



TUGAS AKHIR - DA.184801

ARSITEKTUR SEBAGAI KATALIS : SENTRA *SNEAKERS* TUNJUNGAN

ZAHRA NUR NADHIRA
0811154000111

Dosen Pembimbing
Angger Sukma Mahendra, ST., MT.

Departemen Arsitektur
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2019



TUGAS AKHIR - DA 184801

ARSITEKTUR SEBAGAI KATALIS : SENTRA *SNEAKERS* TUNJUNGAN

**ZAHRA NUR NADHIRA
08111540000111**

**Dosen Pembimbing
Angger Sukma M, ST., MT.**

**Departemen Arsitektur
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2019**

LEMBAR PENGESAHAN

**ARSITEKTUR SEBAGAI KATALIS :
SENTRA *SNEAKERS* TUNJUNGAN**



Disusun oleh:

ZAHRA NUR NADHIRA

08111540000111

Telah dipertahankan dan diterima

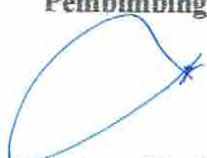
oleh Tim penguji Tugas Akhir (DA184801)

Departemen Arsitektur FADP-ITS pada tanggal 5 Juli 2019

Dengan nilai : AB

Mengetahui

Pembimbing


Angger Sukma M., ST., MT.
NIP. 198203022008121002

Kaprodi Sarjana


Defrv Agatha Ardianta, ST., MT.
NIP. 198008252006041004


Dr. I Gusti Naurah Antaryama, Ph.D.
NIP. 196804251992101001

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Zahra Nur Nadhira

NRP : 08111540000111

Judul Tugas Akhir : Arsitektur Sebagai Katalis : Sentra *Sneakers* Tunjungan

Periode : Semester Gasal/Genap Tahun 2018/2019

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang saya buat adalah hasil karya saya sendiri dan benar-benar dikerjakan sendiri (asli/orisinal), bukan merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain, Apabila saya melakukan penjiplakan terhadap karya karya mahasiswa/orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh pihak Departemen Arsitektur FADP-ITS

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran yang penuh dan akan digunakan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan Tugas Akhir.

Surabaya, 24 Juli 2019

Yang membuat pernyataan



Zahra Nur Nadhira

NRP. 08111540000111

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan ridhaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Laporan dengan judul “Arsitektur Sebagai Katalis : Sentra *Sneakers* Tunjungan” ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan studi dalam jenjang pendidikan Sarjana I Departemen Arsitektur Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya Tahun Ajaran 2018/2019. Berkat bantuan, bimbingan, dukungan, serta motivasi dari banyak pihak, maka dari itu penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orangtua dan adik-adik yang senantiasa memberi dukungan semangat, doa, serta waktu untuk menemani sehingga lancar dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
2. Bapak Defry Agatha Ardianta ST., MT. selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir yang seringkali memberi dukungan dan motivasi agar bisa menyelesaikan Tugas Akhir dengan maksimal.
3. Bapak Angger Sukma Mahendra ST., MT. selaku dosen pembimbing yang telah banyak berbagi ilmu, saran, dan masukan terhadap desain penulis serta memberi wejangan, dukungan, dan motivasi selama proses pengerjaan sehingga penulis tetap semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik dan lulus tepat waktu.
4. Teman-teman A50 yang telah banyak membantu memberikan saran dan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan laporan ini sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan. Akhir kata, penulis berharap semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, 27 Juni 2019

Penulis

Arsitektur Sebagai Katalis : Sentra *Sneakers* Tunjungan

Nama Mahasiswa : Zahra Nur Nadhira
NRP : 08111540000111
Dosen Pembimbing : Angger Sukma Mahendra, S.T., M.T.

ABSTRAK

Banyak perubahan yang terlihat di kota Surabaya, terutama dari segi infrastrukturnya, salah satunya yakni trotoar. Lokasi dengan perubahan dan perbaikan paling mencolok adalah di Jl. Tunjungan, jalan yang berada di pusat kota dan terkenal sebagai kawasan historis dan bisnis. Kini, ragam bangunan cagar budaya berdiri indah di sepanjang koridor Tunjungan, sengaja dipugar oleh Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya untuk mengimbangi kualitas trotoar yang ditingkatkan, dan dengan harapan agar kawasan ini menjadi lebih ramai dikunjungi, yang artinya berdampak positif pada peningkatan penggunaan trotoarnya. Upaya lain Pemkot Surabaya untuk meramaikan koridor tersebut juga dengan pengadaan *event* tahunan yang rutin diadakan di Jl. Tunjungan supaya kawasan tersebut menjadi lebih hidup.

