

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Revitalisasi

Menurut Issemiarti (2011) revitalisasi memiliki tujuan untuk memberikan vitalitas baru dan meningkatkan vitalitas yang ada atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas (re-vital-isasi) yang pada awalnya pernah ada, tetapi telah memudar/mengalami kemunduran/degradasi yang disebabkan oleh berbagai hal. Skala upaya revitalisasi dapat terjadi pada tingkat mikro kota, seperti jalan, atau bahkan skala bangunan, akan tetapi juga bisa mencakup kawasan kota yang lebih luas.

2.1.1 Komponen Revitalisasi

Menurut Noer (2011) komponen dari revitalisasi mencakup perbaikan aspek fisik dan ekonomi dari bangunan maupun ruang kota. Revitalisasi fisik merupakan strategi jangka pendek yang bertujuan menciptakan keadaan kondusif agar mendorong peningkatan ekonomi jangka panjang. Secara fisik dapat meningkatkan kondisi fisik ruang publik kota untuk jangka panjang. Karena hal tersebut maka perlu diadakan perbaikan dan peningkatan aktivitas ekonomi.

Menurut Wongso dalam jurnalnya yang berjudul Strategi Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bukittinggi terdapat tiga komponen yang dapat diterapkan dalam upaya revitalisasi, komponen tersebut adalah sebagai berikut:

1. Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (*urban realm*). Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan, khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.
2. Rehabilitasi ekonomi, revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan

ekonomi informal dan formal (*local economic development*), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota. Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (vitalitas baru).

3. Revitalisasi sosial, keberhasilan revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (*interesting*), jadi bukan sekedar membuat *beautiful place*. Maksudnya, kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (*public realms*). Sudah menjadi sebuah tuntutan yang logis, bahwa kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjiwa (*place making*) dan hal ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang baik.

2.1.2 Manfaat Revitalisasi

Menurut Noer (2011) konservasi dan revitalisasi dilakukan dengan tujuan dan manfaat sebagai berikut:

1. Memperkaya pengalaman visual
2. Menawarkan suasana kota yang menyegarkan
3. Dapat menghadirkan *sense of place*
4. Melindungi dan menyampaikan warisan berharga kepada generasi selanjutnya
5. Membuka kemungkinan bagi setiap warga untuk mendapatkan kenyamanan psikologis
6. Membantu terpeluharnya warisan arsitektur

2.1.3 Batasan Revitalisasi

Menurut Snyder dan Catanese (1984) terdapat lima batasan pada upaya revitalisasi dan konservasi, batasan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kelangkaan : suatu bangunan layak untuk dikonservasi jika bangunan sulit dijumpai keserupaannya pada bangunan lainnya
2. Kesejarahan : bangunan / kawasan yang memiliki latar belakang sejarah tinggi di suatu daerah
3. Estetika
4. Superlativitas : terbesar, tertinggi dan terpanjang
5. Kejamakan : mewakili suatu jenis atau ragam bangunan tertentu

2.2 Tinjauan UMKM

UMKM merupakan singkatan dari Usaha Mikro Kecil Mengah. Usaha ini biasa dilakukan oleh perorangan, kelompok ataupun perusahaan.

2.2.1 Klasifikasi UMKM

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 UMKM diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu usaha mikro, kecil dan menengah.

A. Usaha mikro

Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 50 juta tidak termasuk tanah dan bangunan dan memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 300 juta.

B. Usaha kecil

Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 50 juta sampai dengan paling banyak Rp. 500 juta tidak termasuk tanah dan bangunan atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp. 300 juta sampai dengan paling banyak Rp. 2,5 miliar.

C. Usaha menengah

Usaha menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau usaha besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 500 juta sampai dengan paling banyak Rp. 10 miliar tidak termasuk tanah dan bangunan atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp. 2,5 miliar sampai dengan paling banyak Rp. 50 miliar.

2.3 Pusat Perbelanjaan

Pada hakekatnya pusat perbelanjaan merupakan suatu tempat berkumpul, berinteraksi, dan bersosialisasi (Andyono 2006:29). Disisi lain pusat perbelanjaan merupakan tempat berkumpulnya sejumlah *vendor independent* atau beragam toko dengan beragam brand, yang dihubungkan satu dengan yang lain oleh jalur sirkulasi yang terbuka atau tertutup dengan tujuan agar mempermudah saat mengunjungi satu toko dan berpindah ke toko yang lain dengan aman dan nyaman (Andyono, 2006:16).

2.3.1 Klasifikasi pusat perbelanjaan

Menurut Marlina (2007:214-251) pusat perbelanjaan diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu berdasarkan skala pelayanan, sistem transaksi, dan lokasi.

A. Klasifikasi pusat perbelanjaan berdasarkan skala pelayanan

Dilihat dari luas areal pelayanan berdasarkan U.L.I. standar (Shopping Centers, Planning, Development & Administration, Edgar Lion P.Eng, 1977:23)

1. Regional Shopping Centers :

Luas areal antara 27.870 – 92.900 m², terdiri dari 2 atau lebih yang seukuran dengan department store. Skala pelayanan antara 150.000 – 400.000 penduduk, terletak pada lokasi yang strategis, tergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan seni.

2. Community Shopping Centre :

Luas areal antara 9.290 – 23.225 m², terdiri atas junior departmen store, supermarket dengan jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 penduduk, terletak pada lokasi mendekati pusat-pusat kota (wilayah).

3. Neighbourhood Shopping Centre :

Luas areal antara 2.720 – 9.290 m². Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 penduduk. Unit terbesar berbentuk supermarket, berada pada suatu lingkungan tertentu.

B. Klasifikasi pusat perbelanjaan berdasarkan sistem transaksi

Berdasarkan sistem transaksinya pusat perbelanjaan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Toko grosir

Toko grosir merupakan toko yang menjual barang dalam partai besar dan barang yang terpajang merupakan barang contoh sedangkan barang yang akan dijual

biasanya tersimpan di gudang atau tempat lainnya. Oleh karena itu ruang untuk memajang barang dagangan yang dibutuhkan tidak terlalu luas.

2. Toko eceran

Toko eceran ialah toko yang menjual barang dalam kapasitas kecil atau satuan. Toko ini memerlukan luas ruangan yang luas untuk memajang semua barang dagangannya.

C. Klasifikasi pusat perbelanjaan berdasarkan lokasi

Menurut Marlina (2007:217-251) pusat perbelanjaan dibedakan menjadi sepuluh jenis, yaitu:

1. Pasar (*market*)

Pasar merupakan kelompok fasilitas perbelanjaan yang sederhana yang berada pada tempat tertentu yang memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat sekitar. Sistem pembayaran pun dilakukan dengan tradisional, yaitu dengan uang tunai dan harganya dapat ditawar.

2. *Shopping street*

Area perbelanjaan ini merupakan jenis pasar yang berada di sepanjang tepi suatu penggal jalan. Jenis perbelanjaan ini biasanya berada pada kawasan wisata.

3. *Shopping precinct*

Shopping precinct merupakan kompleks pertokoan terbuka menghadap ruang terbuka. Perbelanjaan ini biasanya terdapat di kawasan wisata.

4. *Shopping center*

Shopping center merupakan fasilitas perbelanjaan yang menampung bermacam jenis brand. Perbedaan dengan pasar pada barang yang diperdagangkan, pada pasar yang diperdagangkan ialah kebutuhan primer manusia sedangkan untuk *shopping center* memperdagangkan kebutuhan sekunder dan tersier.

5. *Departement store*

Departement store merupakan wadah perdagangan eceran besar dari berbagai jenis yang berada dibawah satu atap. Penataan barang memiliki tata letak khusus agar memudahkan sirkulasi dan akses yang jelas.

6. *Supermarket*

Supermarket merupakan toko yang menjual kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri. Pemilihan dan pencarian produk dilakukan sendiri oleh pembeli dan pelayan hanya bertugas untuk proses pembayaran.

7. *Superstore*

Superstore merupakan pusat perdagangan dengan luas area lebih dari 2.500 m², pada umumnya *superstore* menempati satu lantai bangunan yang terletak dipusat kota. Sistem pelayanan yang digunakan ialah sistem *self service*.

8. *Hypermarket*

Hypermarket merupakan perluasan dari *superstore* dengan luas lantai minimal 5.000 m². Dan sistem penjualan menggunakan sistem grosir.

9. *Shopping mall*

Mall dapat diartikan sebuah jalan-jalan umum, plaza, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Maka *shopping mall* merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang memiliki jalan/koridor utama yang dimasing-masing sisi koridor tersebut terdapat toko atau retail kecil.

10. *Town square*

Town square merupakan pusat perbelanjaan tingkat internasional yang unik dilengkapi dengan area wisata independen dengan fasilitas yang dibutuhkan pasar.

