

Revitalisasi Bangunan Pusat Perbelanjaan Sebagai Pusat Produk UMKM di Pusat Kota Kabupaten Sidoarjo

Christian Egeune H., Subhan Ramdlani, Bambang Yatnawijaya S.

*Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya
egeunehargianto@gmail.com*

ABSTRAK

Tingginya perkembangan UMKM di Kabupaten Sidoarjo sangat berpotensi besar bagi peningkatan perekonomian Kabupaten Sidoarjo. Dengan potensi perkembangan yang besar produk yang dihasilkan beberapa produk kurang dikenal oleh masyarakat. Oleh karena itu UMKM di Kabupaten Sidoarjo membutuhkan wadah untuk mempromosikan produk mereka. Pusat kota menjadi potensial bagi UMKM untuk mempromosikan produk-produknya. Jalan Gajah Mada merupakan salah satu pusat keramaian kota di Kabupaten Sidoarjo dan terdapat bangunan pusat perbelanjaan yang dapat digunakan oleh UMKM. Bangunan pusat perbelanjaan ini tidak terawat dan mengalami kerusakan, selain itu beberapa fasilitas umum tidak tersedia. Kekurangan ini yang menyebabkan citra bangunan menurun dan pengunjung tidak tertarik untuk berkunjung lagi, agar minat pengunjung kembali berkunjung merevitalisasi pusat perbelanjaan merupakan salah satu cara memperbaiki kekurangan tersebut. Dalam merevitalisasi perbaikan fisik merupakan salah satu cara memperbaiki citra bangunan, dengan demikian aktivitas sosial akan hidup kembali pada kawasan tersebut dan meningkatkan perekonomian masyarakat Kabupaten Sidoarjo khususnya penggiat UMKM.

Kata kunci: revitalisasi, pusat produk umkm, Sidoarjo

ABSTRACT

The high development of UMKM in Sidoarjo city very great potential for improving the economy of Sidoarjo city. With the great development potential of the products produced some products are less known by the public. Therefore, UMKM in Sidoarjo requires containers to promote their products. The city center becomes a potential for UMKM to promote their products. Jalan Gajah Mada is one downtown in Sidoarjo city and there are building shopping centers that can be used by UMKM, this building is poorly maintained and damaged, besides that some public facilities are not available. This shortage is causing visitors are not interested to visit again, to interests the visitors come back to visit the revitalization of the shopping center is one way to fix these shortcomings. In revitalizing the physical improvement is one way to improve the image of the building, thus social activities would be revived in the region and boost the economy of Sidoarjo city society activists, especially UMKM.

Keywords: revitalization, product center of umkm, Sidoarjo

1. Pendahuluan

Dengan perkembangan UMKM yang pesat Kabupaten Sidoarjo memiliki potensi yang besar dalam sektor UMKM. Potensi ini tidak maksimal karena terkendala masalah

terbatasnya biaya promosi yang dapat dilakukan oleh penggiat UMKM. Oleh karena itu dibutuhkan sebuah wadah bagi produk UMKM di Kabupaten Sidoarjo untuk mempromosikan produknya.

Bangunan pusat perbelanjaan di jalan Gajah Mada yang telah ditinggalkan oleh pengelolanya dapat menjadi pilihan yang tepat bagi mawadahi produk UMKM di Kabupaten Sidoarjo. Dengan memiliki letak yang berada di pusat keramaian kota menjadikannya tempat mempromosikan produk UMKM yang strategis.

Dengan letak yang strategis menjadikan bangunan pusat perbelanjaan tersebut menjadi sebuah kelebihan. Namun bangunan ini telah ditinggalkan pengelolanya yang menyebabkan bangunan mengalami kerusakan pada beberapa bagian terutama selubung dan fasad bangunan. Bangunan ini juga memiliki koefisien dasar bangunan yang melebihi peraturan pemerintah dengan begitu ruang luar tidak dapat dimanfaatkan dengan baik. Dengan kekurangan-kekurangan tersebut pengunjung mulai meninggalkan bangunan pusat perbelanjaan ini. oleh karena itu merevitalisasi bangunan ini dengan fungsi baru dapat menghidupkan kembali aktivitas perbelanjaan pada bangunan tersebut dan menjadi tempat yang berguna bagi penggiat UMKM di Kabupaten Sidoarjo dalam hal menjual produk mereka.