Namun bila tidak ada perhelatan *event* pada jalan ini, kondisi kawasan menjadi sangat sepi, tidak banyak yang beraktivitas pada trotoarnya. Fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan minat warga khususnya pejalan kaki yang ada di sana, berdampak pada minimnya aktivitas yang timbul. Selain itu juga tingkatan nilai historis yang berbeda-beda dari masing-masing bangunan cagar budaya berdampak pada *image* bangunan, tidak semua bangunan konservasi yang ada di sana itu mencolok atau mudah diingat, ditambah lagi karena tidak ada pengalaman memasukinya.

Oleh karena itu, pendekatan yang digunakan dalam perancangan arsitektur ini adalah pendekatan katalis, demi mendukung keberhasilan revitalisasi kawasan sehingga ramai kembali seperti dulu, yang tentunya berdasar pada perilaku pejalan kaki dan konteks penanganan terhadap bangunan cagar budaya. Melalui metode deskriptif-analitis, maka fungsi yang dipilih adalah sentra *sneakers* karena adanya hubungan dengan obyek sejarah, potensinya dalam mendatangkan keramaian, serta hal-hal lainnya. Konsep perancangan yang diterapkan adalah konsep desain atraktif, kontekstual, dan aktif. Penerapan desain yang berdasar pada 3 konsep tersebut dianggap sebagai katalisator penguatan potensi dan nilai sejarah yang dimiliki bangunan konservasi, berupa desain arsitektur barunya yang memiliki wujud visual kontras namun selaras dengan bangunan cagar budaya dan lingkungannya, sehingga dapat terhubung dan menjadi satu kesatuan yang indah. Identitas baru pun muncul tanpa merusak citra kawasan, justru malah membuat kawasan menjadi semakin dikenang dan ramai dikunjungi, seperti peran dari arsitektur katalis itu sendiri.

Kata kunci : aktivitas, atraktif, katalis, kontekstual, trotoar

Architecture As Catalyst : Tunjungan Sneakers Hub

Student : Zahra Nur Nadhira
ID : 08111540000111
Supervisor : Angger Sukma Mahendra, S.T., M.T.

ABSTRACT

Many changes are seen in Surabaya, especially in terms of infrastructure, which is sidewalk. The location with the most prominent changes and improvements at Tunjungan Street, located in the center of the city and famous as historical and business district. Now, the variety of cultural heritage buildings stand beautifully alongside the Tunjungan corridor, deliberately restored by the Surabaya's City Government to compensate the improved quality of the sidewalk, and with expectation that the region will become more open (for all people), which is beneficial for increased use of its sidewalks. Another attempt by Surabaya's City Government to enliven the region is also by holding annual event at Tunjungan Street so that it will become more alive.

However, if there is no event held on this street, the condition of the area becomes very quiet, not so many people doing activities on the sidewalks. The buildings' function are not in accordance with the people's interests, especially pedestrians there, which give impact on less activities that happened. Besides that, the difference historical value level of each building give impact on the image of every building, not all conserved buildings there are memorable, moreover because people has not experienced the buildings yet.

Thus, the design approach that has been used in this architecture design is catalyst architecture, aimed for supporting the revitalization of the area to be occurred so that this place will be more crowded like the past days, which are based on the behavior of the pedestrian and the context of historical buildings there by attractive, contextual, and active design concepts. The applications of design based on these 3 concepts were considered as catalyst to reinforce the potential and historical value of each conservation building, in the form of new architectural designs that have a visually contrasting form but harmonious with cultural heritage buildings and environments, so that they can be connected and become a beautiful entity. New identity also emerged without damaging the image of the region, instead of making the region even more memorable and crowded, like the role of the catalyst architecture itself.

Therefore, the Tunjungan Sneakers Hub is an architecture designed to be a catalyst for the crowds of the region, which can be assessed from the activities on the sidewalk. The catalytic elements used also serves as a new identity that is attractive and easy to remember but remains in harmony with the regional context, and is always active because of the accuracy of its functions and capabilities in attracting visitors.

Keywords : activity, attractive, catalyst, contextual, sidewalk

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Isu dan Konteks Desain	2
1.2.1 Peuruntukan Lahan	2
1.2.2 Identitas	3
1.2.3 Regulasi	4
1.3 Permasalahan dan Kriteria Desain	4
1.3.1 Permasalahan	4
1.3.2 Kriteria Desain	6
BAB 2 PROGRAM DESAIN	9
2.1 Definisi Bangunan Rancang	9
2.1.1 Fungsi Bangunan	9
2.1.2 Program Aktivitas	12
2.1.3 Kebutuhan Jumlah dan Besaran Ruang	13
2.1.4 Persyaratan Terkait Aktivitas dan Ruang	14
2.2 Deskripsi Tapak	15
2.2.1 Gambaran Tapak	15
2.2.2 Kondisi Eksisting Site	17
2.2.3 Sensori pada Tapak	18
2.2.4 Sirkulasi	20

