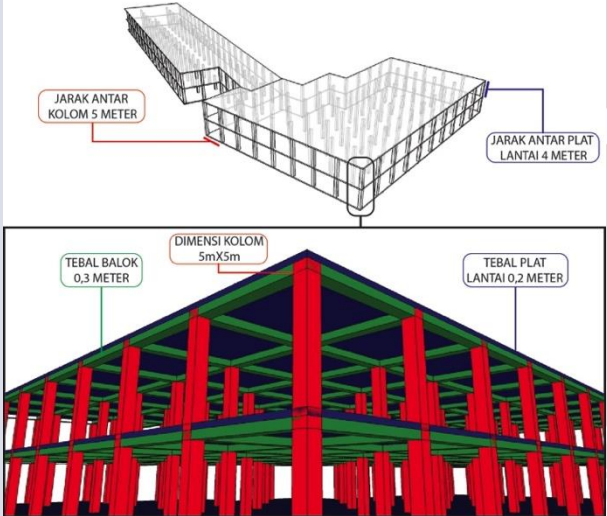
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p>Bentuk Selubung Bangunan</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Bentuk dasar bangunan eksisting merupakan balok</li> <li>Selubung bangunan terkesan rusak karena tak terawat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merancang bentuk selubung bangunan baru yang sesuai dengan besaran massa bangunan baru</li> <li>Merancang bentuk selubung bangunan dengan menerapkan unsur lokal berupa kain yang mencerminkan kawasan tersebut yang memiliki pemukiman pengerajin batik, yaitu Kampung Batik Jetis</li> </ul> 

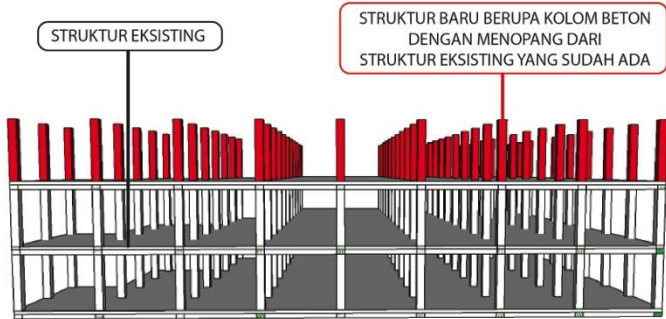
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
Bentuk Selubung Bangunan	<p><b>Sintesis bentuk selubung bangunan</b></p> <p>Berdasarkan analisis bentuk bangunan yang didapat merupakan bentuk dasar bangunan yang ditambah satu lantai pada massa bangunan yang berdekatan dengan jalan utama untuk memenuhi kebutuhan ruang penataan produk UMKM. Bentuk dasar ini dilingkupi oleh bentukan baru yang merupakan hasil transformasi dari kain. Bentukan yang melingkupi ini digunakan sebagai selubung bangunan yang baru dengan mengambil citra kawasan yang dekat dengan tapak sebagai sentra pengrajin batik. Dengan selubung bangunan yang melingkupi bangunan eksisting melintang dari timur ke barat maka pada bagian sisi timur dapat sebagai pelindung bangunan agar mengurangi panas sinar matahari berlebih pada sisi timur bangunan. Dan juga sebagai pelindung bagi kebisingan dan arus dari jalan utama yang berada di sisi timur bangunan.</p>

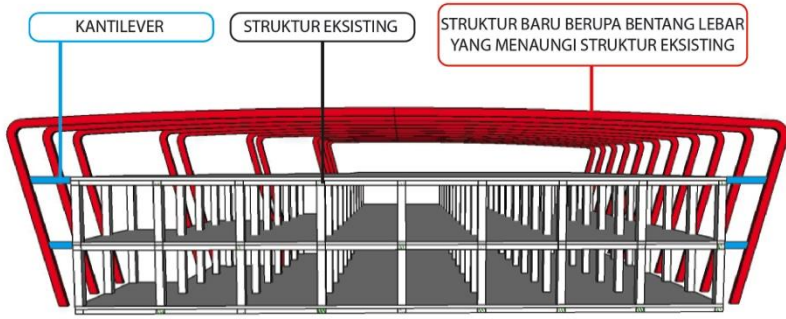
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p><b>Struktur Bangunan</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur utama bangunan menggunakan <i>rigid frame</i> dengan plat lantai berupa beton</li> <li>• Antar kolom memiliki jarak 5 meter dengan dimensi kolom 50 centimeter</li> <li>• Plat lantai memiliki ketebalan 20 centimeter dan balok lantai memiliki ketebalan 30 centimeter</li> <li>• Struktur utama bangunan masih dapat digunakan</li> <li>• Terdapat dilatasi struktur antara massa utama dan yang dibelakangnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menurut kajian yang dilakukan dinas pasar kabupaten Sidoarjo struktur pada bangunan masih dapat dipertahankan</li> <li>• Mempertahankan struktur utama pada bangunan eksisting yang masih dapat digunakan setelah pengurangan sebagian massa bangunan</li> <li>• Menambah struktur baru untuk menciptakan ruang baru pada lantai tiga untuk menutupi kekurangan luasan ruang yang terpotong</li> <li>• Menambah struktur baru untuk menopang bentuk selubung bangunan yang baru</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
Struktur Bangunan		<p data-bbox="990 290 1146 322"><b>Alternatif 1</b></p>  <p data-bbox="1198 411 1377 438">STRUKTUR EKSTING</p> <p data-bbox="1512 395 1825 462">STRUKTUR BARU BERUPA KOLOM BETON DENGAN MENOPANG DARI STRUKTUR EKSTING YANG SUDAH ADA</p> <ul data-bbox="990 774 2049 933" style="list-style-type: none"> <li>• Meneruskan kolom pada lantai dua menuju lantai tiga</li> <li>(+) Struktur dapat meneruskan beban atap dengan merata</li> <li>(-) Struktur eksisting mendapat tekanan yang lebih dari sebelumnya dari struktur baru</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
Struktur Bangunan		<p><b>Alternatif 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggunakan struktur bentang lebar untuk menciptakan ruang pada lantai tiga tanpa adanya kolom</li> <li>• Penambahan kantilever untuk menghubungkan struktur baru dan struktur eksisting</li> </ul> <p>(+) <b>Struktur baru menaungi struktur eksisting dengan demikian struktur eksisting tidak mendapatkan beban yang berlebih</b></p> <p>(-) <b>Ruang luar berkurang dengan menambahkan struktur ini</b></p>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
Struktur Bangunan	<p><b>Sintesis struktur bangunan</b></p> <p>Berdasarkan alternatif-alternatif yang ada alternatif 2 yang menggunakan struktur bentang lebar memiliki keunggulan dalam hal menciptakan ruang yang lebih luas tanpa adanya kolom dibandingkan dengan alternatif 1 yang menggunakan kolom sebagai struktur tambahan. Struktur <i>truss frame</i> yang merupakan struktur bentang lebar menaungi struktur eksisting sehingga tidak menambah beban pada struktur eksisting.</p>