2.3.2 Elemen pusat perbelanjaan

Menurut Andyono (2006:23) pusat perbelanjaan memiliki dua belas elemen yang terdapat didalamnya. Elemen-elemen tersebut ialah *enterance*, sirkulasi, *ancor tenant*, *grouping tenant*, restoran, *foodcourt*, *kidsplay*, *street picture*, *decorative light*, *skylight*, toilet, dan mushola.

A. *Entrance*

Entrance merupakan bagian yang paling mencolok pada bangunan pusat perbelanjaan, bagian ini merupakan cerminan dari bangunan. Disisi lain *entrance* merupakan sebuah identitas dan pengenalan bagi para pengunjung. Terdapat tiga pencapaian yang dapat digunakan untuk menuju *entrance*, yaitu secara langsung, tidak langsung, dan memutar.



Gambar 2.1 Entrance

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

B. Sirkulasi vertikal dan horizontal

Eskalator dan elevator (lift) merupakan alat transportasi vertikal yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya. Eskalator dapat digunakan pada bangunan yang memiliki jumlah lantai antara dua hingga lima lantai, sedangkan untuk lantai lebih dari lima lantai disarankan menggunakan elevator (lift).



Gambar 2.2 Eskalator dan Elevator

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

C. Ancor tenant

Ancor tenant merupakan penyewa utama atau penyewa terbesar dalam sebuah pusat perbelanjaan. *Ancor tenant* merupakan kunci bagi pusat perbelanjaan yang berfungsi sebagai magnet untuk menarik pengunjung. Jenis *ancor tenant* pada umumnya yang berada pada pusat perbelanjaan ialah *departement store* dan *supermarket*.



Gambar 2.3 Ancor tenant

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

D. Tenant-mix

Ancor tenant kurang maksimal sebagai penyewa utama jika tidak ada retail yang memiliki bermacam-macam produk yang dijual. Dengan kata lain *ancor tenant* menjadi daya tarik dan retail melengkapi fungsi *ancor tenant*. Retail sendiri terdiri dari berbagai toko yang menjual beragam produk, seperti baju, sepatu, perhiasan, kosmetik, buku alat rumah tangga, makanan, roti, kue, dan lain-lain. Penganekaragaman jenis ini disebut dengan konsep *tenant-mix*



Gambar 2.4 Tenant mix

Sumber: Indonesia Shopping Center

E. Restaurant

Pada sebuah pusat perbelanjaan rumah-rumah makan yang jumlahnya banyak dikelompokkan kedalam sebuah area yang bernama *restaurant row*. *Restaurant row* dibagi menjadi dua, yaitu *indoor restaurant row* yang letakkannya didalam bangunan dan *outdoor restaurant row* yang letaknya diluar bangunan.



Gambar 2.5 Restaurant

Sumber: Indonesia Shopping Center

F. Foodcourt

Foodcourt merupakan sebuah area yang memiliki ruangan besar yang didalamnya terdapat beranekaragam gerai/kios yang menjual bermacam-macam makanan dan minuman yang memiliki tempat makan bersama. *Foodcourt* biasanya menempati lantai paling atas karena membutuhkan ruangan yang luas. Selain itu *foodcourt* diletakkan dilantai paling atas bertujuan untuk agar pengunjung mengelilingi lantai yang ada dibawah dan setelah sampai dilantai paling atas akan beristirahat. *Foodcourt* dapat menjadi salah satu tujuan pengunjung untuk datang ke pusat perbelanjaan. Selain untuk berwisata belanja pengunjung dapat berwisata kuliner.



Gambar 2.6 Foodcourt

Sumber: Indonesia Shopping Center

G. Kidsplay

Kidsplay area di bedakan menjadi dua, yaitu *outdoor kidsplay* yang berada diluar bangunan atau yang disebut *playground* dan *indoor kidsplay* yang berada didalam bangunan. Jenis-jenis permainannya ada yang berbeda namun keduanya sama-sama memiliki konsep rekreasi dan edukasi atau yang biasa disebut *edutainment*. Area ini ditujukan untuk digunakan oleh anak berusia 2 tahun hingga 9 tahun.



Gambar 2.7 Kidsplay

Sumber: Indonesia Shopping Center

H. Street picture

Street picture adalah sebuah bidang berukuran kecil, sedang, maupun besar yang dipenuhi oleh gambar yang terbentuk dari tampak luar deretan ruang dan bangunan yang ditunjang oleh elemen-elemen arsitektur dan interior sehingga menghasilkan penampilan yang indah. Ada tiga hal utama yang berpengaruh menciptakan *street picture*, yaitu gambar-gambar dekoratif (*graphic environment*), permainan pencahayaan (*lighting environment*) dan elemen penunjang lainnya (*public amenities*).



Gambar 2.8 Signed

Sumber: Indonesia Shopping Center

I. *Decorative light*

Pencahayaan dibedakan menjadi dua, yaitu pencahayaan interior dan eksterior. Pencahayaan eksterior bertujuan membuat efek dramatis dan juga memberi kesan efek visual pada bangunan dari luar. Untuk pencahayaan interior digunakan untuk menerangi ruangan yang menjadi segala area kegiatan bagi manusia.



Gambar 2.9 Decorative light

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

J. *Skylight*

Skylight adalah tipe jendela yang menempel pada bagian atap bangunan yang memiliki tujuan agar pencahayaan alami dapat masuk secara langsung pada sebuah ruangan. Berdasarkan fungsinya *skylight* dibagi menjadi tiga jenis, yaitu *ventilating skylight*, yang dapat dibuka agar udara dapat masuk. *Fixed skylight*, tidak dapat dibuka hanya sebagai pencahayaan alami. *Tubular skylight*, ukurannya kecil yang biasanya diletakkan pada koridor ruang sebagai pencahayaan alami. Berdasarkan bentuknya terbagi menjadi sembilan, yaitu *flat skylight*, *round skylight*, *poligon skylight*, *pyramid skylight*, *dome skylight*, *hipe ridge skylight*, *ridge skylight*, *lean to skylight*, dan *barrel vault skylight*. Material yang biasa digunakan ialah kaca dan *acrylic*.



Gambar 2.10 Skylight

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

K. Toilet

Toilet merupakan sebuah ruangan yang dilengkapi dengan sistem pemipaan dan saluran pembuangan kecil dan besar atau sebuah ruang yang digunakan untuk berganti pakaian dan menyiapkan diri/berias. Dari cara pemakaiannya toilet dibagi menjadi dua tipe, yaitu kloset jongkok dan kloset duduk. Berdasarkan sistem pembuangannya dibagi menjadi dua sistem, yaitu sistem *flush* (menyemprot air dengan tekanan tinggi) dan sistem siram.



Gambar 2.11 Toilet

Sumber: *Indonesia Shopping Center*

L. Mushola

Mushola dimanapun letaknya harus menghadap arah kiblat. Area mushola biasanya diletakkan disekitar area parkir. Mushola harus menyediakan tempat untuk membersihkan diri atau yang biasa disebut tempat wudhu.



Gambar 2.12 Mushola

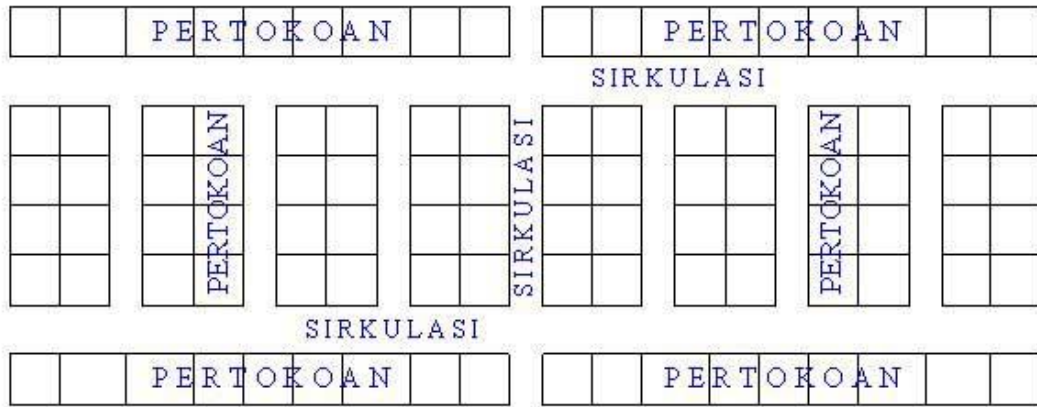
Sumber: *Indonesia Shopping Center*

2.3.3 Sirkulasi pusat perbelanjaan

Sistem sirkulasi pusat perbelanjaan antara lain :

A. Sistem Banyak Koridor

- Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / yang dekat dengan entrance saja.
- Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi.
- Terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an di Indonesia.