2.2.5 Arah Angin, Suhu, Kelembaban Udara	21
2.2.6 Kajian Peraturan dan Data Terkait	21
BAB 3 PENDEKATAN DAN METODA DESAIN	25
3.1 Pendekatan Desain	25
3.2 Metoda Desain	26
BAB 4 KONSEP DESAIN.....	29
4.1 Konsep Utama Obyek Rancang.....	29
4.1.1 Konsep Atraktif	29
4.1.2 Konsep Kontekstual.....	29
4.1.3 Active Design Architecture	29
4.2 Eksplorasi Formal	29
4.2.1 Zonasi	29
4.2.2 Sirkulasi	31
4.2.3 Program Aktivitas	33
4.2.4 Eksplorasi <i>Image</i>	33
4.3 Eksplorasi Teknis	42
4.3.1 Sistem Struktur	42
4.3.2 Material dan Warna	43
4.3.3 Konsep Pencahayaan dan Penghawaan	43
4.3.4 Air Bersih	45
4.3.5 Air Kotor	45
4.3.6 Elektrikal	46
BAB 5 DESAIN	47
5.1 Eksplorasi Formal	47
5.1.1 Site Plan dan Layout.....	47
5.1.2 Denah.....	48
5.1.3 Tampak	51
5.1.4 Potongan	53
5.1.5 Perspektif	54
5.2 Eksplorasi Teknis.....	66
5.2.1 Detail Struktur Bangunan	66
5.2.2 Distribusi Pipa Air Bersih.....	68

5.2.3 Distribusi Pipa Air Kotor	68
5.2.4 Distribusi Ducting AC Central	69
5.2.5 Distribusi Jaringan Listrik dan Titik Lampu.	69
 BAB 6 KESIMPULAN.....	71
6.1 Kesimpulan	71
6.2 Saran	72
 DAFTAR PUSTAKA	73

(halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Lokasi Tapak	15
Gambar 2.2 Objek Bangunan pada Tapak	16
Gambar 2.3 Objek Bangunan pada Tapak	16
Gambar 2.4 Kondisi Eksisting Ketinggian	
Bangunan di Koridor Jalan Tunjungan	17
Gambar 2.5 Sumber Kebisingan Pada Tapak	18
Gambar 2.6 View ke luar (Panah Biru) dan	
View ke dalam (Panah Hijau)	19
Gambar 2.7 Sirkulasi ke luar (coklat) dan	
Sirkulasi ke dalam (biru)	20
Gambar 2.8 Peta Peruntukan Kota Surabaya Sebagai Fungsi	
Cagar Budaya	22
Gambar 2.9 Peta Peruntukan Kota Surabaya Sebagai Fungsi	
Komersial dan Fasilitas Publik	22
Gambar 4.1 Konsep Zonasi	30
Gambar 4.2 Konsep Sirkulasi <i>Pedestrian</i>	31
Gambar 4.3 Konsep Sirkulasi Kendaraan dan	
Akses Masuk ke Bangunan	32
Gambar 4.4 Tatanan Awal Massa Bangunan	34
Gambar 4.5 Tatanan Baru Massa Bangunan yang	
Diajukan	35
Gambar 4.6 Tatanan Massa	36
Gambar 4.7 Ilustrasi <i>Frame</i>	37
Gambar 4.8 Ilustrasi <i>Frame</i>	38
Gambar 4.9 Jembatan Penghubung	39
Gambar 4.10 Opsi 1 Atap	39
Gambar 4.11 Opsi 2 Atap	40
Gambar 4.12 Opsi 3 Atap	40
Gambar 4.13 Eksplorasi Fasad 1	41

Gambar 4.14 Eksplorasi Fasad 2	41
Gambar 4.15 Eksplorasi Fasad 3	42
Gambar 4.16 Ilustrasi Efek <i>Artificial Lighting</i>	45
Gambar 5.1 Site Plan	47
Gambar 5.2 Layout	48
Gambar 5.3 Denah Parkir <i>Basement</i>	48
Gambar 5.4 Denah Lantai 1	49
Gambar 5.5 Denah Lantai 2	49
Gambar 5.6 Denah Lantai 3	50
Gambar 5.7 Denah Lantai 4	50
Gambar 5.8 Tampak Barat	51
Gambar 5.9 Tampak Selatan	51
Gambar 5.10 Tampak Timur	52
Gambar 5.11 Tampak Utara	52
Gambar 5.12 Potongan AA'	53
Gambar 5.13 Potongan BB'	53
Gambar 5.14 Perspektif Eksterior	54
Gambar 5.15 Suasana Menuju Site	54
Gambar 5.16 Area Masuk Parkir Depan	55
Gambar 5.17 Ruang Terbuka Publik	55
Gambar 5.18 Pemandangan Aktivitas di Restoran	56
Gambar 5.19 Semi Outdoor Cafe	56
Gambar 5.20 Entrance Mengarah pada Eksibisi	57
Gambar 5.21 Eksibisi	57
Gambar 5.22 View dari Restoran Menuju Eksibisi	58
Gambar 5.23 <i>Space</i> antara Ruang Eksibisi dan Bangunan Cagar Budaya	58
Gambar 5.24 View dari Eksibisi Menuju Restoran	59
Gambar 5.25 Interior Bangunan Cagar Budaya Bekas Tiger Ergonomic Office Chair (Restoran)	59
Gambar 5.26 Interior Bangunan Bekas Toko Gading Murni	60
Gambar 5.27 Interior Bangunan Bekas Toko Karya Fakta	60