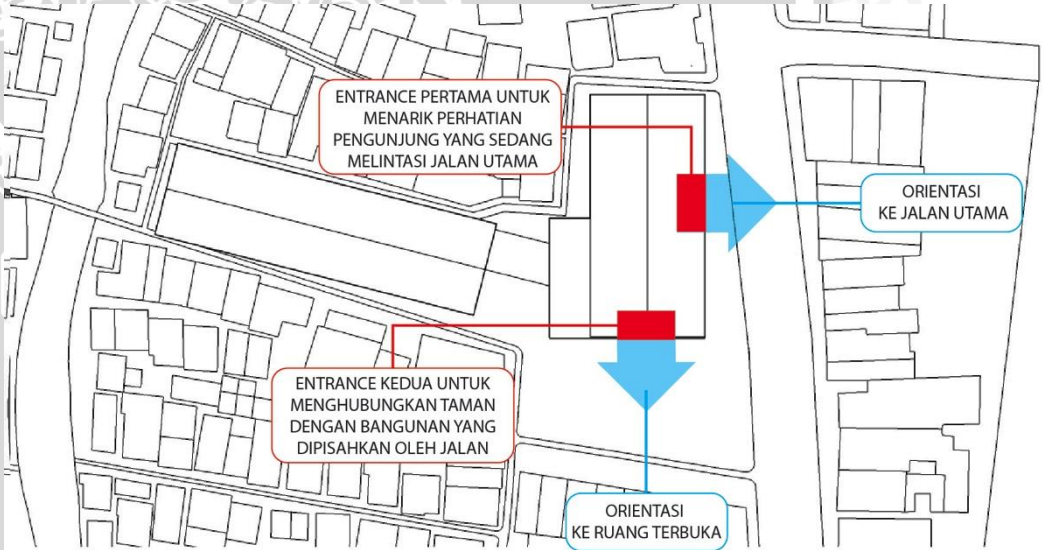
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
Utilitas Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Air bersih dan air kotor tidak terdapat dikarenakan tidak adanya toilet pada bangunan eksisting</li> <li>• Penghawaan pada bangunan menggunakan AC setempat</li> <li>• Penerangan pada bangunan menggunakan penerangan buatan dengan lampu</li> <li>• Keamanan untuk kebakaran pada bangunan menyediakan <i>fire hydran</i> yang terdapat pada sisi timur tapak</li> <li>• Transportasi yang digunakan pada bangunan menggunakan eskalator</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dengan menambahkan fungsi ruang berupa toilet maka menambahkan utilitas untuk air kotor dan air bersih pada bangunan baru harus dilakukan</li> <li>• Sistem penghawaan eksisting menggunakan AC setempat, ini membuat penghawaan tidak merata pada seluruh bangunan</li> <li>• Dengan menambah bukaan/bidang transparan pada bangunan beban energi yang dikeluarkan untuk penerangan buatan dengan lampu dapat dikurangi</li> <li>• Menambahkan <i>fire hydran</i> dibeberapa titik tapak dan menambahkan <i>sprinkler</i> didalam bangunan</li> <li>• Sistem transportasi vertikal eksisting berupa eskalator yang digunakan oleh seluruh pengguna bangunan baik itu pengunjung, pengelola ataupun barang dapat menggunakan sistem transportasi ini sehingga perlu sebuah transportasi yang dapat mengangkut barang tanpa harus</li> </ul>

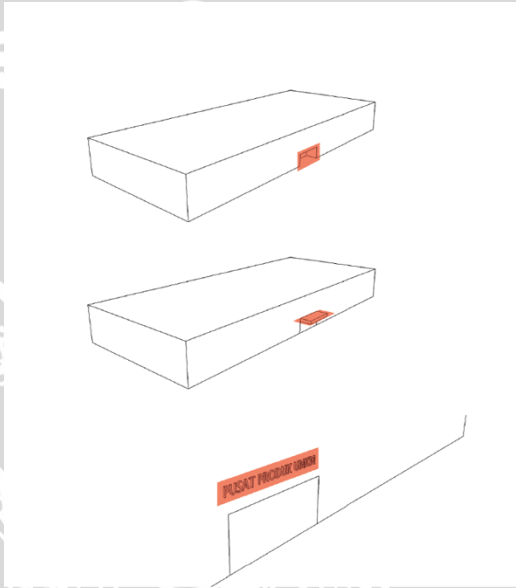
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
<b>Utilitas Bangunan</b>	<p><b>Sintesis utilitas bangunan</b></p> <p>Berdasarkan analisis yang dilakukan eksisting memerlukan beberapa penambahan utilitas yang berhubungan dengan kesehatan, kenyamanan, keamanan dan sirkulasi. Penambahan utilitas yang berhubungan dengan kesehatan dapat berupa penyediaan dan distribusi air bersih, selain itu penambahan sistem pembuangan air kotor juga perlu diperhatikan. Untuk penambahan utilitas yang berhubungan dengan kenyamanan dapat berupa pengubahan sistem penghawaan dari yang semula setempat menjadi terpusat agar penghawaan lebih menyeluruh pada bangunan. Untuk utilitas yang berhubungan dengan keamanan dapat menambahkan beberapa <i>fire hydran</i> pada ruang luar, <i>sprinkler</i> pada ruang didalam bangunan, dan penambahan tangga darurat. Yang terakhir mengenai utilitas yang berhubungan dengan sirkulasi dapat menambahkan lift sebagai alat transportasi bagi barang.</p>

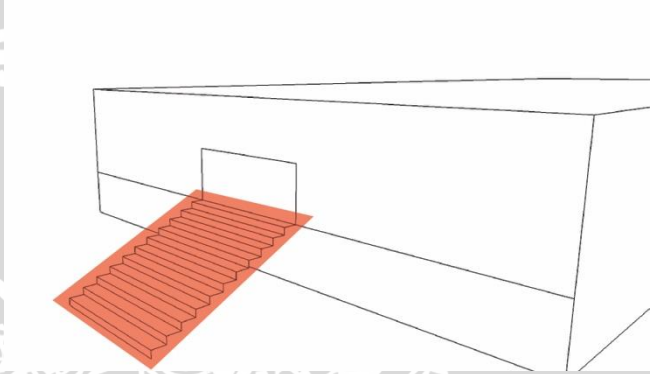
Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Entrance Bangunan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Entrance</i> utama berada pada sisi timur bangunan menghadap jalan utama</li> <li>• <i>Entrance</i> pertama menggunakan kanopi sebagai penanda</li> <li>• <i>Entrance</i> kedua berada diantara massa bangunan</li> <li>• <i>Entrance</i> kedua menggunakan tangga sebagai penanda</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letak <i>entrance</i> pertama dapat dipertahankan dengan tujuan menarik perhatian pengunjung yang melintas di jalan utama</li> <li>• Letak <i>entrance</i> kedua dipertahankan namun dengan fungsi sebagai tangga darurat</li> <li>• Penambahan <i>entrance</i> pada sisi selatan bangunan yang mengarah pada ruang terbuka agar pengunjung dapat langsung menuju bangunan dari ruang terbuka tanpa harus memutar</li> <li>• Penambahan sirkulasi vertikal untuk <i>entrance</i> yang menghadap ruang terbuka yang berada pada lantai dua</li> </ul> 

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p><b>Entrance Bangunan</b></p>		<p><b>Alternatif <i>Entrance Utama</i></b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintu masuk dengan dilengkapi <i>signed</i></li> <li>• Menjorokkan sebagian fasad sebagai bagian dari <i>entrance</i></li> <li>• Menambahkan kanopi pada <i>entrance</i></li> </ul>


Lanjutan Tabel 4.11

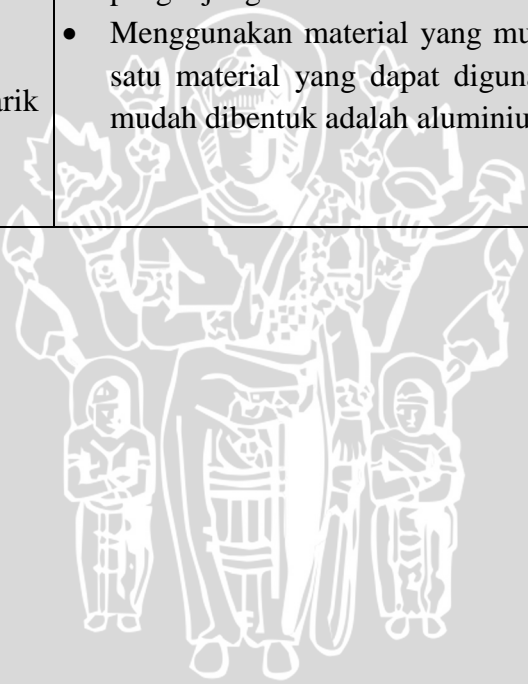
Elemen	Eksisting	Analisis
<i>Entrance Bangunan</i>		<p data-bbox="992 292 1366 323"><b>Alternatif <i>Entrance Kedua</i></b></p>  <ul data-bbox="992 802 1585 922" style="list-style-type: none"> <li>• Sirkulasi vertikal sebagai elemen <i>entrance</i></li> <li>• Sirkulasi vertikal menggunakan tangga</li> <li>• Sirkulasi vertikal menggunakan ram</li> </ul>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Kesimpulan
<p style="text-align: center;"><i>Entrance Bangunan</i></p>	<p><b>Sintesis <i>entrance</i> bangunan</b></p> <p>Berdasarkan analisis yang dilakukan terdapat dua buah <i>entrance</i> yang dapat diaplikasikan pada bangunan. <i>Entrance</i> pertama menghadap ke jalan utama dapat mengaplikasikan penanda berupa <i>signed</i>, bentuk menjorok kedalam, dan kanopi sebagai elemen bentuk <i>entrance</i> pertama. Sedangkan untuk <i>entrance</i> kedua dapat mengaplikasikan jembatan dengan ram agar pengunjung yang melintas dapat melewatinya baik pengunjung difabel maupun non difabel.</p>

Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p style="text-align: center;"><b>Fasad Bangunan</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keadaan fasad bangunan rusak tak terawat</li> <li>• Fasad bangunan eksisting kurang menarik bagi para pengunjung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menurut Marlina (2007: 206) terdapat delapan elemen fasad yang dapat digunakan untuk membentuk fasad sebuah bangunan, yaitu struktur, etalase, <i>entrance</i>, material, warna, bukaan, ornamen, dan elemen lansekap</li> <li>• Menggunakan material transparan, dengan material transparan produk didalam bangunan dapat terlihat dari luar yang dapat menjadi salah satu daya tarik pengunjung</li> <li>• Menggunakan material yang mudah dibentuk dan ringan sebagai fasad, salah satu material yang dapat digunakan untuk fasad dengan kriteria ringan dan mudah dibentuk adalah aluminium compisied panel (APC).</li> </ul>


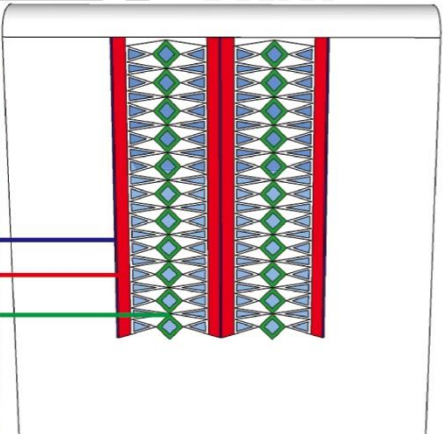


Lanjutan Tabel 4.11

Elemen	Eksisting	Analisis
<p><b>Fasad Bangunan</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Menerapkan ornamen transformasi dari salah satu aksesoris lokal, dengan menerapkan ornamen lokal dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung. Pada Kampung Jetis terdapat beberapa mural yang dapat diterapkan menjadi ornamen pada fasad bangunan</li> </ul> 



Lanjutan Tabel 4.11

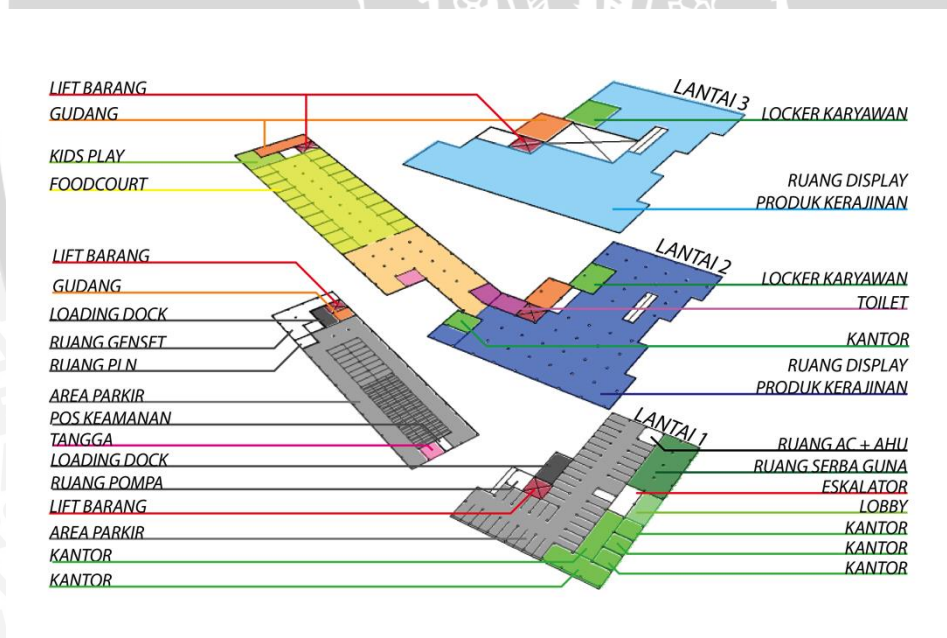
Elemen	Eksisting	Analisis
Fasad Bangunan		<ul style="list-style-type: none"> <li>Menerapkan warna yang mencolok untuk menarik pengunjung, dengan warna yang mencolok bangunan dapat menjadi <i>point of interest</i>. Warna yang diambil adalah merah, biru tua, dan hijau, warna ini diambil dari beberapa warna pada mural batik yang berada pada kawasan Kampung Jetis</li> </ul> 
Elemen	Kesimpulan	
Fasad Bangunan	<p><b>Sintesis fasad bangunan</b></p> <p>Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terdapat beberapa alternatif yang dapat di terapkan. Menerapkan bidang transparan dapat berdampak pada fasad bangunan terlihat seperti etalase. Selain itu penerapan unsur lokal dapat diterapkan dengan menggunakan aksan dan warna dari mural batik yang terdapat pada kawasan Kampung Jetis aga dapat mencerminkan citra kawasan tersebut.</p>	

## 4.7 Konsep

Berdasarkan analisis konsep terbagi menjadi dua, yaitu konsep ruang, konsep tapak dan konsep bangunan. Konsep ruang berisi mengenai konsep peletakan ruang dan sirkulasi pada dalam bangunan. Untuk konsep bangunan terdiri atas konsep bentuk bangunan, konsep struktur, konsep utilitas, konsep *entrance* dan konsep fasad bangunan.

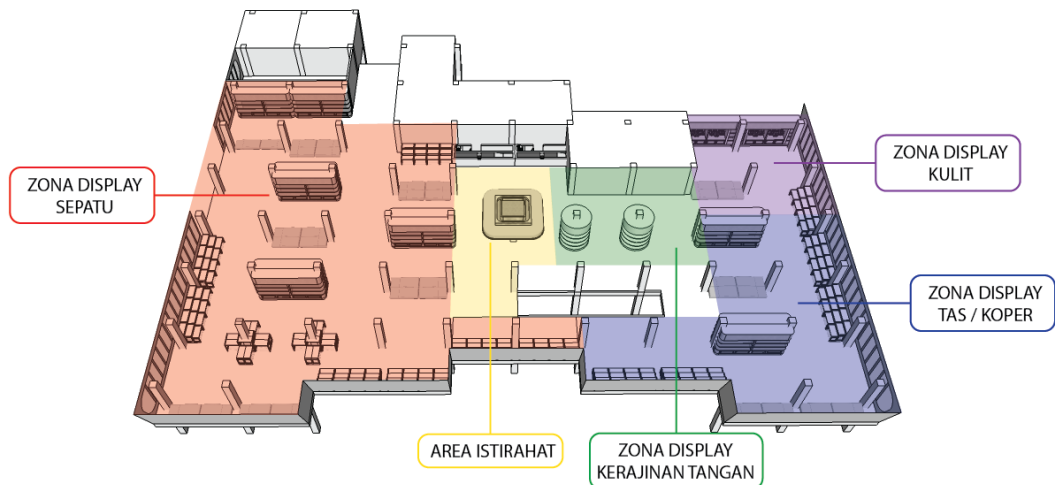
### 4.7.1 Konsep Ruang

Dalam konsep ruang ini berisi mengenai ruang-ruang yang telah didapat dari proses analisis sesuai pengguna dan aktivitas yang dilakukan. Berdasarkan analisis pelaku, perilaku, kebutuhan ruang, dan persyaratan ruang yang dimasukkan kedalam analisis ruang pada bangunan pusat produk UMKM ini dapat dikelompokkan berdasarkan fungsinya. Pada lantai satu yang memiliki fungsi sebagai kantor, parkir, dan fungsi servis. Untuk lantai dua dan tiga memiliki fungsi sebagai fungsi jual-beli.