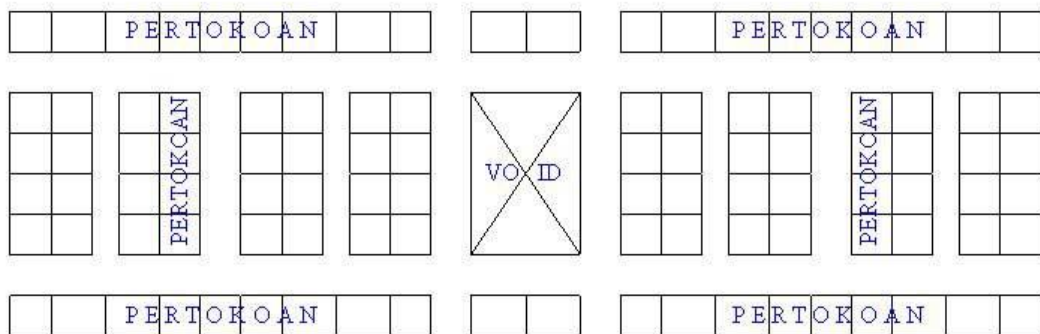


Gambar 2.13 Sistem sirkulasi banyak koridor

Sumber: www.shoppingmall.blogspot.com

B. Sistem Plaza

- Terdapat plaza / ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi
- Kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk
- Efisiensi ruang.
- Mulai terdapat hierarki dari lokasi masing-masing toko, lokasi strategis
- Berada di dekat plaza tersebut, mulai mengenal pola vide & mezanin

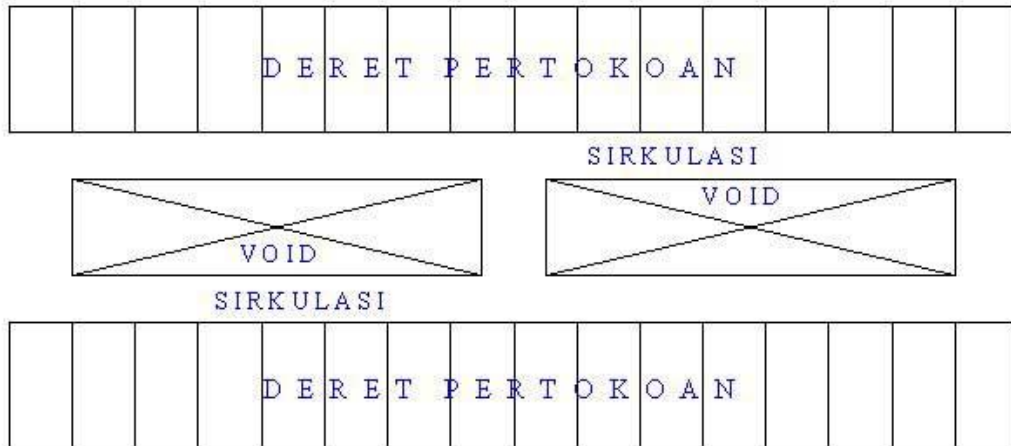


Gambar 2.14 Sistem sirkulasi plaza

Sumber: www.shoppingmall.blogspot.com

C. Sistem Mall

- Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau
- Lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran
- Besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium.
- Jalur itu akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua
- Titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama



Gambar 2.15 Sistem sirkulasi mall

Sumber: www.shoppingmall.blogspot.com

2.3.4 Fasad pusat perbelanjaan

Cara untuk memikat pengunjung dengan mengoptimalkan tampilan wajah/fasad bangunan sebagai daya tarik. Perancangan sebuah pusat perbelanjaan merupakan kegiatan yang sangat kompleks berhubungan dengan berbagai aspek yang secara keseluruhan harus dapat menjadi daya tarik terhadap pengunjung. Tampilan bangunan harus dirancang semenarik mungkin sesuai dengan *image* bangunan yang akan dirancang (Marlina 2007: 206). Setidaknya terdapat delapan elemen yang dapat digunakan sebagai pembentuk fasad bangunan, yaitu:

A. Struktur bangunan

Struktur dapat dijadikan sebagai salah satu elemen pembentuk fasad. Jika digunakan sebagai elemen fasad maka jarak antar kolom dan balok maupun elemen struktural lainnya juga harus diperhatikan dalam kaitan pembentukan fasad.

B. Etalase

Pada fasad bangunan juga etalase yang merupakan sebuah fasilitas yang dapat digunakan untuk promosi pada sebuah bangunan pusat perbelanjaan. Etalase ini biasanya diletakkan ditempat yang dengan mudah dapat terlihat oleh pengunjung dan sekaligus dimanfaatkan sebagai elemen pembentuk fasad.

C. Pintu masuk bangunan

Pintu masuk perlu dirancang cukup mencolok agar mudah dikenali oleh pengunjung. Elemen ini tentunya akan mempengaruhi fasad bangunan.

D. Material bangunan

Penggunaan material pada fasad bangunan selain dapat membentuk karakter bangunan dapat juga berpengaruh pada nilai ekonomi bangunan.

E. Warna

Permainan warna pada fasad bangunan dapat membentuk karakter bangunan dan menambah daya tarik bangunan.

F. Bukaannya

Elemen ini (fungsional maupun nonfungsional) dapat digunakan secara terpadu dengan elemen fasad lain yaitu ornamen, struktur, dan material bangunan sehingga dapat membentuk tampilan bangunan yang menarik.

G. Ornamen

Dapat berupa ornamen sebuah kekhasan dari daerah tersebut untuk memunculkan lokalitas pada bangunan tersebut.

H. Lanskap vertikal

Dapat berupa *green façade* atau *green wall* yang selain memiliki fungsi estetika juga dapat bertujuan agar menjaga bangunan dari gangguan dari luar bangunan.

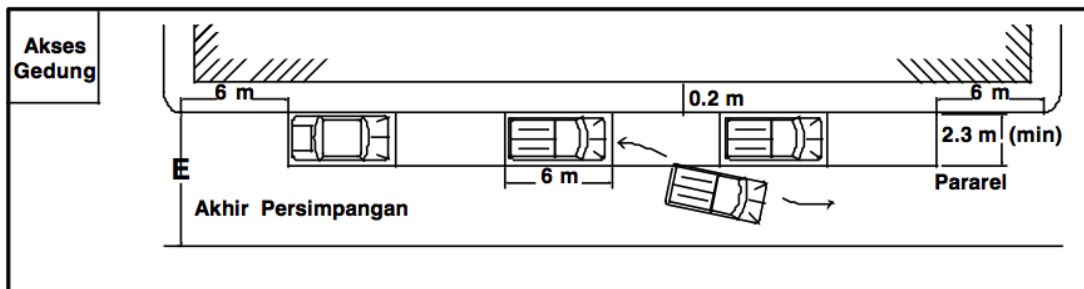
2.3.5 Ruang luar

A. Parkir

Menurut Dinas Perhubungan parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara. Dalam keadaan tidak bergerak atau berhenti

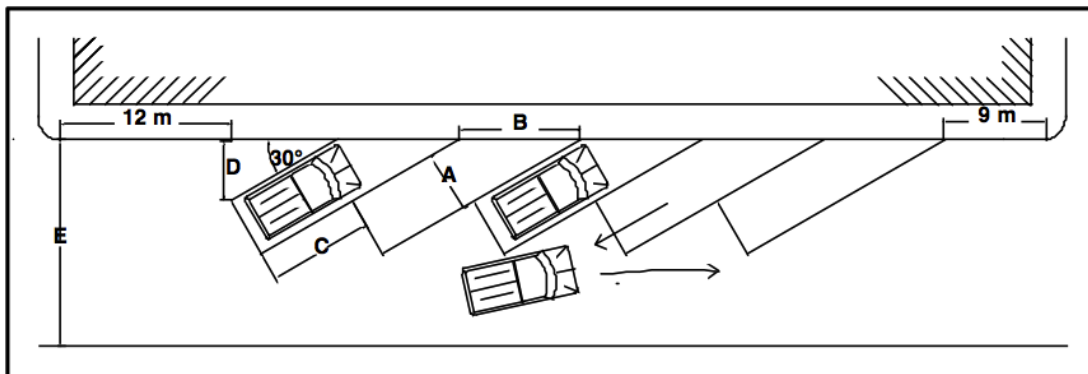
dibutuhkan sebuah wadah atau tempet untuk memfasilitasinya yang bisa disebut dengan tempat parkir. Tempat parkir lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu. Menurut jenisnya tempat parkir dibagi menjadi dua, yaitu tempat parkir di badan jalan (*on street parking*) dan tempat parkir di luar badan jalan (*off street parking*).

Berdasarkan Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir pola parkir terbagi menjadi dua, yaitu pola parkir paralel dan pola parkir menyudut. Dalam pola parkir menyudut terdapat empat jenis, diantaranya sudut 30° , 45° , 60° , dan 90° .