Gambar 5.28 <i>Kids Zone</i>	61
Gambar 5.29 Etalase dan Fasilitas untuk <i>Fitting Sneakers</i>	61
Gambar 5.30 Fasilitas <i>Fitting Zone</i> di <i>Athletic Zone</i>	62
Gambar 5.31 View Bangunan Cagar Budaya dari Interior <i>Athletic Zone</i>	62
Gambar 5.32 Interior <i>Athletic Zone</i>	63
Gambar 5.33 Interior Launching Zone.....	63
Gambar 5.34 Interior <i>Apparel Zone</i>	64
Gambar 5.35 Interior <i>Lifestyle Zone</i>	65
Gambar 5.36 Suasana Malam Hari	66
Gambar 5.37 Detail Struktur Bangunan 1.....	66
Gambar 5.38 Detail Struktur Bangunan 2.....	67
Gambar 5.39 Detail Struktur Atap	67
Gambar 5.40 Sanitasi Air Bersih	68
Gambar 5.41 Sanitasi Air Kotor.....	68
Gambar 5.42 Distribusi Ducting AC Central.....	69
Gambar 5.43 Distribusi Jaringan Listrik dan Titik Lampu	69

(halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Analisis Fungsi Sentra <i>Sneakers</i> Tunjungan.....	11
Tabel 2.2 Analisis Aktivita Sentra <i>Sneakers</i> Tunjungan	12
Tabel 2.3 Daftar Jumlah dan Luas Ruang.....	13
Tabel 2.4 Persyaratan	14

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semenjak Tri Rismaharini menjabat sebagai Wali Kota Surabaya periode 2010-2015 dan berlanjut hingga periode ke-2, terdapat banyak program sudah dijalankan demi meningkatkan kenyamanan seluruh warga Surabaya dan kemajuan kotanya, salah satunya yang nampak dilakukan adalah proyek infrastruktur berupa perbaikan trotoar/jalur *pedestrian*. Proyek pekerjaan tersebut telah dilakukan secara serentak di sejumlah ruas jalan dengan memperhatikan berbagai aspek sehingga layak dan nyaman untuk pejalan kaki, tak terkecuali bagi para difabel sekalipun. Hal ini dilakukan karena pihak Pemerintah Kota Surabaya berharap agar minat warga Surabaya untuk beraktivitas dengan berjalan kaki kian menumbuh apabila didukung dengan trotoar yang nyaman.

Salah satu lokasi perbaikan trotoar ialah Jalan Tunjungan, dimana merupakan jalan ikonik Surabaya dan terkenal akan citranya yang sarat nilai sejarah. Jalanan ini juga menjadi vital karena dahulu pada masa kejayaannya di periode 1906-1940, Jalan Tunjungan merupakan pusat perdagangan sehingga ramai didatangi warga, didukung pula dengan keberadaan bangunan arsitektur yang berdiri indah bergaya kolonial Belanda di sisi kanan-kirinya, sekaligus karena kenyamanan fasilitas untuk pejalan kakinya, tak heran jika banyak yang menjadikan kawasan tersebut sebagai kawasan plesir. Jalan Tunjungan ini kemudian disebut sebagai ‘koridor’ karena jalan ini menyerupai lorong, disebabkan oleh tata letak bangunan yang berderet di sisi kanan kirinya, seolah-olah menghubungkan antara 1 kawasan ke kawasan berikutnya. Koridor tersebut akhirnya menimbulkan jalur pergerakan, baik bagi kendaraan maupun pejalan kaki, yang pada zaman dahulu fasilitas bagi pejalan kaki yang ada berupa *arcade*, yakni jalur pedestrian yang dinaungi oleh bagian dari bangunan yang menjadi lantai

kedua dan seterusnya, sehingga menciptakan *space* di bawahnya, menjadikan pejalan kaki dapat dengan nyaman beraktivitas di sana (Poerbantanoë, 2001).