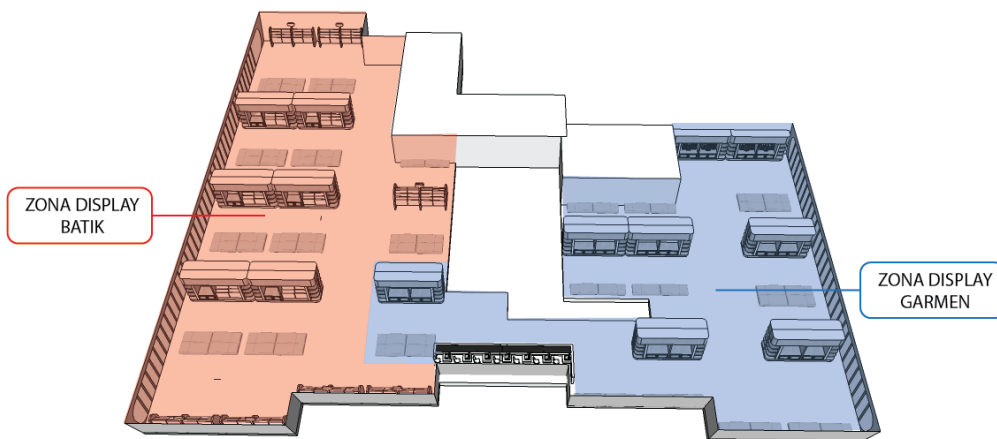
Gambar 4.40 Konsep ruang pada seluruh bangunan

Pada kelompok ruang utama berisi ruang yang menjual berbagai produk UMKM yang dibagi menjadi dua bagian, yaitu zona produk makanan dan zona produk kerajinan. Untuk zona produk kerajinan dibagi menjadi dua lantai, zona ini terdapat pada lantai 2 dan lantai 3. Untuk zona produk kerajinan pada lantai 2 terdapat 4 jenis produk, yaitu produk sepatu, tas / koper, kulit, dan kerajinan tangan.



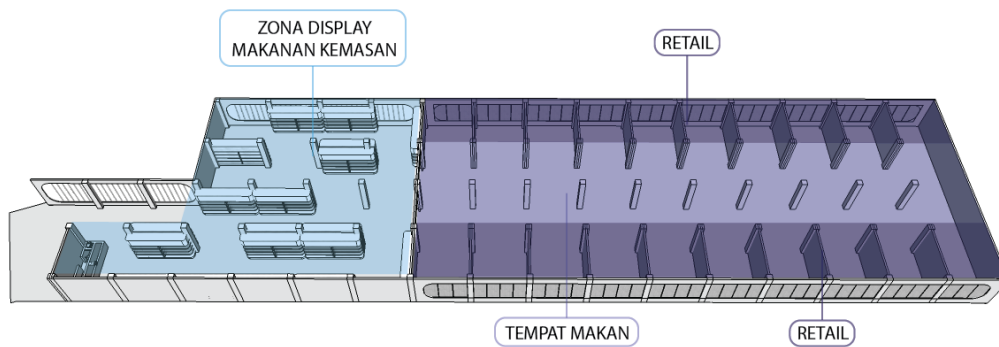
Gambar 4.41 Konsep penataan produk kerajinan pada lantai 2

Untuk zona produk kerajinan pada lantai tiga produk yang dipamerkan pada zona ini ialah produk batik dan produk garmen. Pada tiap zona produk dilengkapi dengan *fitting room* yang dapat digunakan oleh pengunjung untuk mencoba produk yang akan dibeli.



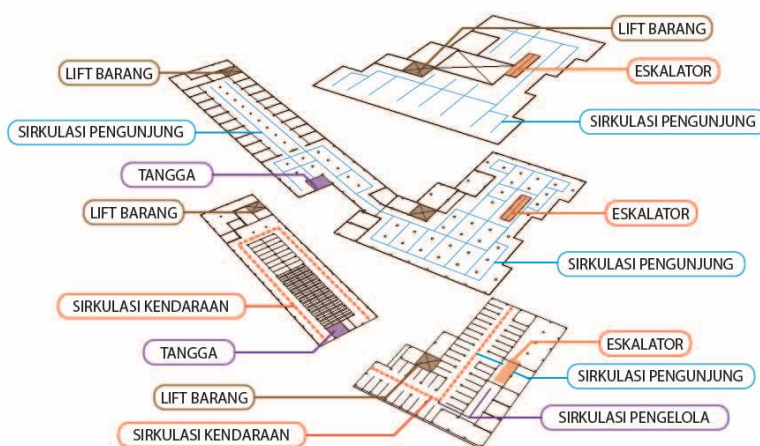
Gambar 4.42 Konsep penataan produk kerajinan pada lantai 3

Untuk zona produk makanan dibagi menjadi dua zona, yaitu zona produk makanan kemasan dan zona *foodcourt* yang berisi produk makanan olahan. Pada zona produk *foodcourt* tempat duduk / makan berada pada tengah ruangan yang dikelilingi oleh retail-retail.



Gambar 4.43 Konsep penataan produk makanan

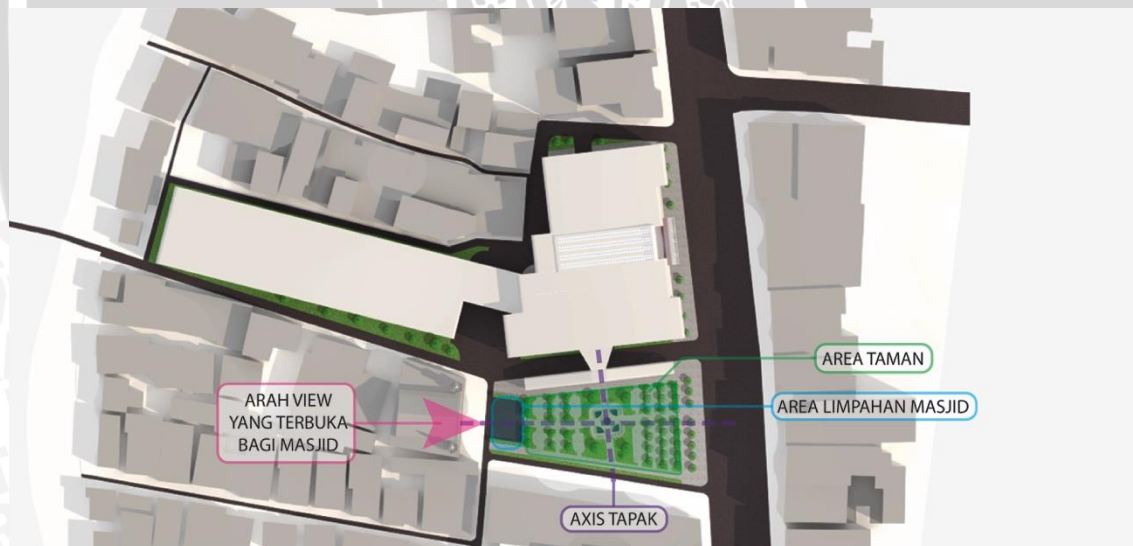
Sesuai dengan analisis dan sintesis sirkulasi, sirkulasi didalam bangunan terbagi menjadi tiga, yaitu pengunjung, pengelola, dan barang. Pada lantai satu fungsi banyak digunakan untuk tempat parkir dan kantor, jadi sirkulasi pada lantai satu kebanyakan digunakan oleh pengelola. Untuk sirkulasi pengunjung dari tempat parkir atau jalan kaki dapat langsung menuju eskalator yang berada disisi timur bangunan, sedangkan pengunjung dari taman dapat mengakses jembatan yang terhubung langsung kelantai dua. Pada lantai dua ruang dapat dilalui oleh siapapun kecuali barang, begitu pula dengan lantai tiga. Sedangkan untuk barang dapat melalui lift barang yang telah disediakan pada kedua buah massa bangunan.