2. Metode Perancangan

Metode perancangan dalam merevitalisasi bangunan pusat perbelanjaan menjadi pusat produk UMKM di pusat Kota Kabupaten Sidoarjo ini menggunakan dua metode yaitu metode evaluatif dan pragmatis. Metode evaluatif digunakan untuk mengevaluasi bangunan eksisting sedangkan metode pragmatis digunakan untuk merancang desain yang sesuai dengan kebutuhan bangunan eksisting. Dengan demikian kekurangan dan kelebihan pada bangunan eksisting dapat diketahui pada tahap evaluasi dan membantu tahap selanjutnya dalam mendesain ulang bangunan eksisting agar lebih hidup kembali.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kondisi Eksisting

Bangunan eksisting berada pada jalan Gajah Mada Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo yang berada pada kawasan perdagangan dan jasa. Massa bangunan berada diatas tapak seluas 6.000 m² dengan penggunaan KDB bangunan sekitar 75% dan untuk KRT sebesar 25%. KRT pada tapak didominasi oleh perkerasan tanpa adanya vegetasi yang tumbuh disekitar tapak.



Gambar 1. Batas Eksisting Tapak



Gambar 2. Kondisi Eksisting Bangunan

Selubung dan fasad bangunan mengalami rusak yang membuat tidak terlihat menarik lagi sedangkan untuk menarik perhatian pengunjung tampilan bangunan merupakan hal yang dibutuhkan.

3.2 Evaluasi Eksiting

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

Tabel 1. Rekapitulasi Evaluasi Pada Eksisting Tapak Dan Bangunan

Kriteria Desain	Deskripsi	Evaluasi
Ruang luar	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan memiliki KDB sebesar 75% yang tidak sesuai dengan peraturan setempat Parkir berada pada sirkulasi manusia Minim penghijauan 	<ul style="list-style-type: none"> KDB tidak memenuhi peraturan yang ada yaitu 60% dari luas lahan tapak sehingga harus mengurangi KDB dari 75% menjadi 60% Ruang luar tidak dimanfaatkan dengan baik sehingga penghijauan minim dan tempat parkir tidak ditata dengan baik
Aksesibilitas dan sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat perbedaan antara sirkulasi manusia dan kendaraan Parkir kendaraan berada pada sirkulasi manusia Akses menuju pemukiman yang berada dibelakan tapak terhalang bangunan eksisting 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi manusia yang diambil sebagian untuk tempat parkir seharusnya dikembalikan kepada fungsi sirkulasi manusia kembali Tempat parkir yang mengambil area sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan seharusnya diwadahi didalam bangunan
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
Zoning ruang dalam bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Lantai satu pada bagian timur difungsikan sebagai retail yang disewa berbagai pedagang Lantai satu pada bagian barat difungsikan sebagai ruang servis dan gudang Lantai dua secara keseluruhan difungsikan sebagai <i>departement store</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Gudang pada lantai satu terlalu luas dan memiliki banyak sisa ruang kosong yang mengakibatkan tidak efektif dalam penggunaan ruang 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

3.3 Ruang luar

Berdasarkan evaluasi pada bangunan tapak eksisting, ruang luar harus dimanfaatkan dengan baik. Pemanfaatan ruang luar yang baik harus dapat merespon dan berguna bagi lingkungan sekitar. Taman dapat menjadi alternatif elemen ruang luar yang berperan untuk penghijauan bagi kawasan tersebut. Selain itu parkir dapat menjadi alternatif elemen ruang luar yang dapat diterapkan guna mengatasi kebutuhan parkir yang tidak disediakan pada tapak eksisting. Dengan kebutuhan ruang luar yang menjadi kekurangan eksisting maka diatasi dengan cara pengurangan KDB yang semula 75% menjadi 60% sesuai peraturan pemerintah yang berlaku pada kawasan tersebut.

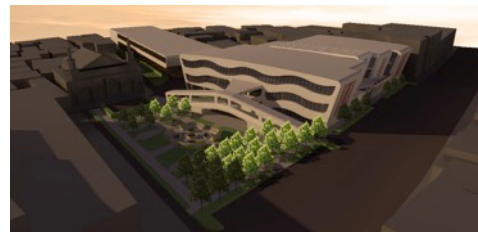


Gambar 3. Rencana Area Penambahan Ruang Luar

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.