Kendati demikian, kawasan tersebut dapat digolongkan menjadi *place*, karena mampu mengintegrasikan antar aspek fisik morfologi ruang dengan masyarakat atau manusia (Roger Trancik, 1986). *Place* tidak hanya sebatas ruang secara fisik tetapi memberikan makna atau dampak psikologis bagi penggunaannya. Selayaknya arsitektur yang baik itu bertujuan untuk memberikan tempat berpijak yang utuh bagi manusia (Muftianti, 2013). Begitu pula pernyataan Bernard Tschumi dalam bukunya *Manhattan Transcripts* (1981), sebuah ruang tidak bisa dikatakan sebagai arsitektur apabila tidak dapat menimbulkan pergerakan dan suatu acara atau aktivitas tertentu di dalamnya. Tidak ada arsitektur tanpa adanya peristiwa, tanpa tindakan, tanpa aktivitas, tanpa fungsi. Arsitektur merupakan *frame* untuk ‘membangun situasi’, dan hal tersebut telah terpenuhi oleh kondisi koridor Tunjungan tempo dulu.

Tingginya nilai sejarah di koridor Tunjungan sendiri, membuat Pemerintah Kota Surabaya memberikan perlakuan lebih berupa pemugaran terhadap beberapa bangunan yang tergolong cagar budaya di sana. Hal tersebut untuk mengingatkan dan mengenalkan masyarakat bahwa koridor Tunjungan mengandung makna penting bagi kota Surabaya, dan juga sebagai pendukung kenyamanan berupa *view* menarik bagi pejalan kaki dan pengguna jalan di koridor tersebut. Diharapkan juga agar kawasan itu menjadi ramai kembali karena kualitas bangunan dan trotoar yang telah diperbaiki.

1.2 Isu dan Konteks Desain

1.2.1 Peruntukan Lahan

Jalan Tunjungan dikenal sebagai kawasan komersial dan cagar budaya, oleh karenanya harga tanah di kawasan ini bernilai tinggi dan tidak sembarang fungsi bisa diterapkan di sini. Kebanyakan bangunan di Jalan Tunjungan difungsikan sebagai perkantoran dan hotel, meskipun ada banyak

sekali jenis bangunan komersial. Fungsi yang seperti itu bersifat tertutup alias kurang terbuka bagi semua kalangan, sehingga wajar jika trotoar di koridor ini sepi pejalan kaki. Padahal peruntukan bangunan jugalah sebagai kawasan pemenuhan daya tarik dan pariwisata, yang mana kurang dimiliki oleh kawasan ini. Banyak pemilik tanah yang akhirnya menjual atau menyewakan tanahnya karena dirasa terlalu mahal dan kurang memberi keuntungan bagi usahanya. Sehingga beberapa bangunan di koridor ini masih ada yang tidak terpakai, namun bila terpakai pun cenderung sepi pembeli karena fungsi komersialnya yang tidak berhubungan dalam peningkatan kenyamanan pengguna jalan/trotoar di koridor ini. Termasuk juga bangunan cagar budaya yang difungsikan di sana, nyatanya tidak dapat memberi efek keramaian pengunjung karena fungsinya yang tidak sesuai dengan minat pengguna jalan/trotoar di sana, khususnya para pejalan kaki. Siapapun yang melintasi koridor ini pun akhirnya kurang bisa merasakan nilai historis dari bangunan cagar budaya yang ada karena penerapan fungsinya yang kurang sesuai.

1.2.2 Identitas

Apabila melewati koridor Tunjungan, akan terlihat identitasnya sebagai kawasan cagar budaya. Hal itu sangat nampak dari tampilan bangunan-bangunan yang ada di sisi kanan kirinya, berkat upaya pemerintah kota yang telah memugarinya. Namun, masing-masing dari bangunan tersebut memiliki kadar nilai historis yang berbeda-beda, sehingga persepsi yang ditangkap bisa berbeda-beda. Tidak semua bangunan cagar budaya yang ada dikenang dengan baik oleh siapapun yang melihat, apalagi karena tidak semua masyarakat memiliki pengalaman memasuki setiap bangunan konservasi yang ada di sana. Identitas yang dimiliki oleh koridor Tunjungan secara general nyatanya tidak dapat dimiliki oleh semua bangunan yang ada di sana. Apalagi rata-rata bangunan dicat berwarna putih, sehingga identitas yang pada awalnya menarik untuk dilihat, lambat laun menyebabkan kejenuhan visual karena tidak ada kekhasan yang ditimbulkan oleh masing-masing bangunan di sana, khususnya bangunan yang dikonservasi. Sehingga

perlu ditambahkan identitas baru pada bangunan cagar budaya, yang mampu menambah nilai historis dari bangunan tersebut serta agar siapapun yang melihat akan langsung dapat mengingat wujud visualnya.