Gambar 4.44 Konsep sirkulasi di dalam bangunan

#### 4.7.2 Konsep Tapak

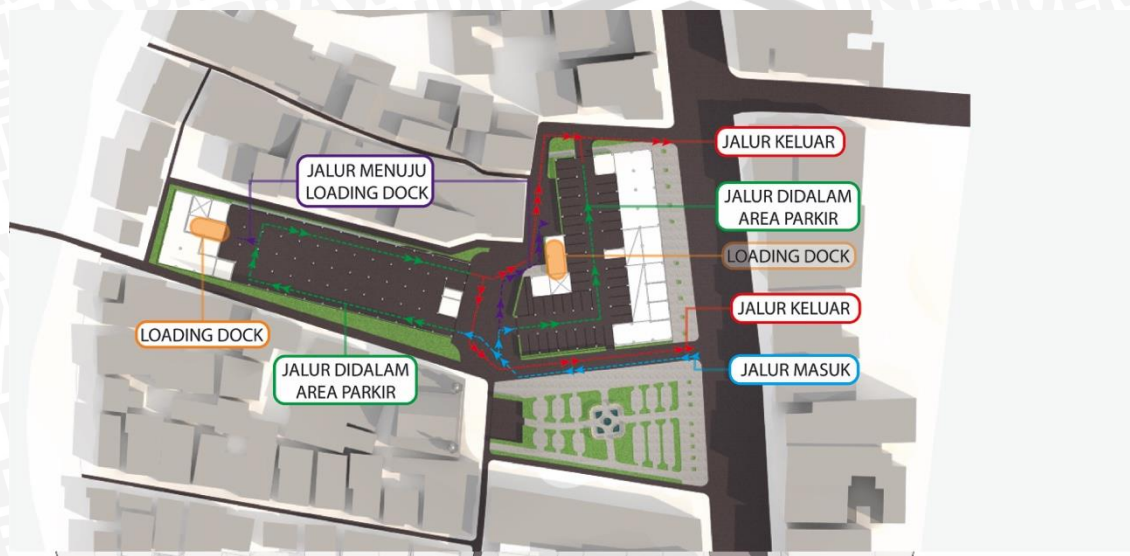
Berdasarkan analisis dan sintesis ruang luar peraturan RTRW menetapkan bahwa KDB pada kawasan tersebut seharusnya tidak boleh lebih dari 60%. Dengan begitu KDB eksisting harus dikurangi agar ruang luar tercipta lebih luas. Dengan terciptanya ruang luar yang lebih luas maka perlu dimanfaatkan dengan baik. Ruang luar ditetapkan pada sisi selatan tapak, dengan begitu ruang luar dapat membuka view untuk masjid Al-Abror yang berada disisi selatan tapak. Dengan ruang terbuka disisi selatan maka ruang luar harus merespon masjid, maka dari itu area untuk limpahan jamaah yang diakibatkan masjid penuh dapat diterapkan pada ruang luar ini. Selain itu ruang luar juga dapat difungsikan sebagai tempat parkir, dengan mengambil area disisi timur tapak parkir *onstreet* dapat diterapkan. Selain kedua fungsi tersebut fungsi utama yang akan diwadahi pada ruang terbuka ialah taman. Dengan menerapkan taman pada ruang luar dapat menjadi ruang publik dan penghijauan bagi kawasan jalan Gajah Mada yang tidak memiliki penghijauan.



Gambar 4.45 Konsep ruang luar sebagai taman, parkir, dan area limpahan masjid

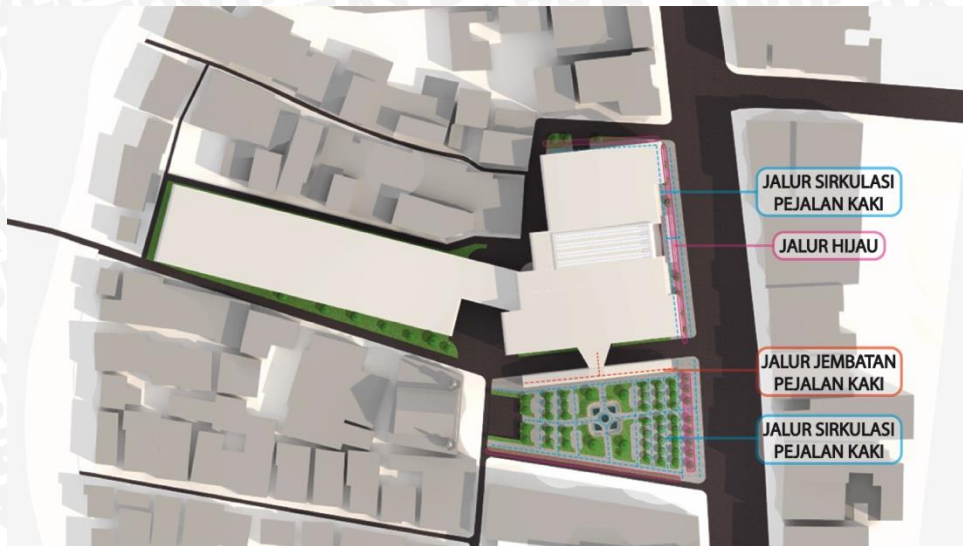
Aksesibilitas dan sirkulasi didalam tapak menjadi hal yang wajib diperbaiki. Berdasarkan analisis dan sintesis yang dilakukan membuat sirkulasi yang memotong tapak pada sisi selatan bangunan yang terpotong dapat diterapkan. Dengan membuat sirkulasi baru didalam tapak dapat mengatur lebar jalan sehingga dapat dilalui dua mobil tidak seperti sirkulasi yang ada yang hanya dapat dilalui oleh satu mobil saja. Akses masuk terdapat pada sirkulasi yang memotong tapak sehingga dapat menjangkau

tempat parkir yang berada dimassa bangunan sisi barat dan sebagian dimassa bangunan sisi timur. Untuk akses keluar kendaraan yang parkir pada massa bangunan sisi timur dapat keluar melalui sirkulasi disisi utara tapak, sedangkan untuk kendaraan yang parkir dimassa bangunan sisi barat dapat keluar melalui sirkulasi disisi utara tapak atau melalui sirkulasi yang memotong tapak.



Gambar 4.46 Konsep aksesibilitas dan sirkulasi kendaraan

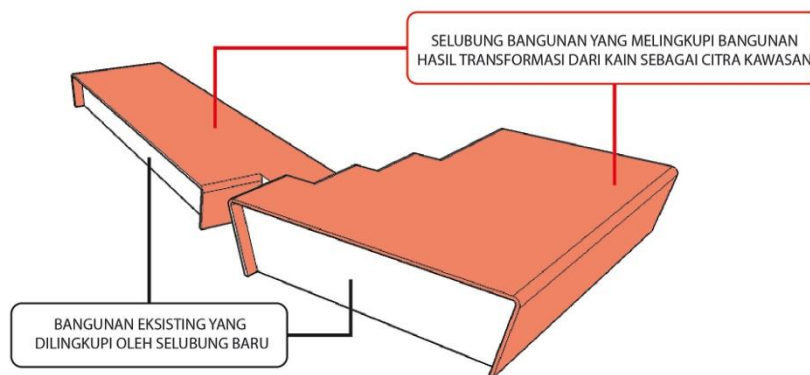
Untuk sirkulasi pejalan kaki diterapkan jalur pejalan kaki yang nyaman dan aman. Nyaman dengan menambahkan vegetasi berupa pohon sebagai peneduh yang menaungi pejalan kaki dari teriknya sinar matahari. Vegetasi ini juga dapat membuat pejalan kaki merasa aman karena vegetasi ini juga sebagai penghalang antara sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki. Untuk menghubungkan ruang luar dan bangunan yang dipisahkan oleh sirkulasi kendaraan penggunaan jembatan dapat diterapkan. Selain untuk membuat pengunjung merasa aman penerapan jembatan juga dapat memudahkan pengunjung dari ruang luar ingin masuk kedalam bangunan dan sebaliknya tidak harus menuju entrance utama untuk masuk menuju bangunan.