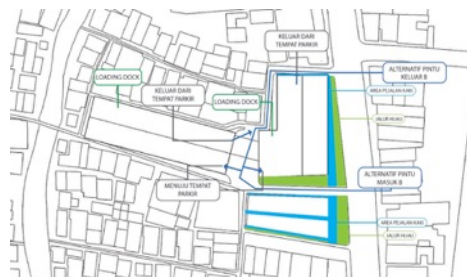
Gambar 3. Ruang Luar



Gambar 4. Perspektif Ruang luar

3.4 Aksesibilitas dan Sirkulasi

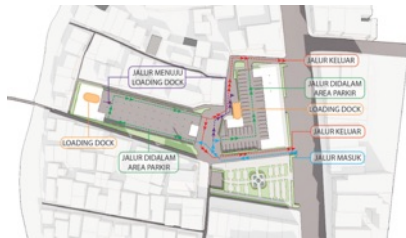
Akses pintu masuk dan pintu keluar tidak jelas yang mengakibatkan kemacetan di luar dan dalam tapak. Sirkulasi kendaraan didalam tapak terlalu kecil lebarnya. Sirkulasi untuk manusia berbatasan langsung dengan jalan yang membuat kurang nyaman.



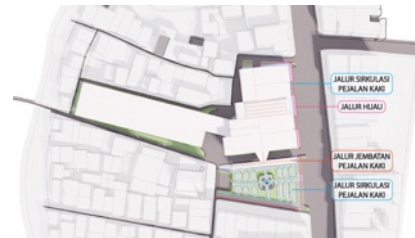
Gambar 5. Rencana Aksesibilitas dan Sirkulasi

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. Untuk sirkulasi pejalan kaki diterapkan jalur pejalan kaki yang nyaman dan aman. 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.



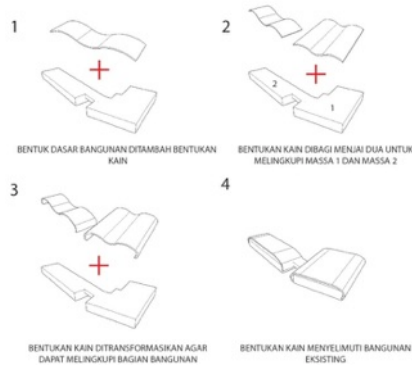
Gambar 6. Aksesibilitas dan Sirkulasi Kendaraan



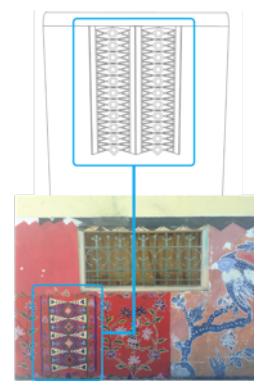
Gambar 7. Sirkulasi Manusia

3.5 Bentuk dan Tampilan Bangunan

Selubung bangunan yang tidak terawat mengalami kerusakan membutuhkan perbaikan dengan penerapan unsur lokalitas pada kawasan. 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.



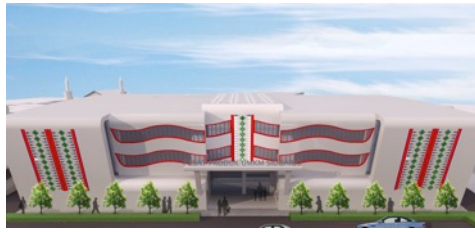
Gambar 8. Transformasi Bentuk Bangunan



Gambar 9. Transformasi Bentuk Ornamen

Ornamen pada fasad mengambil salah satu mural dari sebuah aksen batik yang berada pada kawasan Kampung Jetis. Akses 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.



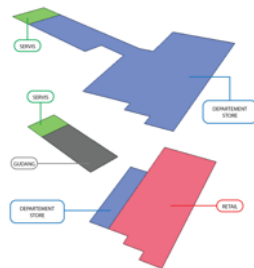
Gambar 10. Fasad Utama



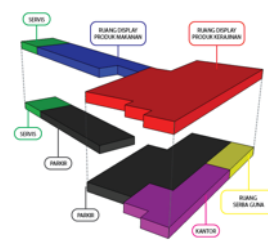
Gambar 11. Fasad Kedua

3.6 Ruang Dalam Bangunan

Berdasarkan kebutuhan ruang didalam bangunan terdapat lima zona ruang, yaitu perbelanjaan, serba guna (*workshop*), parkir, pengelola, dan servis. Berdasarkan eksisting lantai satu merupakan fungsi retail dan servis yang memiliki banyak dinding penyekat sedangkan lantai dua merupakan fungsi *departement store* yang tidak memiliki banyak dinding penyekat. Berdasarkan hal tersebut lantai dua memiliki potensi untuk difokuskan sebagai zona perbelanjaan sedangkan lantai satu dapat digunakan untuk zona ruang penunjang seperti parkir, servis, serba guna dan kantor.