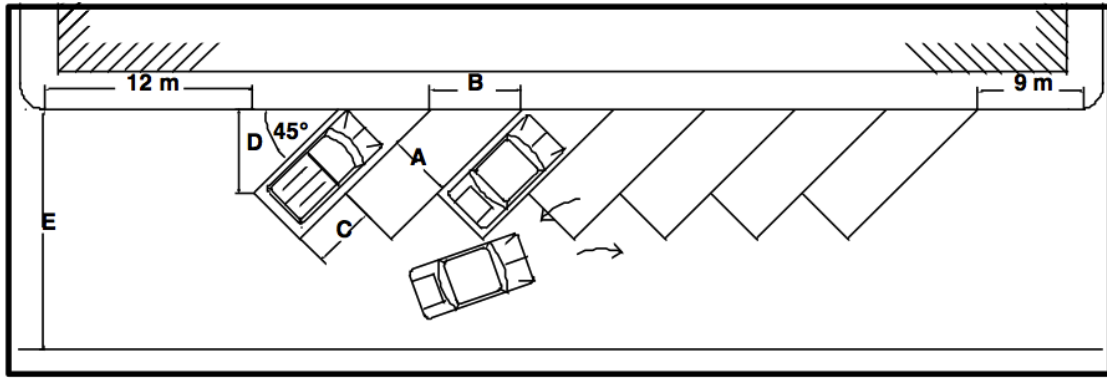
Gambar 2.16 Pola parkir paralel

Sumber: Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dinas Perhubungan (11)



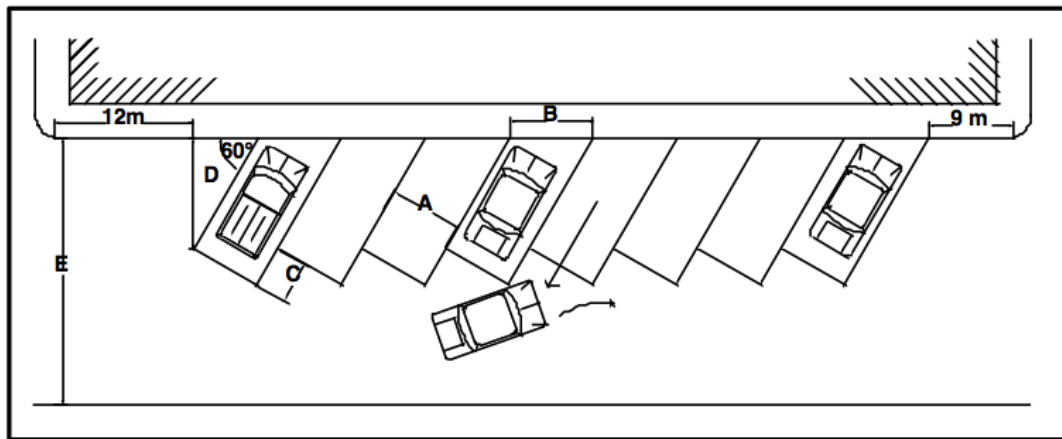
Gambar 2.17 Pola parkir sudut 30°

Sumber: Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dinas Perhubungan (13)



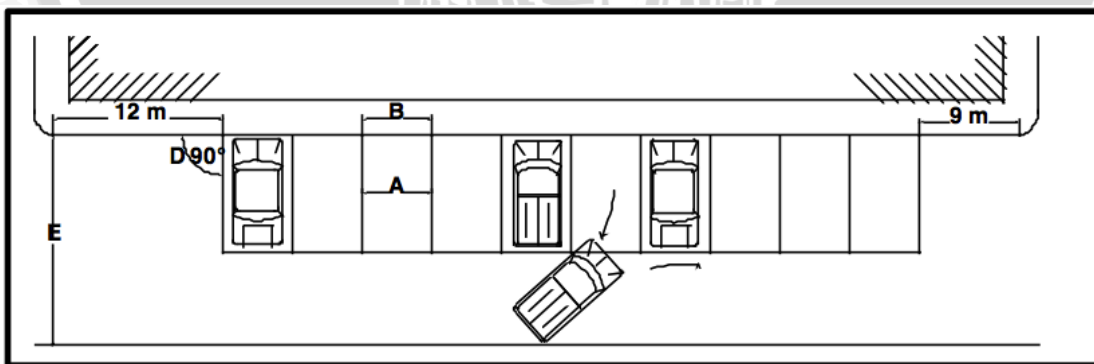
Gambar 2.18 Pola parkir sudut 45°

Sumber: Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dinas Perhubungan (13)



Gambar 2.19 Pola parkir sudut 60°

Sumber: Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dinas Perhubungan (14)

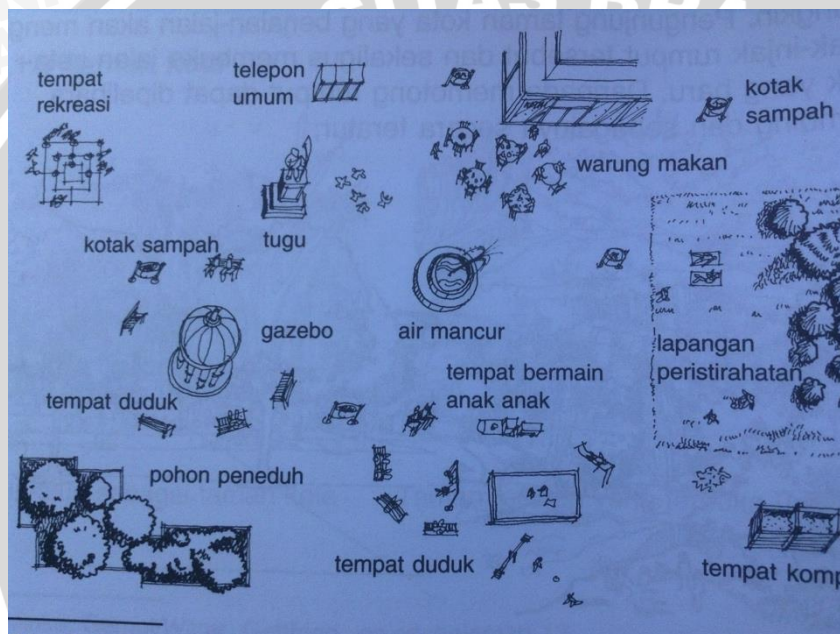


Gambar 2.20 Pola parkir sudut 90°

Sumber: Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dinas Perhubungan (14)

B. Taman

Taman merupakan ruang terbuka untuk kenyamanan, kesejahteraan, dan kesehatan. Selain itu taman juga berfungsi sebagai ruang terbuka aktif yang mengandung kegiatan didalamnya, seperti tempat bersosialisasi, bermain, dan rekreasi (Fick, 2006:98). Untuk menunjang fungsi tersebut maka taman harus dilengkapi dengan pohon peneduh, pagar hijau, aliran air, kolam, tonggak, jalur tepi, serta jalan setapak. Untuk kebersihan taman juga harus dilengkapi dengan tempat sampah. Untuk bermain anak-anak harus terpisah dengan tempat dimana masyarakat dapat melepas stres dan dengan tenang membaca buku atau istirahat. Selain itu unsur *landmark* seperti tugu juga dapat diaplikasikan dengan air mancur atau gazebo.



Gambar 2.21 Pola taman
Sumber: Arsitektur Ekologis

2.4 Sistem utilitas

Menurut Marlina (2007:309) secara umum perlengkapan utilitas bangunan dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu utilitas bangunan yang mendukung kesehatan, utilitas bangunan yang mendukung kenyamanan, utilitas bangunan yang mendukung keamanan, dan utilitas bangunan yang mendukung sirkulasi.

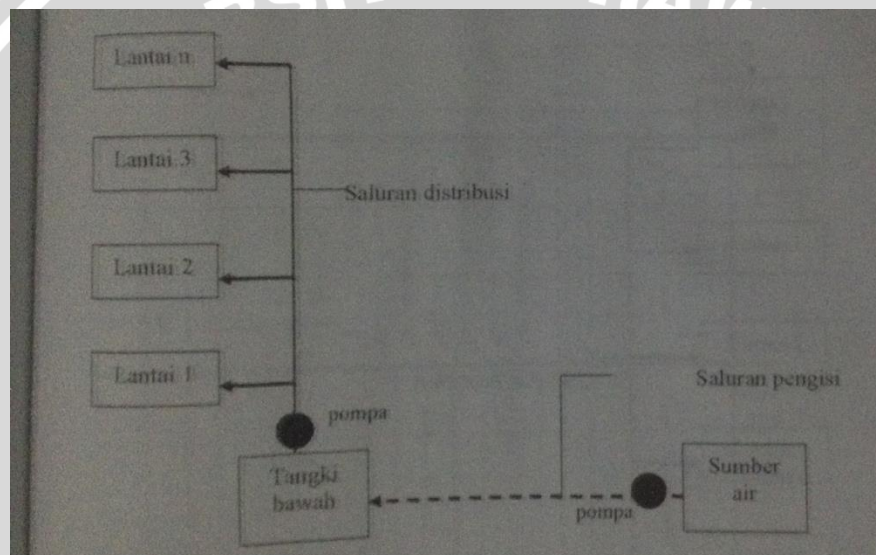
2.4.1 Utilitas yang berhubungan dengan kesehatan

A. Sistem distribusi air bersih

Secara umum sistem distribusi air bersih dalam bangunan bertingkat dapat dibedakan menjadi dua, yaitu

1. *Up feed system*

Pada *up feed system* (sistem distribusi ke atas), arah aliran air direncanakan dengan arah ke atas sehingga sumber/tampungan air harus berada lebih rendah dari pada lubang distribusi. Dalam jangka panjang, sistem ini memerlukan penggunaan energi listrik yang relatif besar untuk mengoprasikannya karena distribusi air ke atas tidak dapat berjalan dengan sendirinya tanpa bantuan pendorong dari pompa.