Gambar 4.47 Konsep aksesibilitas dan sirkulasi manusia

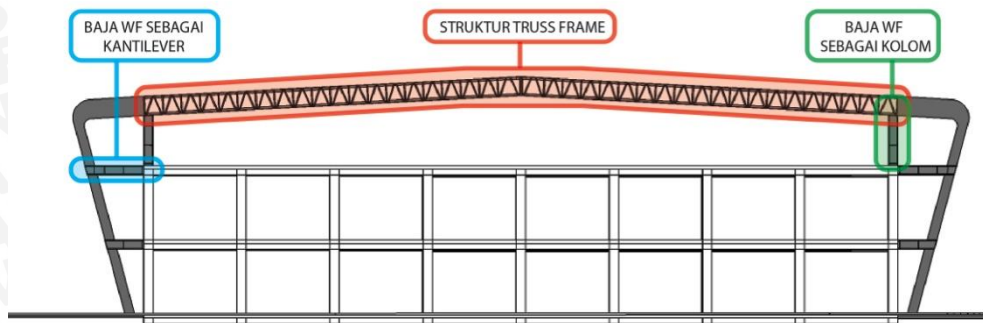
### 4.7.3 Konsep Bangunan

Dengan mengambil transformasi dari kain maka selubung bangunan yang merupakan transformasi dari kain ini menjadi bentuk bangunan. Pemilihan kain menjadi bentuk transformasi sebagai selubung bangunan ini tidak lepas dari tapak yang berdekatan dengan kawasan yang memiliki kerajinan berupa batik, kawasan tersebut ialah Kampung Jetis. Dengan mentransformasikan bentukan kain diharapkan bentukan ini dapat menjadi sebuah ikon pada kawasan tersebut dan dapat menarik minat pengunjung untuk berkunjung.



Gambar 4.48 Konsep bentuk bangunan

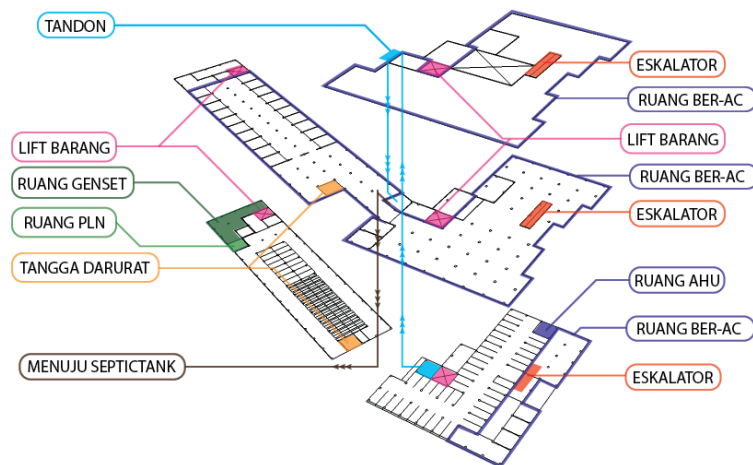
Dengan bentuk bangunan yang menaungi maka diperlukan struktur baru yang dapat digunakan untuk menopang bentukan tersebut. Berdasarkan analisis dan sintesis yang dilakukan struktur bentang lebar dapat diterapkan pada bentuk bangunan ini. Struktur *truss frame* yang melintang dari sisi timur ke barat dapat menciptakan ruang bebas kolom pada lantai tiga.



Gambar 4.49 Konsep struktur bangunan

Sesuai dengan analisis dan sintesis pada utilitas bangunan eksisting perlu ditambahkan beberapa sistem utilitas baru. Yang pertama penambahan sistem air bersih dengan menggunakan sistem distribusi air kebawah melalui tandon penyimpan air yang mendapat pasokan air dari pdam. Penambahan sistem air bersih disertai dengan penambahan sistem pembuangan air kotor yang dapat ditampung pada *septic tank* atau dibuang menuju riol kota. Kemudian penggantian sistem penghawaan yang dulu menggunakan AC setempat dirubah menjadi AC terpusat yang dikendalikan pada sebuah ruangan. Untuk keamanan penanggulangan kebakaran dapat menerapkan *sprinkler* pada bagian dalam bangunan dan *fire hydrant* pada ruang luar. Untuk sistem sirkulasi penambahan sistem transportasi berupa lift untuk barang ditambahkan untuk menunjang kebutuhan pengelola untuk mengelola produk-produk yang akan dibawa menuju tiap lantai tanpa mengganggu sirkulasi pengunjung.



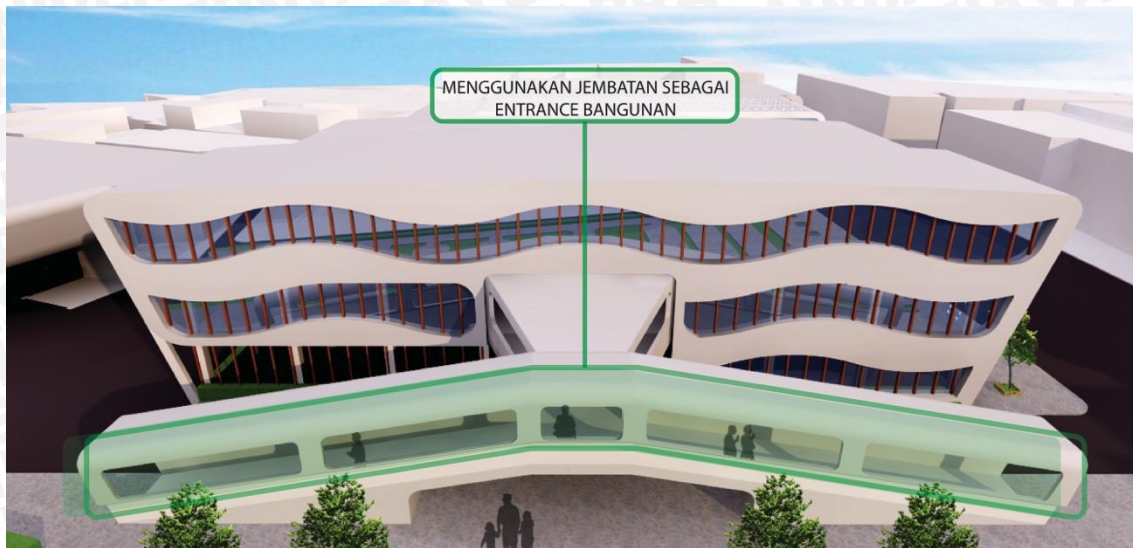


Gambar 4.50 Konsep utilitas bangunan

Berdasarkan analisis dan sintesis yang dilakukan *entrance* bangunan ditetapkan dua buah *entrance*. *Entrance* utama berada pada sisi timur tapak yang berhadapan langsung dengan jalan Gajah Mada. *Entrance* ini menjorokkan sebagian bangunan sebagai penanda dan dilengkapi dengan kanopi dan *signed* untuk lebih menguatkan penanda *entrance* bangunan. Untuk *entrance* kedua berada pada sisi selatan bangunan menghadap taman, *entrance* ini berada pada lantai dua. Karena berada pada lantai dua dibutuhkan sirkulasi yang dapat menjangkaunya. Penerapan jembatan yang menerapkan sistem ram menjadi konsep bentuk *entrance* kedua yang dapat menghubungkan taman dengan bangunan.