1.2.3 Regulasi

Faktor lokasi dan peruntukan lahan bagi bangunan-bangunan di Jalan Tunjungan tentunya mengandung peraturan atau regulasi khusus supaya tidak semena-mena dalam menggunakan lahan di sana. Salah satunya dari bangunan cagar budaya di sana yang memiliki status atau level yang berbeda-beda sehingga perlakuan dalam menggunakannya juga berbeda. Adapula dari trotoarnya yang tentu tidak boleh diintervensi karena ditakutkan akan mengganggu kenyamanan pejalan kaki yang melintasinya. Perihal fungsi bangunan yang juga harus sesuai dengan peruntukan lahan, yakni sebagai bangunan komersial. Hal-hal lain yang perlu diperhatikan juga masalah orientasi dan ketinggian bangunan yang harus disesuaikan dengan bangunan-bangunan di sepanjang koridor Tunjungan. Regulasi yang ada diharapkan tidak menjadi penghambat dalam upaya meramaikan trotoar koridor Tunjungan dan peningkatan nilai historis bangunan cagar budaya.

1.3 Permasalahan dan Kriteria Desain

1.3.1 Permasalahan

Upaya Pemerintah Kota Surabaya dalam meramaikan pejalan kaki di kawasan ini ternyata kurang berhasil meskipun perbaikan trotoar dan revitalisasi bangunan cagar budaya telah dilakukan. Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, permasalahan yang akan diangkat adalah sebagai berikut :

1. Fungsi bangunan kurang tepat

Rata-rata bangunan yang ada di koridor Tunjungan difungsikan sebagai kantor bank dan juga hotel, meskipun ada pertokoan lain juga seperti optik, toko elektronik, dan sebagainya. Fungsi tersebut kurang menimbulkan daya tarik bagi siapapun yang melintasi koridor ini khususnya pejalan kaki, sehingga perlu adanya perubahan fungsi yang

dapat menarik minat pengunjung sehingga kondisi trotoar pun semakin ramai diakses dan muncul aktivitas baru sekaligus nilai historis bangunan cagar budaya yang semakin meningkat. Fungsi bangunan juga harus bisa menampung beragam aktivitas sehingga dapat berdampak pada peningkatan jumlah pengguna trotoar.

2. Identitas yang kurang menonjol dari bangunan cagar budaya

Tampilan bangunan cagar budaya yang ada cenderung seragam dan nilai historis yang dimiliki masing-masing bangunan berbeda, sehingga tidak semua orang mengenali bangunan cagar budaya yang ada di kawasan ini. Rata-rata orang hanya mengenali Hotel Majapahit dan Siola saja, selebihnya mereka tidak terlalu mengenali. Oleh karenanya perlu ada identitas baru untuk menambah nilai historis bangunan cagar budaya. Identitas tersebut bisa berupa penambahan elemen arsitektur, perombakan bangunan, yang tentunya harus memperhatikan persyaratan dalam memugar bangunan cagar budaya.

3. Ketidaktersediaan wadah untuk pengadaan *event* atau aktivitas tertentu pada bangunan

Rata-rata bangunan tidak memiliki lahan terbuka untuk umum karena memang tidak difungsikan untuk hal yang seperti itu, sehingga tampilannya cenderung tertutup. Padahal di koridor Tunjungan sendiri selalu rutin diadakan *event* tahunan seperti '*Mlaku-Mlaku nang Tunjungan*' yang tentu sangat meramaikan koridor tersebut, baik jalan rayanya juga trotoarnya. Namun untuk bangunan di sekelilingnya hanyalah sebagai 'pagar pembatas' yang tidak terakses oleh pengunjung karena bukan termasuk penampung terjadinya aktivitas. Padahal suatu bangunan tidak dapat dikatakan sebagai arsitektur apalagi tidak dapat menimbulkan aktivitas di dalamnya. Sehingga perlu adanya arsitektur yang juga mampu sebagai wadah bagi beragam aktivitas bagi pejalan kaki khususnya.

4. Aksesibilitas

Meskipun koridor Tunjungan berada di pusat kota, namun dampak pelebaran trotoar di koridor ini ialah penyempitan jalan raya

yang otomatis menimbulkan kemacetan di jam-jam tertentu, mengingat jumlah kendaraan yang tentu lebih banyak daripada pejalan kaki. Hal tersebut membuat akses untuk parkir semakin sulit, karena tidak semua bangunan memiliki lahan parkir sendiri alias memarkirkan kendaraannya di tepi jalan. Otomatis hal itu akan menimbulkan kemacetan pula. Sehingga perlu adanya penyediaan lahan parkir pada rancangan arsitektur sehingga tidak mengganggu sirkulasi yang ada di koridor ini.