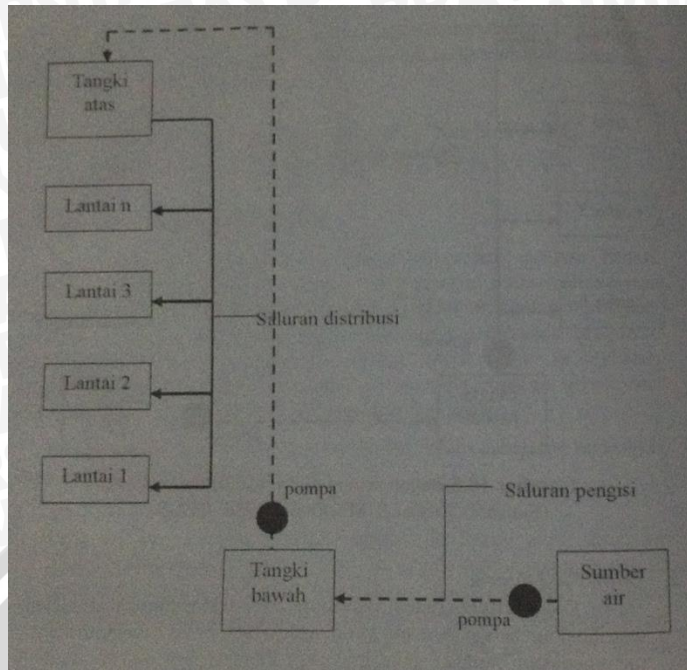


Gambar 2.22 Bagan sistem distribusi air bersih ke atas

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008:311)

2. *Down feed system*

Down feed system (sistem distribusi ke bawah) merupakan distribusi air bersih dimana aliran air dialirkan ke bawah, biasanya menggunakan bantuan gaya gravitasi. Operasional sistem pengaliran ini dalam jangka panjang membutuhkan penggunaan energi listrik yang relatif lebih kecil dibandingkan dengan sistem pengaliran ke atas.



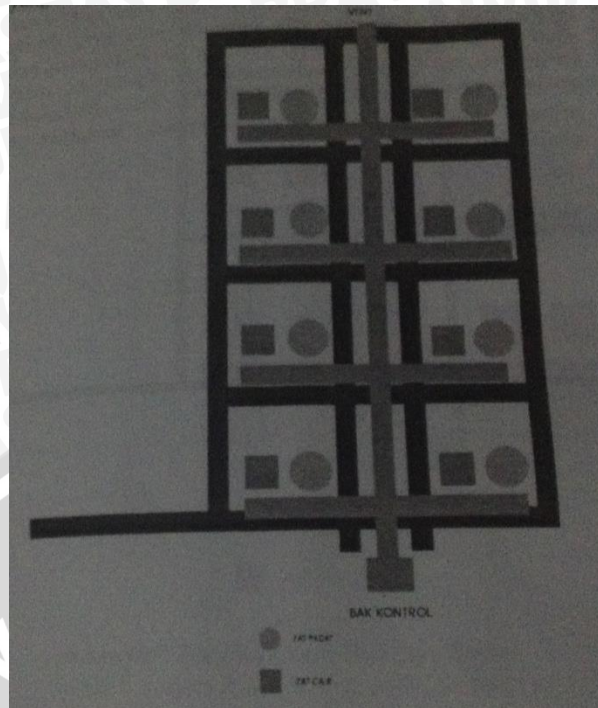
Gambar 2.23 Bagan sistem distribusi air bersih ke bawah
 Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008:312)

B. Sistem pembuangan air kotor

Terdapat tiga macam sistem pembuangan air kotor yang dapat diterapkan pada bangunan, yaitu *the fully vented one pipe system*, *the fully vent two pipe system*, dan *single stack system*.

1. *The fully vented one pipe system*

Pada sistem ini digunakan satu pipa pembuangan yang mengalirkan air kotor dan kotoran padat. Pipa pembuangan harus direncanakan terhubung dengan udara luar pada satu bagian (biasanya terletak pada ujung atas pipa) yang berfungsi untuk mengatur kesetimbangan tekanan udara luar yang menekan setiap ujung pipa. Ventilasi ini selain berfungsi untuk mengalirkan gas amoniak yang berasal dari hasil proses pengolahan tinja oleh bakteri, juga menjaga keberadaan udara bersih didalam bangunan dengan udara kotor didalam sistem pemipaan jaringan pembuangan kotoran.

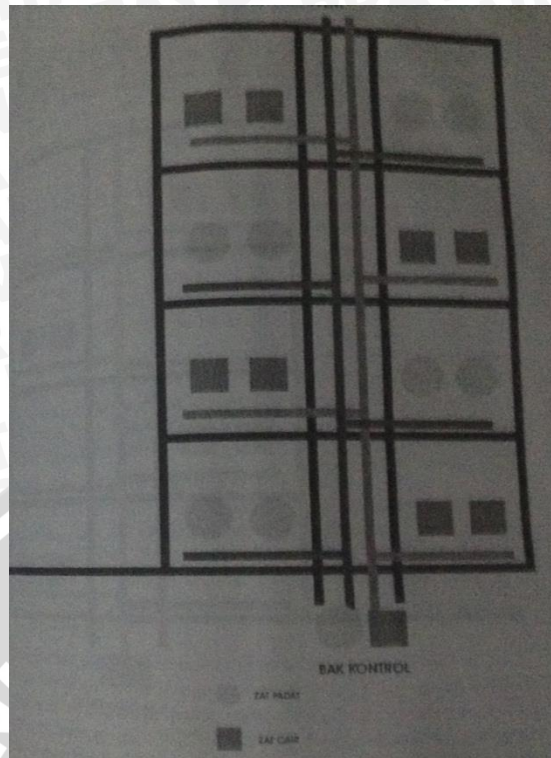


Gambar 2.24 *The fully vented one pipe system*

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008:317)

2. *The fully vent two pipe system*

Sistem pembuangan air kotor dengan menggunakan dua pipa merupakan jaringan pembuangan air kotor dengan pemisahan sistem pipa, yaitu antara pipa pembuangan air kotor (*waste pipe*) dan pipa pembuangan kotoran padat (*soil pipe*). Meskipun biaya pembuatan sistem ini relatif lebih besar dibanding dengan distem satu pipa, namun sistem ini memiliki kelebihan yaitu pipa yang digunakan lebih kecil daripada pipa pada *single stack system*. Selain itu, pengontrolan terhadap gangguan pemipaan relatif lebih jelas.

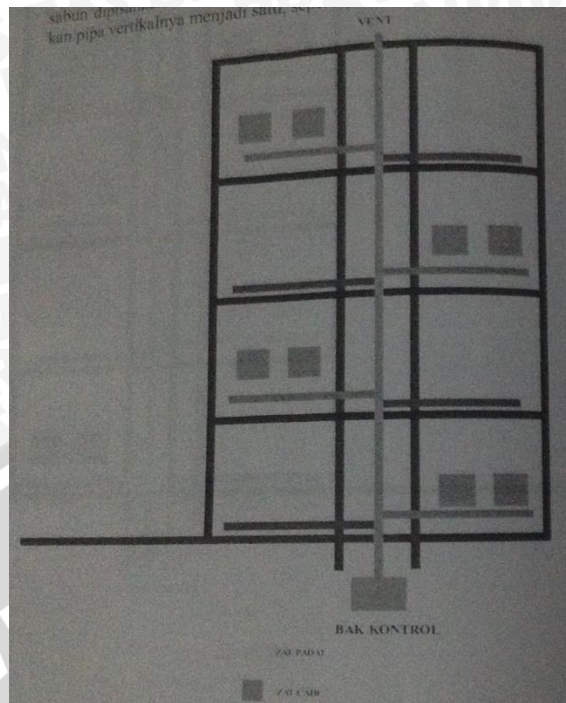


Gambar 2.25 *The fully vented two pipe system*

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008:319)

3. *Single stack system*

Pada sistem ini pembuangan air kotor dan kotoran padat dipisahkan dengan dua jenis pipa pada aliran mendatar, sedangkan untuk pipa vertikal menjadi satu. Keuntungan sistem ini adalah kemudahan pengontrolan pipa mendatar bila terjadi kebuntuan saluran.