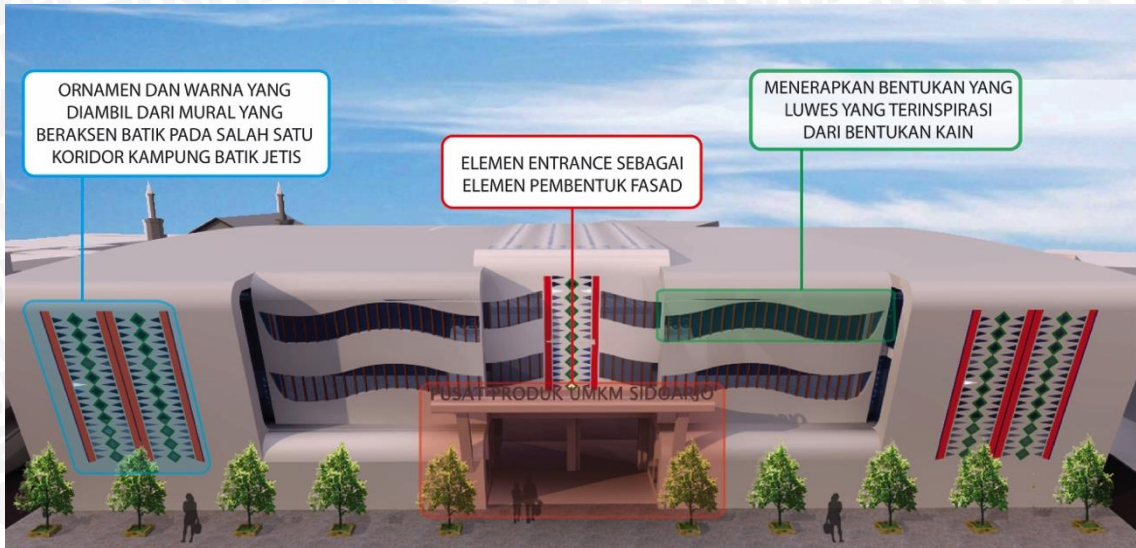


Gambar 4.51 Konsep *entrance* utama bangunan



Gambar 4.52 Konsep *entrance* kedua bangunan

Berdasarkan analisis dan sintesis fasad bangunan merupakan elemen yang dapat menarik perhatian pengunjung. Fasad yang berada pada kulit luar bangunan merupakan elemen bangunan yang pertama kali menjadi perhatian pengunjung yang melintas. Konsep dari fasad bangunan pusat produk UMKM ini banyak mengambil elemen lokal dari kawasan sekitar. Konsep ornamen pada fasad mengambil salah satu mural dari sebuah aksan batik yang berada pada kawasan Kampung Jetis. Aksan dan warna pada mural batik tersebut diterapkan pada fasad bangunan utama yang menghadap jalan Gajah Mada untuk menarik perhatian pengunjung dan mengenalkan kepada pengunjung bahwa bangunan tersebut berdekatan dengan Kampung Jetis yang menghasilkan kerajinan batik. Selain ornamen dan warna penerapan bidang transparan juga diterapkan sebagai elemen pembentuk fasad. Elemen ini diletakkan pada fasad bangunan yang menghadap kearah taman disisi selatan tapak. Menerapkan bidang transparan pada bagian fasad ini dengan tujuan agar sinar pantulan sinar matahari dapat masuk dengan maksimal. Untuk menambahkan beberapa estetika pada fasad ini diterapkan bidang bergelombang yang terkesan luwes seperti kain batik. Selain itu diterapkan juga kisi-kisi pada bidang transparan agar tidak terkesan polos pada bidang selebar itu.



Gambar 4.53 Konsep fasad utama bangunan



Gambar 4.54 Konsep fasad kedua bangunan

#### 4.8 Hasil Desain

Revitalisasi bangunan Pusat Produk UMKM ini menghasilkan penerapan konsep ruang luar sebagai taman, tempat parkir dan ruang publik. Konsep aksesibilitas dan sirkulasi bangunan yang aman dan nyaman baik bagi kendaraan maupun manusia. Konsep bentuk bangunan dan fasad yang menerapkan bentuk dan aksen batik yang dihasilkan oleh sentra pengrajin bati Jetis. Konsep struktur yang menambahkan struktur baru tanpa harus merubah secara keseluruhan struktur eksiting. Konsep penataan produk yang letaknya mempermudah pengunjung untuk mencari dan membelinya.



Gambar 4.55 Suasana pagi hari



Gambar 4.56 Suasana sore hari



Gambar 4.57 Fasad utama bangunan



Gambar 4.58 Fasad kedua bangunan



Gambar 4.59 Taman



Gambar 4.60 Taman sebagai tempat bazaar *outdoor*



Gambar 4.61 Sirkulasi yang memotong tapak dan jembatan



Gambar 4.62 Interior ruang display sepatu



Gambar 4.63 Interior ruang display tas



Gambar 4.64 Interior ruang display kerajinan kulit



Gambar 4.65 Interior ruang display kerajinan tangan



Gambar 4.66 Interior ruang display garmen

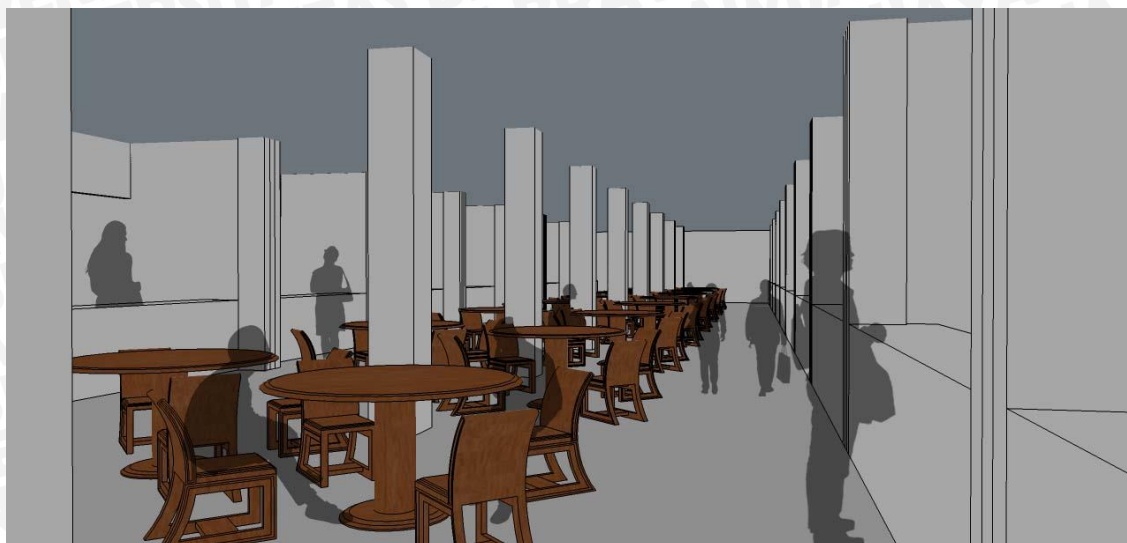


Gambar 4.67 Interior ruang display batik



Gambar 4.68 Interior ruang display makanan olahan






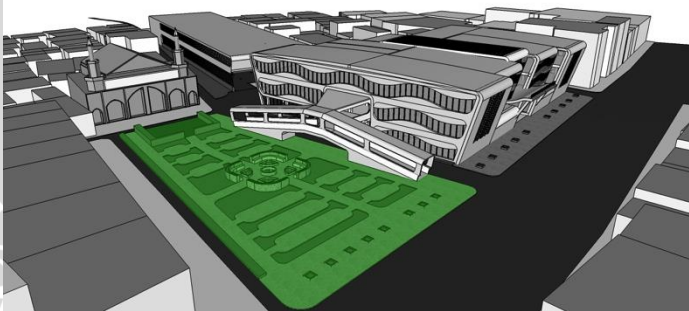
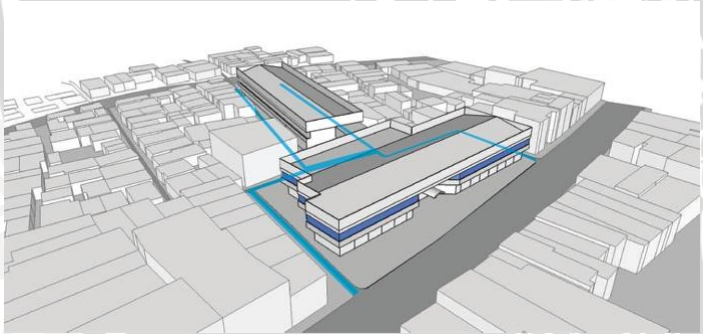
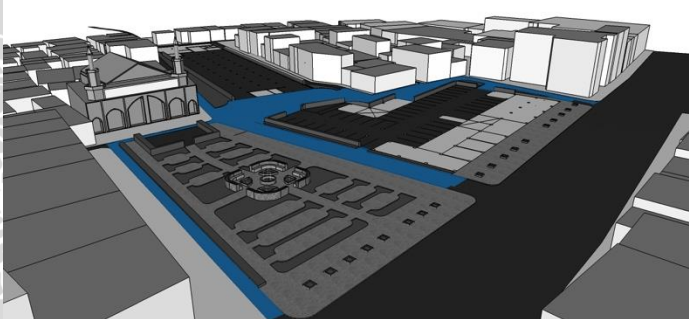
Gambar 4.69 Interior *foodcourt*