Gambar 12. Zonasi Ruang Eksisting

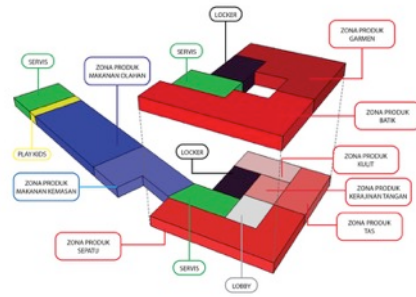


Gambar 13. Zonasi Ruang Baru

3.6.1. Ruang Display Produk

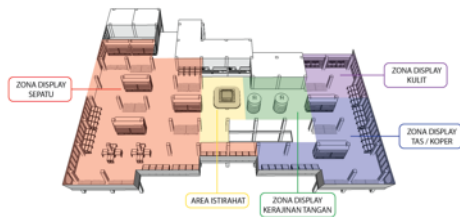
Untuk ruang yang dibutuhkan untuk produk yang akan mengisi bangunan ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu produk kerajinan, dan produk makanan. Untuk produk kerajinan dapat menggunakan ruang yang berukuran besar sebagai peletakan produk yang dirancang agar pengunjung dapat melihat-lihat produk. Untuk produk 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.

Berdasarkan diagram kebutuhan ruang display pada lantai dua dibagi menjadi dua, yaitu zona makanan dan kerajinan. Pada produk kerajinan dibagi menjadi enam zona display produk, yaitu produk garmenden batik yang diletakkan pada lantai 3, tas / koper, sepatu / sandal, kulit, dan kerajinan tangan diletakkan pada lantai 2. Untuk produk makanan dibagi menjadi dua, yaitu makanan kemasan berupa ruang display dan makanan olahan berupa *foodcourt*.



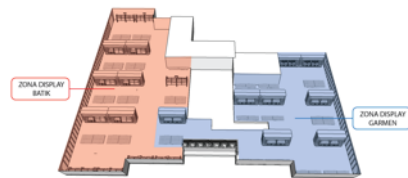
Gambar 14. Zonasi Ruang Display

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.



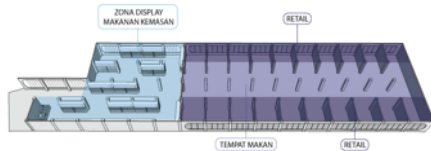
Gambar 15. Ruang Display Produk Kerajinan Lantai 2 Gambar 16. Interior ruang display sepatu

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 17. Ruang Display Produk Kerajinan Lantai 3 Gambar 18. Interior ruang display batik

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 19. Ruang Display Produk Makanan



Gambar 20. Interior ruang display makanan

4. 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. 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.

Daftar Pustaka

- Andyono, Yuli. 2006. *Indonesia Shopping Centers*. Jakarta: PT. Griya Asri
- Frick, H, Mulyani. T. H. 2006. *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Kanisius
- Neufert, Ernst. 1984. *Data Arsitek*.
- Noer, E. Rahmania. 2011. *Revitalisasi Kawedan sebagai Pusat Pelatihan & Pengembangan Seni Tari Tradisional Malang*. Universitas Brawijaya.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta Andi
- Schodek, Daniel L. 1998. *Struktur*. Bandung : PT. Refika Aditama
- Synder, C. James dan Catanese, J. Antony. (1984) *Pengantar Arsitektur*, Penerbit : Erlangga, Jakarta
- Issemiarti, S. M. 2011. *Revitalisasi Bangunan Lama sebagai Upaya Konservasi Kota*. Yogyakarta: Jurnal Arsitektur KOMPOSISI Volume 9
- Laporan Akhir Kajian Pengelolaan Gedung Pusat Perbelanjaan Sidoarjo Plaza Pasca Berakhirnya Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dan PT. Sarana Dinamika. Dinas Pasar Pemerintah Kabupaten Sidoarjo
- Peraturan Menteri (Permen) Pekerjaan Umum Tahun 2013 Tentang Kebutuhan Terhadap Pedoman Pejalan Kaki