Gambar 2.26 *Single stack system*

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008:320)

2.4.2 Utilitas yang berhubungan dengan kenyamanan

Untuk mendukung kenyamanan aktivitas pada bangunan harus dilengkapi beberapa infrastruktur, yaitu sistem penghawaan, sistem pengondisian udara dalam bangunan dan sistem pencahayaan.

A. Sistem penghawaan

Sistem penghawaan adalah sistem pengaturan udara dengan cara menukar udara di dalam ruangan dan mempercepat penguapan keringat serta panas tubuh manusia pengguna bangunan agar tercapai sirkulasi udara yang nyaman bagi aktivitas di dalam bangunan.

B. Sistem pengondisian udara dalam bangunan

Menurut Asher Guide pengondisian udara ialah proses pengolahan udara sedemikian rupa sehingga baik suhu, kelembapan, kebersihan, dan pembagian atau distribusi dapat dikondisikan dan dikontrol secara terus menerus. Masalah yang harus diperhatikan dalam pengondisian udara adalah panas matahari yang menembus bangunan, ventilasi, aktivitas penghuni, dan kegiatan-kegiatan yang menimbulkan panas.

Menurut Marlina (324) pada umumnya terdapat tiga sistem pengondisian udara yang digunakan, yaitu AC setempat, AC refrigerasi tekan, dan AC central.

1. Pengondisian udara (AC) setempat

Pengondisian udara ini menggunakan unit yang paling sederhana yang digunakan untuk pengondisian udara setempat atau untuk ruang yang terbatas. Keuntungan pemakaian unit ini adalah kapasitas pelayanan yang sedang sehingga memungkinkan direncanakannya suatu sistem sentral bagi bangunan sedang ataupun pembangunan menurut *zoning*, sehingga kerusakan menyeluruh dapat dihindari. Selain keuntungan unit ini juga memiliki kerugian, yaitu kapasitasnya terbatas sehingga perlu diadakan pembagian daerah pelayanan.

2. Pengondisian udara (AC) refrigerasi tekan

Cara kerja sistem ini sama dengan sistem AC setempat, tetapi pada unit ini diberi tambahan elemen pemanas sehingga memperbesar kapasitas pelayanannya.

3. Pengondisian udara (AC) central

Pengondisian udara terpusat merupakan pengondisian udara untuk satu bangunan. Unit ini dikontrol secara terpusat sehingga pengondisian udara dalam satu bangunan dikendalikan dari satu sumber secara terpusat. Pada sistem ini diperlukan Unit Pengendali Udara (*Air Handling Unit*) yang digunakan untuk mengatur sirkulasi dan kondisi udara yang dikehendaki sekaligus untuk seluruh bangunan.

C. Sistem pencahayaan

Penerangan pada bangunan dapat diperoleh secara alami dengan memasukkan cahaya matahari baik secara langsung atau tidak ke dalam bangunan. Penerangan juga dapat diupayakan dengan Penerangan buatan dengan bantuan elektrikal. Tata lampu pada bangunan komersial dapat memberi efek-efek khusus yang dapat menimbulkan kesan maupun citra tertentu bagi pemakaian bangunan.

2.4.3 Utilitas yang berhubungan dengan keamanan

Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh bangunan publik adalah terjaganya keamanan bagi pemakai bangunan yang salah satunya dengan penanggulangan bahaya kebakaran. Sistem penanggulangan bahaya kebakaran ialah suatu usaha untuk mengadakan perlindungan terhadap bangunan apabila terjadi kebakaran. Untuk menanggulangi bahaya kebakaran menurut Marlina (332) terdapat dua upaya, yaitu dengan preventif dan represif. Cara menanggulangi bahaya kebakaran dengan cara preventif adalah dengan memasang perlengkapan pencegahan dapat berupa CCTV, pemilihan bahan bangunan yang tidak mudah terbakar, dan menentukan *fire severity*. Cara yang kedua ialah represif yang meliputi pengadaan alat kebakaran berupa *fire alarm system*, *fire sprinkle system*, *fire detector*, *smoke & heat venting*, *fire dumper & shutter*, *water supply system*, *punc register*, *fire hydrant*, dan *portable fire ectinguisher*.

2.4.4 Utilitas yang berhubungan dengan sirkulasi

Secara umum sistem sirkulasi dalam bangunan dibedakan pada arah horizontal dan vertikal. Transportasi horizontal pada bangunan komersial sebagian besar menggunakan sarana transportasi manual (selasar), sedangkan sstem transportasi vertikal merupakan gabungan antara transportasi manual (tangga dan ramp) dan transportasi mekanik. Transportasi vertikal secara mekanik pada prinsipnya terdapat dua macam, yaitu *elevator (lift)* dan *eskalator*. *Elevator (lift)* merupakan alat transportasi vertikal antar lantai dalam bangunan bertingkat secara menerus, yang hanya membutuhkan ruangan yang relatif kecil secara horizontal. Menurut penumpangnya *elevator* dibagi menjadi tiga, yaitu *passanger elevator* (lift untuk mengangkut manusia), *service elevator* (lift untuk pelayanan), dan *freight elevator* (lift untuk pengangkutan barang. Selain itu terdapat juga transportasi vertikal secara mekanik yang biasanya digunakan, yaitu eskalator. Eskalator merupakan alat transportasi antar lantai yang menghubungkan satu lantai dengan lantai diatas maupun dibawanya yang bergerak dengan bantuan tenaga mesin.

2.5 Sistem sturktur

Struktur bangunan adalah bagian dari sebuah sistem bangunan yang bekerja untuk menyalurkan beban yang diakibatkan oleh adanya bangunan di atas tanah. Beban-beban tersebut menumpu pada elemen-elemen untuk selanjutnya disalurkan ke bagian bawah

tanah bangunan sehingga beban- beban tersebut akhirnya dapat ditahan. Fungsi struktur dapat disimpulkan untuk memberi kekuatan dan kekakuan yang diperlukan untuk mencegah sebuah bangunan mengalami keruntuhan.

Struktur bangunan memecahkan dua persoalan, persoalan teknik dan persoalan estetika termasuk pembentukan ruang fisik. Persoalan teknik adalah kekokohan bangunan/gedung terhadap pengaruh luar atau beban sendirinya yang bisa mengakibatkan perubahan bentuk atau robohnya bangunan/gedung. Persoalan estetika merupakan persoalan arsitektur yang agak sulit ditentukan, yaitu keindahan bangunan/gedung secara integral, serta kualitas arsitektur. Struktur bangunan (gedung) umumnya terdiri atas konstruksi pondasi, dinding, kolom, pelat lantai, dan kuda-kuda atap.

2.5.1 Struktur bentang lebar

Bangunan bentang lebar merupakan bangunan yang memungkinkan penggunaan ruang bebas kolom yang selebar dan sepanjang mungkin. Bangunan bentang lebar biasanya digolongkan secara umum menjadi 2 yaitu bentang lebar sederhana dan bentang lebar kompleks. Bentang lebar sederhana berarti bahwa konstruksi bentang lebar yang ada dipergunakan langsung pada bangunan berdasarkan teori dasar dan tidak dilakukan modifikasi pada bentuk yang ada. Sedangkan bentang lebar kompleks merupakan bentuk struktur bentang lebar yang melakukan modifikasi dari bentuk dasar, bahkan kadang dilakukan penggabungan terhadap beberapa sistem struktur bentang lebar. bangunan bentang lebar dipergunakan untuk kegiatan-kegiatan yang membutuhkan ruang bebas kolom yang cukup besar, seperti untuk kegiatan olah raga berupa gedung stadion, pertunjukan berupa gedung pertunjukan, auditorium dan kegiatan pameran atau gedung exhibition. Struktur bentang lebar memiliki tingkat kerumitan yang berbeda satu dengan lainnya. Kerumitan yang timbul dipengaruhi oleh gaya yang terjadi pada struktur tersebut.

Dalam Schodek, 1998, struktur bentang lebar dibagi ke dalam beberapa sistem struktur, yaitu struktur rangka batang dan rangka ruang, struktur furnicular, yaitu kabel dan pelengkung, struktur plan dan grid, struktur membran meliputi pneumatik dan struktur tent (tenda) dan net (jaring), dan struktur cangkang. Sedangkan Sutrisno, 1989, membagi ke dalam tiga bagian yaitu struktur ruang (struktur rangka batang dan struktur rangka ruang), struktur permukaan bidang (struktur lipatan, struktur cangkang, struktur membran dan struktur pneumatik) dan struktur kabel dan jaringan.

2.6 Studi Komparasi

2.6.1 Galeri Produk UKM Jawa Timur

Galeri Produk UKM Jawa Timur merupakan sebuah bangunan yang berada di kawasan kantor Dinas Koperasi dan UMKM provinsi Jawa Timur. Bangunan ini berada di jalan menuju bandara udara Juanda. Bangunan dua lantai ini terbagi menjadi dua bangunan yang memiliki bentuk dan denah yang sama. Bangunan pertama berisi produk UMKM berupa kerajinan yang bisa digunakan untuk souvenir, seperti guci, lukisan, tas, miniatur, dan lain-lain. Bangunan kedua berisi produk UMKM berupa pakaian, sepatu dan batik, mulai dari yang masih berupa lembaran kain hingga batik yang telah jadi pakaian.