Gambar 4.70 *Kids Play*

#### 4.8.1 Desain Bangunan Sebelum dan Sesudah

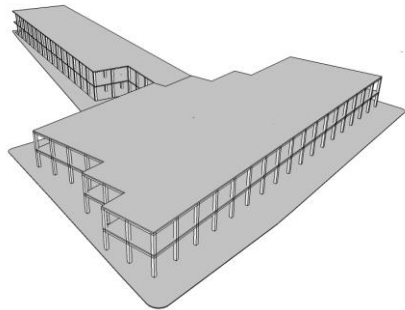
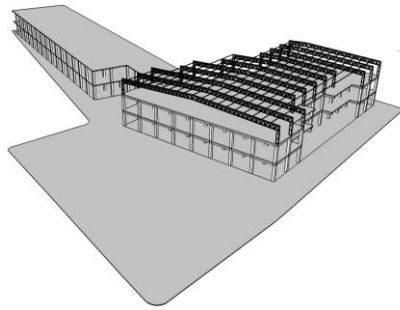
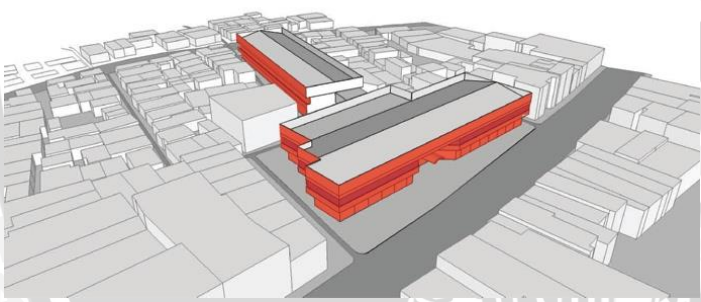

Tabel 4.12 Perbandingan desain bangunan sebelum dan sesudah

Keterangan	Sebelum	Sesudah
<p><b>Ruang luar</b> Ruang luar sebelumnya memiliki luasan hanya sekitar 25% diperbesar menjadi 40% dan dimanfaatkan sebagai taman yang membantu penghijauan pada kawasan tersebut</p>		
<p><b>Sirkulasi dan Aksesibilitas</b> Sirkulasi kendaraan pada tapak ditambah dengan jalan yang memotong tapak, untuk manusia penambahan pedestrian dan jembatan yang menghubungkan bangunan dan taman membuat kenyamanan dan keamanan lebih baik</p>		

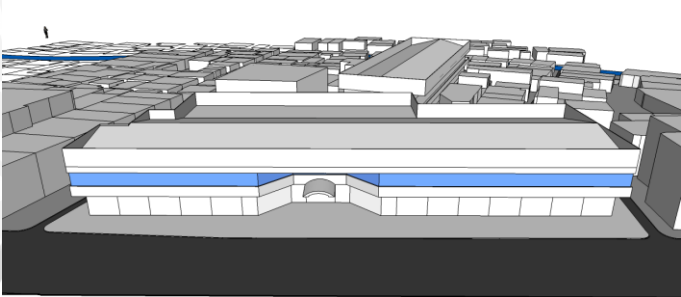
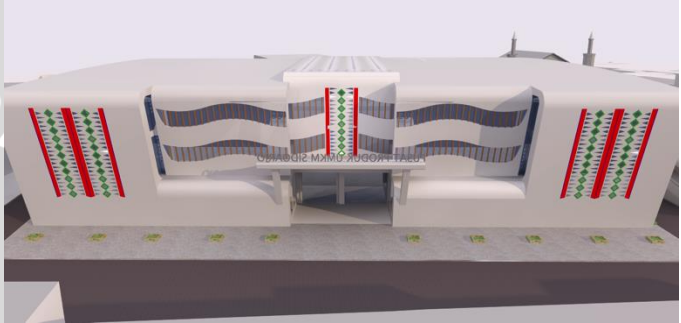
Lanjutan Tabel 4.12

Keterangan	Sebelum	Sesudah
<p><b>Ruang dalam bangunan</b>                      Dengan berubahnya fungsi bangunan yang sebelumnya sebagai pusat perbelanjaan dan diubah menjadi pusat produk UMKM kebutuhan ruang juga berubah, dengan demikian ruang pada lantai satu difokuskan menjadi area parker dan kantor sedangkan untuk lantai dua difokuskan untuk ruang produk UMKM</p>		
<p><b>Sirkulasi dalam bangunan</b>                      Sirkulasi didalam bangunan tetap menggunakan escalator sebagai sirkulasi vertikal manusia. Untuk penambahan terdapat pada sirkulasi untuk barang dengan ditambahkan lift barang untuk mempermudah pendistribusian barang pada bangunan.</p>		

Lanjutan Tabel 4.12

Keterangan	Sebelum	Sesudah
<p><b>Struktur bangunan</b>                      Dengan bertambahnya satu lantai maka struktur baru perlu ditambahkan untuk menopang atap, dengan struktur truss yang digunakan dapat menciptakan ruang luas pada lantai tiga</p>		
<p><b>Selubung bangunan</b>                      Selubung eksisting yang tidak terawat didesain ulang dengan mengambil transformasi dari bentuk kain yang menyelubungi bangunan eksisting, bentuk kain diambil dari ciri khas kawasan pengerajin batik yang berada disekitar tapak</p>		

Lanjutan Tabel 4.12

Keterangan	Sebelum	Sesudah
<p><b>Fasad bangunan</b> Fasad bangunan dirubah rupanya dari sebelumnya yang tak terawat dengan menambahkan motif batik yang menjadi ciri khas dari kawasan pengerajin batik disekitar tapak</p>		



## BAB V

### KESIMPULAN

Dengan merevitalisasi bangunan pusat perbelanjaan menjadi Pusat Produk UMKM pada kawasan yang potensial di kawasan jalan Gajah Mada ini, maka pengusaha UMKM dapat memasarkan produk mereka lebih kompetitif lagi. Penataan produk didalam bangunan menjadi inti dari perubahan fungsi bangunan. Dengan mengelompokkan produk pada beberapa zona akan membuat pengunjung mudah untuk menemukan produk yang dicari. Zona yang dibagi menjadi tiga zona menurut jenis produknya, yaitu zona kerajinan, zona makanan kemasan dan zona *foodcourt* yang berisi produk-produk makanan olahan. Ruang terbuka yang berada disisi selatan bangunan menjadi sebuah area publik yang bermanfaat bagi lingkungan sekitar, seperti penghijauan dan pengadaan tempat parkir yang merupakan salah satu permasalahan pada tapak. Penghijauan dapat diterapkan pada taman yang merupakan sebuah ruang publik yang memiliki nilai ekologis yang dapat memperbaiki iklim mikro yang rusak seperti yang terjadi pada kawasan tersebut. Tempat parkir yang ditata dengan baik juga dapat menyelesaikan masalah tidak tersedianya tempat parkir pada tapak, dengan menambahkannya pada ruang luar pejalan kaki dapat lebih nyaman berjalan tanpa adanya kendaraan yang diparkir pada sirkulasi manusia. Selain itu selubung bangunan yang baru dapat mencitrakan kawasan tersebut sebagai salah satu kawasan yang memiliki sebuah sentra UMKM yaitu Kampung batik Jetis yang dapat meningkatkan kunjungan dari para wisatawan yang ingin mencari oleh-oleh berupa produk khas dari Sidoarjo.