1.3.2 Kriteria Desain

1. Fungsi komersial yang juga menjadi ruang publik

Penyediaan ruang publik disamping juga menjadi bangunan komersial sehingga dapat menjadi wadah berbagai aktivitas untuk memenuhi daya tarik. Fungsi komersial yang dihadirkan juga diharapkan dapat meningkatkan nilai historis bangunan cagar budaya. Produk yang dikomersialkan berupa barang yang digemari banyak orang namun tidak murahan, berkaitan dengan sosial budaya, mampu menimbulkan dan mewadahi *event-event* tertentu dan memiliki keterkaitan dengan arsitektur.

2. Pemilihan site yang bijak

Karena ada banyak bangunan cagar budaya atau konservasi di kawasan ini, sehingga perlu dipilih bangunan yang memiliki tampilan visual menarik dan terawat namun fungsi yang ada tidak bisa membangkitkan nilai historis bangunan. Lokasi site juga berada di sisi kiri jalan untuk memudahkan aksesibilitas pengunjung.

3. Identitas baru yang atraktif dan kontekstual

Kemonotonan view koridor Tunjungan ditambah minimnya aktivitas yang ada membuat orang yang telah melintasi koridor ini beberapa kali hanya sebatas memandang lurus ke depan saja. Sehingga perlu adanya penambahan arsitektur baru yang mampu mendistraksi pandangan orang yang semula lurus ke depan menjadi lebih memperhatikan bangunan cagar budaya yang ‘dipoles’ sehingga lebih

atraktif, namun tanpa merusak citra bangunan konservasi, justru malah meningkatkan nilainya karena orang jadi memberi atensi lebih pada bangunan. Arsitektur baru tersebut bersifat kontras dengan bangunan konservasi yang ada pada tapak, namun tetap sesuai konteks sehingga tetap dapat menyatu dengan bangunan yang sudah ada, sehingga berimbas pada bentuk dan material yang akan digunakan nantinya. Konsep perancangan kontekstual dan atraktif digunakan untuk mewujudkan visual bangunan yang menarik dengan komposisi dan tatanan massa yang pas.

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB 2

PROGRAM DESAIN

2.1 Definisi Bangunan Rancang

2.1.1 Fungsi Bangunan

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa fungsi bangunan adalah bangunan komersial yang juga menjadi ruang publik, dan produk yang diperjualkan merupakan sesuatu yang bernilai tinggi yang digemari banyak orang dan berkaitan dengan arsitektur. Maka fungsi bangunan yang dipilih adalah sebagai Pusat Perbelanjaan *Sneakers*, dalam hal ini disebut ‘Sentra *Sneakers* Tunjungan’.

Istilah ‘sentra’ dipilih supaya lebih ringkas karena juga berdefinisi sebagai titik atau pusat suatu kegiatan. Sementara *sneakers* adalah produk *fashion* atau mode, sejenis sepatu yang sudah ada sejak berpuluh-puluh tahun yang lalu namun masih digemari hingga saat ini bahkan nilainya pun semakin tinggi apabila mengandung nilai historis yang tinggi pula, selain juga karena desain atau teknologi yang diterapkan. Umumnya *sneakers* memang digemari oleh anak-anak muda, namun tidak sedikit pula orang-orang berusia 30-40 tahun ke atas yang menyukai bahkan mengkolleksinya karena kandungan nilai sejarahnya atau hanya karena sekedar mengikuti perkembangan *fashion*. Meskipun harganya yang terbilang mahal, rupanya masih sangat banyak orang yang rela membelinya demi alasan yang sebelumnya telah disebutkan. Bahkan karena ada beberapa modelnya yang langka membuat orang rela mencarinya hingga ke luar negeri entah berapapun harganya. Terlebih bila model tersebut termasuk jenis ‘OG’ atau *original* atau rilisan pertama suatu *brand*, maka akan semakin tinggi harganya. Skenarionya, sentra *sneakers* ini bukanlah berupa persewaan retail yang menjual beragam *brand*, melainkan merupakan suatu pusat perbelanjaan *sneakers* yang produknya dipilih atau didatangkan sendiri oleh sang pemilik bangunan atau oleh pengelolanya. Obyek rancang ini terdiri dari beberapa lantai dengan luasan yang cukup besar, yang tiap

lantainya memiliki perbedaan fungsi yang tentu berkaitan dengan *sneakers*.

Fungsi tersebut tidak serta merta dipilih begitu saja, namun juga memperhatikan minat dari warga Surabaya, riwayat *event* yang telah dilihat di koridor Tunjungan, dan hubungannya dengan arsitektur sendiri. Pada masa ini semakin banyak yang menggunakan *sneakers* untuk beragam aktivitas karena faktor kenyamanan dan juga karena dapat mendukung penampilan seseorang menjadi lebih *stylish*, bahkan dapat merepresentasikan status sosial yang menggunakannya. *Sneakers* juga sebenarnya merupakan sepatu olahraga sehingga ketahanannya pun tidak diragukan.