A. *Entrance*

Entrance atau pintu masuk pada Galeri Produk UKM ini terdiri dari dua buah pintu yang terbuat dari material kaca. *Entrance* yang memiliki lebar 4 meter dapat dibuka dengan cara didorong ataupun ditarik. Pada bagian atas tangga menuju pintu ditambah sebuah kanopi sepanjang 2 meter yang berguna agar panas matahari tidak langsung masuk ke dalam bangunan melalui pintu masuk. Pencapaian dari *entrance* tiap bangunan secara langsung dapat diakses dari parkir yang berada disisi jalan utama.



Gambar 2.27 *Entrance* Galeri Produk UKM Jawa Timur

B. Sirkulasi

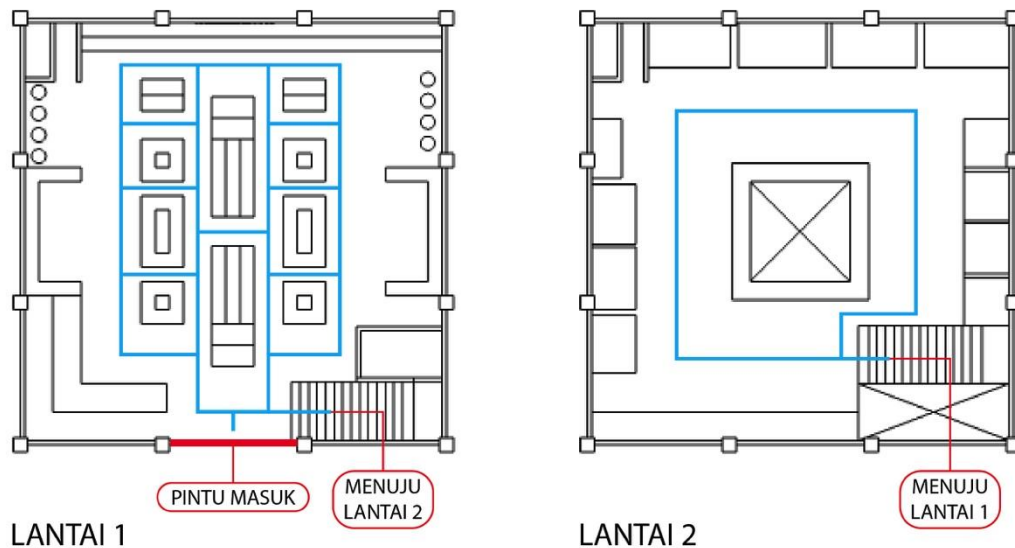
Sirkulasi pada bangunan ini terbagi menjadi dua, yaitu sirkulasi vertikal dan sirkulasi horizontal. Untuk sirkulasi vertikal menggunakan sebuah tangga dengan lebar 1,6 meter yang berada dekat dengan pintu masuk.



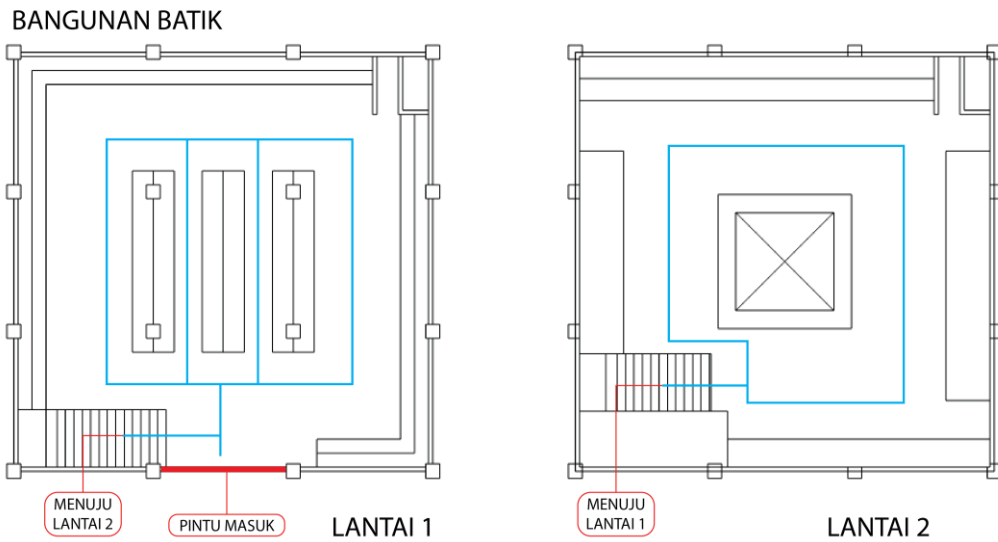
Gambar 2.28 Sirkulasi vertikal Galeri Produk UKM Jawa Timur

Untuk sirkulasi horizontal menggunakan sistem grid dengan produk berada di tiap sisi sirkulasi. Sirkulasi ini memiliki lebar kurang lebih 1,6 meter.

BANGUNAN KERAJINAN



Gambar 2.29 Sirkulasi horizontal bangunan kerajinan



Gambar 2.30 Sirkulasi horizontal bangunan batik

C. Penataan produk

Pada bangunan pertama yang berisi cinderamata penataan produk dibagi menjadi tiga macam. Yang pertama menggunakan etalase/lemari diperuntukkan untuk produk seperti guci, keramik, dan lain-lain. Untuk produk seperti lukisan menggunakan stand yang membantu lukisan tetap terpajang sejajar dengan pandangan manusia. Yang ketiga produk aksesoris yang kecil diletakkan di meja dengan ketinggian 1 meter.



Gambar 2.31 Penataan produk pada bangunan pertama Galeri Produk UKM Jawa Timur

Bangunan yang kedua yang dikhususkan untuk pakaian penataan produk terbagi menjadi dua macam. Yang pertama untuk produk jadi menggunakan manekin agar hasil jadi dapat dilihat keseluruhan oleh pembeli dan disediakan kamar ganti jika pembeli ingin mencobanya. Yang kedua menggunakan prabot yang dapat digunakan untuk menggantung batik yang masih berupa kain.



Gambar 2. 32 Penataan produk pada bangunan kedua Galeri Produk UKM Jawa Timur

D. Street Picture

Terdapat *signed* berupa “Galeri Cenderamata JAWA TIMUR” yang terpajang di dinding sebagai tanda selamat datang bagi pengunjung. Terdapat juga fasilitas tempat istirahat bagi pengunjung pada lantai satu saja.



Gambar 2. 33 *Signed* pada bangunan pertama Galeri Produk UKM Jawa Timur



Gambar 2. 34 Tempat istirahat pada Galeri Produk UKM Jawa Timur

E. Gudang

Pada setiap bangunan terdapat sebuah gudang yang digunakan untuk menyimpan produk. Gudang ini berada di lantai dua memiliki ukuran 1 m x 2 m dengan dilengkapi pintu dan rak didalam gudang tersebut.



Gambar 2. 35 Gudang pada Galeri Produk UKM Jawa Timur

F. Ruang luar

Ruang luar pada kedua bangunan digunakan untuk tempat parkir. Tempat parkir ini memanfaatkan sempadan bangunan yang langsung terhubung dengan jalan utama. Tempat parkir ini memiliki besar 30 m x 20 m atau seluas 600 m².



Gambar 2. 36 Tempat parkir pada Galeri Produk UKM Jawa Timur

G. Fasad

Dikarenakan memiliki bentuk yang sama kedua bangunan ini memiliki bentuk fasad yang sama. Menggunakan material kaca yang mendominasi pada fasad lantai satu dan dua. *Enterance* yang menggunakan material kaca pun menjadi salah satu dari bagian fasad. Dengan kanopi yang memanjang selebar 10 meter dan menjorok keluar selebar 2 meter. Pada *enterance* juga terdapat bidang yang berwarna merah sebagai penegas untuk *enterance*. Untuk membedakan produk yang terdapat didalam bangunan terdapat *signed* diatas *enterance*. Selain itu juga terdapat ornamen yang berada pada sisi kanan, kiri, dan atas fasad. Ornamen ini berupa ilustrasi mengenai produk apa yang berada didalam bangunan tersebut.



Gambar 2. 37 Fasad pada Galeri Produk UKM Jawa Timur

H. Cafe

Pada kawasan ini terdapat fasilitas berupa café yang terdapat dekat dengan bangunan kedua. Tidak banyak pengunjung yang mengunjungi fasilitas ini dikarenakan fasilitas ini tidak selalu beroperasi. Menurut karyawan yang bekerja café ini dikelola sendiri oleh pegawai yang juga bekerja sebagai PNS dinas koperasi dan UKM Jawa Timur yang mengakibatkan jarang dibukanya café tersebut.



