

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) di Kabupaten Sidoarjo

Sidoarjo merupakan salah satu kabupaten di Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan laut di sisi Timurnya. Kondisi tersebut memberikan potensi perekonomian yang baik bagi Kabupaten Sidoarjo yaitu sebagai penghasil berbagai macam hasil laut, seperti bahan mentah dan hasil olahan. Berdasarkan potensi itu maka Kabupaten Sidoarjo juga dijuluki sebagai kabupaten udang atau petis. Produk-produk olahan hasil laut diolah oleh usaha mikro kecil menengah (UMKM).

Sentra UMKM di kabupaten Sidoarjo selalu berkembang tiap tahunnya. Pada tahun 2013 jumlah sentra UMKM yang terdaftar pada Diskoperindag sebanyak 82 Sentra UMKM yang terbagi dalam 18 kecamatan yang tersebar di seluruh Kabupaten Sidoarjo. Jumlah ini menunjukkan bahwa UMKM di Kabupaten Sidoarjo memiliki pangsa pasar yang banyak. Dengan banyaknya UMKM yang ada di Kabupaten Sidoarjo keberadaan UMKM ini masih tersebar di seluruh kawasan Kabupaten Sidoarjo. Ini menjadi kelemahan pada proses pemasaran produk. Hanya produk yang besar seperti batik di daerah Jetis, tas dan koper di daerah Tanggulangin, dan olahan hasil laut di daerah Panjuran saja yang dapat ditemukan dengan mudah oleh para konsumen. Pemerintah kabupaten Sidoarjo telah sadar akan hal ini dan menggalangkan acara berupa bazar setiap tahunnya, namun ini hanya bersifat sementara sehingga pemasaran selanjutnya kembali tersebar ke seluruh wilayah lagi. Dengan begitu dibutuhkan sebuah wadah/tempat tetap yang dapat mewadahi produk UMKM unggulan ini agar konsumen dapat memperoleh tanpa harus berkeliling seluruh wilayah kabupaten Sidoarjo atau hadir di saat acara tertentu. Pusat Produk UMKM dapat menjadi salah satu cara agar pemasaran produk UMKM lebih kompetitif.

Pusat Produk UMKM ini merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang mewadahi sebagian besar produknya berasal dari produksi UMKM di Sidoarjo. Setiap UMKM akan mendapatkan tempat untuk menjual produk unggulan mereka. Selain menjadi pusat perbelanjaan, Pusat Produk UMKM ini juga menjadi tempat promosi dan pelatihan bagi para pelaku UMKM di Kabupaten Sidoarjo. Lokasi yang tepat bagi

tempat promosi ialah kawasan jalan Gajah Mada. Kawasan ini merupakan kawasan perdagangan dan jasa terbesar dan terlama di kabupaten Sidoarjo. Selain sebagai kawasan perdagangan kawasan ini terletak di jalan arteri utama yang menghubungkan Surabaya-Malang. Dengan potensi jalan tersebut maka kawasan ini dianggap dapat menjadi tempat strategis dalam mempromosikan produk dari UMKM kabupaten Sidoarjo.

1.1.2 Bangunan Pusat Perbelanjaan di jalan Gajah Mada

Salah satu kawasan yang terkenal sebagai daerah perdagangan di Kabupaten Sidoarjo adalah jalan Gajah Mada di wilayah Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo. Kawasan jalan Gajah Mada ini dikenal sebagai *central bussiness district* (pusat kawasan bisnis) di pusat kota Sidoarjo. Salah satu bangunan yang menjadi aset pemerintah kabupaten Sidoarjo adalah bangunan *Departement Store*. Bangunan ini merupakan pusat perbelanjaan pertama di kabupaten Sidoarjo. Bangunan ini telah menjadi sebuah landmark di kawasan jalan Gajah Mada. Namun dengan keadaan bangunan yang sekarang dirasa sangat memprihatinkan.

Bangunan ini sudah ditinggalkan oleh pengelola dikarenakan telah habis masa sewanya kepada pemkab Sidoarjo. Dengan begitu keadaan pada selubung bangunan tidak terawat yang menimbulkan pandangan bahwa bangunan ini sudah tidak beroperasi kembali. Tidak hanya itu saja permasalahan tampilan fasilitas didalam bangunan kurang memadai bagi para pengunjung. Tidak adanya fasilitas toilet dan *foodcourt* yang merupakan elemen-elemen dari pusat perbelanjaan, tempat parkir bagi pengunjung pun tidak disediakan dengan baik. Fasilitas parkir terdapat pada bahu jalan yang mengakibatkan sirkulasi di luar bangunan menjadi semakin sempit. Ini juga berimbas pada tidak nyaman dan amannya sirkulasi pejalan kaki yang menjadi satu dengan sirkulasi kendaraan. Selain itu KDB bangunan juga menjadi masalah dikarenakan ruang terbuka pada tapak hanya berupa sirkulasi. Bisa dikatakan tidak terdapat ruang terbuka pada tapak bangunan ini.

Di samping masalah-masalah yang terdapat pada bangunan tersebut terdapat potensi didalamnya. Bangunan ini berada dikawasan perdagangan dan jasa di jalan Gajah Mada yang merupakan kawasan perdagangan dan jasa terbesar di kabupaten Sidoarjo. Selain itu jalan Gajah Mada merupakan jalan arteri utama yang menghubungkan Surabaya-Malang. Dibagian barat tapak terdapat sebuah pemukiman yang juga menghasilkan produk UMKM. Kampung Jetis merupakan nama pemukiman

yang berada di sebelah barat tapak yang menghasilkan produk berupa batik yang telah diekspor keluar negeri. Dengan adanya sebuah kawasan yang memiliki produk yang terkenal dapat menjadi keuntungan juga bagi pembangunan Pusat Produk UMKM di kawasan jalan Gajah Mada. Oleh karena itu redesain pada bangunan ini perlu dilakukan, agar bangunan ini dapat kembali menjadi salah satu fasilitas umum yang berguna bagi kawasan tersebut.

1.1.3 Revitalisasi pusat perbelanjaan di Jalan Gajah Mada

Bangunan pusat perbelanjaan yang berada dikawasan jalan Gajah Mada mulai ditinggalkan pengunjunya. Ini terjadi akibat bangunan *department store* ini telah kalah bersaing dengan bangunan dengan fungsi sama yang baru berdiri. Dengan tampilan dan fasilitas yang lebih baik bangunan baru lebih banyak menarik perhatian pengunjung. Salah satu cara agar bangunan tersebut dapat bersaing kembali adalah dengan cara merevitalisasi bangunan tersebut. Dengan begitu bangunan tersebut dapat lebih baik dari pada keadaan bangunan yang terkesan ditinggalkan itu. Dengan merevitalisasi keberadaan bangunan baru dapat menghidupkan kawasan tersebut yang menjadi salah satu kawasan pusat pebelanjaan di kabupaten Sidoarjo.

Dengan habisnya masa sewa dari pihak Matahari pemerintah Kabupaten Sidoarjo memiliki rencana untuk merevitalisasi dan merubah fungsi bangunan pusat perbelanjaan ini menjadi bangunan pusat produk UMKM Kabupaten Sidoarjo (Website DPRD Kabupaten Sidoarjo, 2014). Itulah salah satu upaya agar bangunan tersebut dapat hidup kembali dan menjadi memiliki manfaat bagi lingkungan sekitar. Dengan berubahnya fungsi bangunan maka berubah pula fungsi ruang-ruang yang terdapat pada bangunan tersebut, dengan begitu salah satu upaya yang harus dilakukan adalah merubah tatanan ruang yang terdapat didalam bangunan. Selain itu terdapat juga permasalahan yang harus diperbaiki dalam meredesain bangunan pusat perbelanjaan ini, mulai dari fasilitas seperti tempat parkir dan toilet yang tidak disediakan oleh pengelola. Upaya penyediaan fasilitas tersebut menjadi rencana yang dapat diterapkan dalam merevitalisasi bangunan ini. Keadaan bangunan juga mempriharkan dan perlu dirubah, dengan merubah fungsi menjadi Pusat Produk UMKM bangunan ini harus mencerminkan lokalitas melalui selubung atau fasad bangunan. Ruang luar juga menjadi perhatian karena tidak dimanfaatkan dengan baik, dengan begitu ruang luar hanya menjadi ruang tanpa interaksi bagi pengunjung maupun masyarakat sekitar. Pengelolaan ruang luar yang baik

dapat mengupayakan adanya taman yang berguna sebagai ruang publik dan penghijauan pada kawasan tersebut.