Gambar 2. 38 Café pada Galeri Produk UKM Jawa Timur

2.6.2 Brawijaya – Istana Oleh-Oleh

Lokasi Brawijaya – Istana Oleh-oleh terletak dipusat kota wisata Batu yang menjadikan tempat ini mudah untuk dikunjungi. Produk yang terdapat pada bangunan ini ialah produk makanan kemasan, produk garmen, produk batik, dan produk kerajinan tangan.

A. *Entrance*

Entrance atau pintu masuk pada bangunan ini terdiri dari pintu yang terbuat dari material kaca. Ketinggian lantai juga digunakan pada *entrance* ini agar dapat membedakan antara bangunan dan ruang luar. Selain itu penggunaan kanopi mempertegas bahwa bagian tersebut merupakan sebuah *entrance* menuju dalam bangunan. Pencapaian menuju *entrance* ini secara langsung dapat terlihat dari tempat parker yang berada tepat didepan *entrance*.



Gambar 2. 39 *Entrance* Brawijaya Istana Oleh-oleh

B. Penataan Produk

Penataan produk pada bangunan ini dibagi menjadi tiga zona, yaitu zona makanan kemasan, zona pakaian, dan zona kerajinan tangan. Zona makanan kemasan berada dekat dengan *enterance* dengan menggunakan rak-rak yang ditata secara *grid* seperti penataan rak disupermarket. Zona pakaian letakkanya agak masuk kedalam setelah zona makanan kemasan. Pada zona pakaian produk ditata dengan cara digantung dan dilipat pada sebuah perabot. Sedangkan zona kerajinan tangan terdapat tepat diatas zona pakaian. Produk ditata pada meja atau sebuah wadah da nada juga yang digantung didinding.



Gambar 2. 40 Penataan produk makanan kemasan, produk pakaian, dan produk kerajinan

C. Ruang Luar

Ruang luar dimanfaatkan sebagai tempat parker. Secara keseluruhan ruang luar merupakan perkerasan paving yang digunakan untuk parker kendaraan pengunjung. Terdapat sedikit area taman pada sisi barat yang menjadi batas parker kendaraan.



Gambar 2. 41 Area parkir dan taman

D. Fasad

Fasad bangunan ini berbentuk persegi dengan unsur garis horizontal. Terdapat *signed* bertuliskan Brawijaya sebagai penanda pada bangunan tersebut. Penggunaan warna pada fasad bangunan ini menggunakan warna krem dan terakota. Terdapat juga bidang transparan pada fasad sebagai ruang masuknya cahaya kedalam bangunan. *Enterance* yang memiliki kanopi juga menjadi salah satu bagian dari pembentuk fasad.



Gambar 2.42 Fasad bangunan

2.7 Perbandingan Pusat Perbelanjaan dan Pusat Produk UMKM

Tabel 2.1 Perbandingan pusat perbelanjaan dengan pusat produk

Variabel	Galeri Produk UKM Jawa Timur	Brawijaya – Istana Oleh-Oleh
<i>Enterance</i>	<i>Enterance</i> berada didepan mengarah ke jalan utama (pencapaian langsung) menggunakan kanopi pada bagian depan dan pintu masuk menggunakan material transparan	<i>Entrance</i> menghadap ke tempat parkir menggunakan kanopi dan pintu masuk menggunakan material transparan
Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi vertikal menggunakan tangga Sirkulasi horizontal menggunakan pola grid 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi vertikal menggunakan tangga Sirkulasi horizontal menggunakan pola grid
Penataan produk / retail	<ul style="list-style-type: none"> Penataan produk menyerupai pada <i>departement store</i> dengan pelayanan mandiri (<i>self service</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> Penataan produk menyerupai pada <i>departement store</i> dengan pelayanan mandiri (<i>self service</i>)

- Pada bangunan sisi timur menempatkan produk kerajinan
- Pada bangunan sisi barat menempatkan produk garmen
- Pada lantai satu terbagi menjadi dua zona yaitu zona produk makanan pada sisi yang berdekatan dengan pintu masuk dan lebih kedalam ditempatkan produk garmen
- Pada lantai dua ditempatkan produk kerajinan

Street picture

- Terdapat signed berupa “Galeri Produk UKM Jawa Timur”
- Terdapat tempat duduk untuk beristirahat

Tidak terdapat *street picture* pada bangunan ini

Ruang luar

Ruang luar dimanfaatkan menjadi tempat parkir dengan luas 600 m²

Ruang lura dimanfaatkan menjadi tempat parkir dan sebagian taman

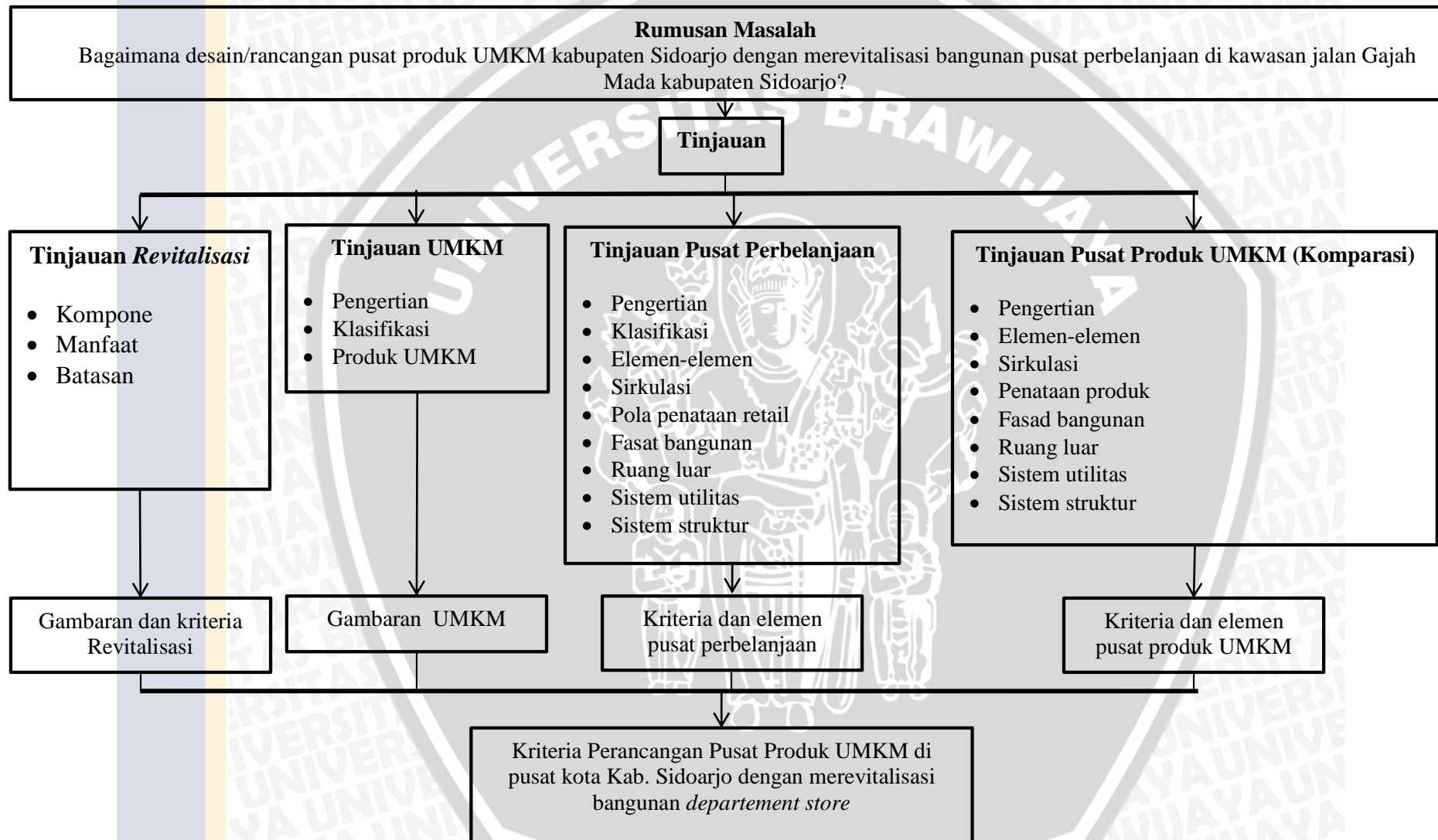
Fasad

- Menggunakan material kaca yang teransparan membuat fasad seperti etalase
- Menggunakan ornamen berupa ilustrasi produk yang berwarna mencolok
- *Enterance* sebagai bagian dari fasad
- Menggunakan unsur garis vertical dan horizontal
- Menggunakan warna krem dan terakota
- Menggunakan bidang transparan sebagai *skylight*
- *Enterance* sebagai bagian dari fasad

Foodcourt /
cafe

Terapat sebuah cafe yang berada diluar bangunan

2.8 Kerangka Teori



Gambar 2.42 Diagram alur teori