Dengan merevitalisasi bangunan pusat perbelanjaan menjadi bangunan pusat produk UMKM Kabupaten Sidoarjo dengan penambahan fasilitas yang lebih baik pengunjung dapat lebih nyaman untuk sekedar berkunjung ataupun berbelanja. Pemanfaatan ruang terbuka juga dapat menjadi daya tarik pengunjung untuk berkunjung dan masyarakat sekitar untuk berinteraksi pada ruang terbuka. Selain itu dengan letak yang berdekatan dengan Kampung Jetis yang menghasilkan produk batik maka bangunan pusat perbelanjaan produk UMKM ini dapat lebih menarik pengunjung dari Kampung Jetis sendiri dan juga dari jalan Gajah Mada. Dengan begitu bangunan ini dapat memiliki dampak yang baik bagi lingkungan sekitar tapak.

1.2 Identifikasi Masalah

1. UMKM di kabupaten Sidoarjo membutuhkan tempat untuk mempromosikan produknya agar lebih kompetitif lagi.
2. Bangunan eksisting pusat perbelanjaan memiliki potensi dengan letaknya yang strategis namun bangunan tidak terawat / difungsikan dengan baik sehingga kalah bersaing dengan bangunan baru dan mulai ditinggal pengunjung.
3. Perubahan fungsi bangunan mempengaruhi perubahan ruang-ruang yang dibutuhkan.
4. Selubung dan fasad bangunan eksisting yang rusak membutuhkan perbaikan guna memperindah tampilan bangunan.
5. Tidak tersedianya lahan parkir pada bangunan yang mengakibatkan sirkulasi manusia tidak nyaman dikarenakan parkir di bahu jalan dan sirkulasi manusia.
6. Tidak terdapat ruang terbuka yang berguna untuk ruang interaksi masyarakat di kawasan jalan Gajah Mada.

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana desain/rancangan pusat produk UMKM kabupaten Sidoarjo dengan merevitalisasi bangunan pusat perbelanjaan di kawasan jalan Gajah Mada kabupaten Sidoarjo?

1.4 Batasan Masalah

1. Revitalisasi bangunan pusat perbelanjaan di kawasan jalan Gajah Mada
2. Perancangan pusat produk UMKM kabupaten Sidoarjo di kawasan jalan Gajah Mada

1.5 Tujuan Perancangan

Menghasilkan desain/rancangan perbaikan pada bangunan pusat perbelanjaan yang berada di kawasan jalan Gajah Mada dengan memasukkan fungsi ruang-ruang baru beserta fasilitasnya dan pembaharuan selubung bangunan sebagai upaya menghidupkan kembali bangunan lama sebagai bangunan baru yaitu pusat produk UMKM kabupaten Sidoarjo.

1.6 Manfaat Perancangan

1. Bagi Perancang / Pelajar Arsitektur

Memberikan penjelasan tentang merancang bangunan pusat perbelanjaan dengan memperhatikan aspek fasilitas penunjang dan tampilan bangunan sebagai landmark kawasan

2. Bagi Akademisi

Sebagai wacana agar pihak akademisi dapat menggunakannya sebagai komparasi apabila melakukan studi mengenai upaya revitalisasi pada bangunan sejenis di pusat kota.

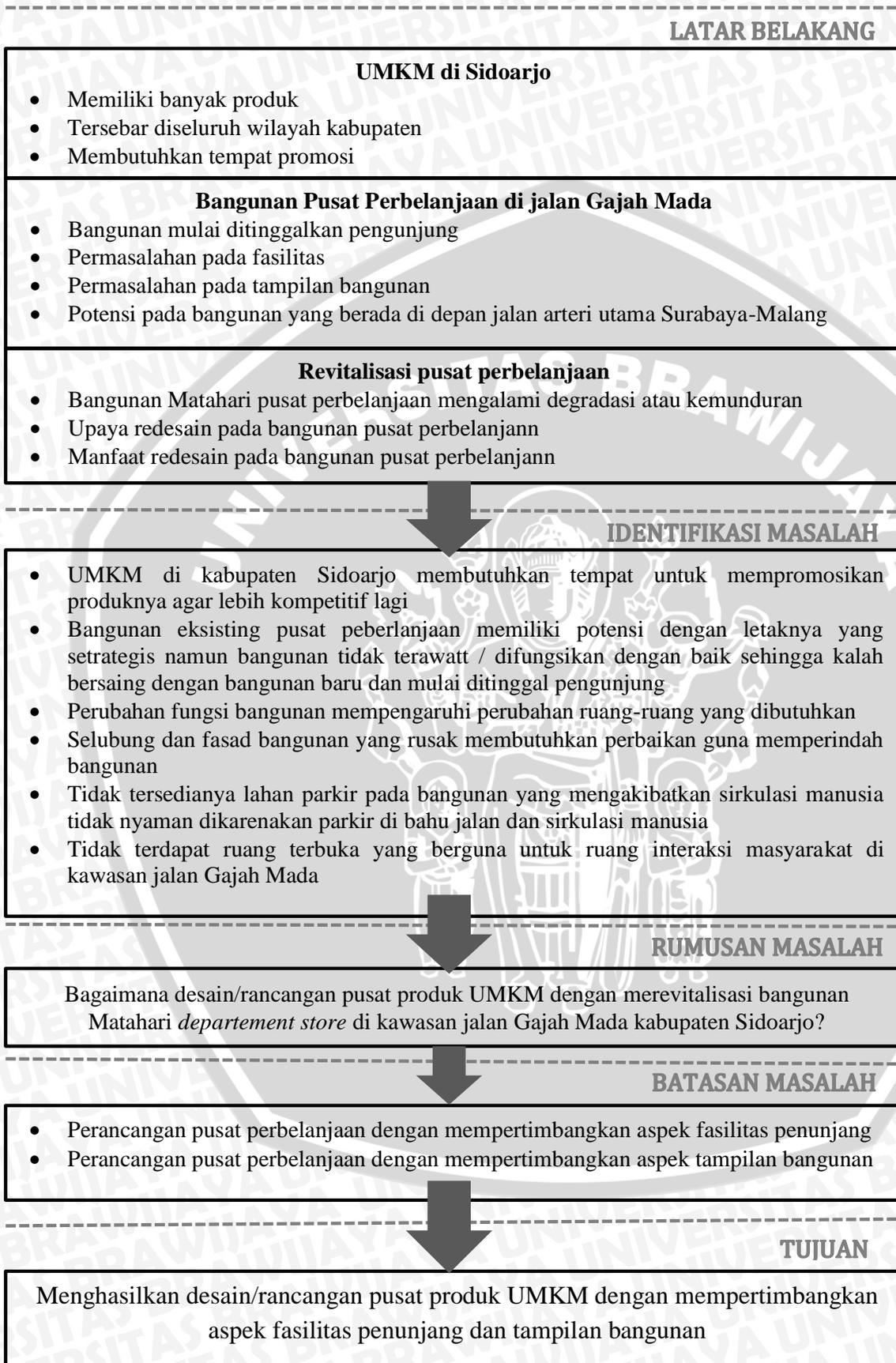
3. Bagi Masyarakat Umum

Mengemukakan wacana pentingnya bangunan pusat perbelanjaan yang memiliki fasilitas yang lengkap. Disamping itu upaya perbaikan dengan cara redesign dapat berguna agar masyarakat tahu

4. Bagi Pemerintah

Memberi masukan kepada pemerintah akan pentingnya melakukan perbaikan pada bangunan yang telah rusak. Salah satu cara yang dapat dilakukan ialah meredesain bangunan tersebut. Dengan begitu bangunan yang mengalami kerusakan dapat diperbaiki tanpa harus membangun yang baru.

1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 Diagram Kerangka Pemikiran