Hubungannya dengan *event* adalah, di Surabaya sendiri telah terjadi beragam *event* yang rupanya sukses meraih banyak pengunjung, seperti kuliner, festival seni (*mode/fashion* dan kerajinan), *event* belanja, parade budaya, dan sebagainya. Pada Jalan Tunjungan sendiri, festival yang rutin digelar adalah ‘*Malaku Malaku Tunjungan*’ dimana terdiri dari festival kuliner dan budaya. Sehingga, satu hal yang juga menjadi daya tarik warga dan perlu diangkat dalam hal ini adalah *fashion*, yang bukan hanya produk seni tetapi juga merepresentasikan budaya. *Sneakers* sendiri, meskipun bukan asli produk lokal, namun nyatanya budaya yang ditimbulkan sangatlah kuat. Banyak sekali komunitas *sneakers* yang bermunculan dan melakukan berbagai *event* untuk memenuhi daya tarik mereka.

Sementara hubungannya dengan arsitektur adalah, *fashion* dan arsitektur sama-sama merupakan produk seni, dimana masing-masing memiliki gaya yang berbeda yang menjadi tren di masa-masa tertentu. Namun, tren dari *fashion* sifatnya dapat berulang, alias tren di zaman dahulu bisa kembali digemari di zaman sekarang, tergantung siapa yang mengenalkannya. Sementara arsitektur, *style* atau langgamnya berjaya pada era-era tertentu, dan pada masa ini, sedang tren *style* arsitektur kontemporer, sehingga *style* arsitektur lawas sudah tidak banyak diterapkan. Bangunan-bangunan beragaya lama yang ada rata-rata

hanyalah objek pelestarian saja, supaya orang tidak lupa akan eksistensinya, seperti yang ada di Jalan Tunjungan misalnya. Jika *fashion* sendiri, beberapa produknya bahkan ada yang bersifat ‘*timeless*’ alias masih tetap digandrungi hingga kini, *sneakers* misalnya. Meskipun *sneakers* merupakan produk lama, namun orang-orang masih tetap menyukainya karena faktor kenyamanan, kualitas, dan desainnya yang mampu bertahan hingga bertahun-tahun lamanya.

Sentra *Sneakers* Tunjungan ini juga akan dilengkapi dengan fasilitas publik berupa ruang terbuka teduh yang dapat menampung beragam aktivitas, termasuk sebagai wadah untuk meningkatkan kenyamanan pejalan kaki, selain juga fasilitas pendukung berupa cafe dan restoran.

Tabel 2.1 Analisis Fungsi Sentra *Sneakers* Tunjungan

Fungsi primer	1. Tempat penjualan <i>sneakers</i>
Fungsi sekunder	1. Eksibisi 2. Tempat hiburan 3. Tempat kuliner 4. Tempat olahraga
Fungsi penunjang	1. Parkir kendaraan 2. Pengelola Pusat Perbelanjaan 3. Musholla 4. Ruang istirahat dan ruang tunggu 5. Toilet 6. ATM center 7. Gudang 8. Loading Dock 9. Ruang ME 10. Fasilitas keamanan 24 jam

2.1.2 Program Aktivitas

Berdasarkan hasil analisis pada studi banding dan literatur, maka jenis aktivitas Sentra *Sneakers* Tunjungan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2 Analisis Aktivitas Sentra *Sneaker* Tunjungan

Klasifikasi Fungsi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	Perilaku Aktivitas
Fungsi primer	Perniagaan produk <i>sneakers</i>	Rutin, publik	Jual-beli <i>sneakers</i>
Fungsi sekunder	Tempat perhelatan acara tertentu	Tidak rutin, publik	Sebagai tempat mengadakan suatu acara
	Melihat eksibisi	Tidak rutin, publik	Memajang dan melihat-lihat koleksi sejarah yang berkaitan dengan <i>sneakers</i> dan eksibisi
	Olahraga	Tidak rutin, publik	Uji coba sepatu olahraga, <i>refreshing</i>
	Hiburan	Rutin, publik	Bermain di area permainan, jalan-jalan
	Kuliner	Rutin, publik	Jual-beli ragam kuliner, makan-minum
Fungsi penunjang	Memarkir kendaraan	Tidak rutin, publik	Memarkir kendaraan bermotor

Klasifikasi Fungsi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	Perilaku Aktivitas
Fungsi penunjang	Mengelola sentra mode	Rutin, privat	Mengelola dan mengatur sentra mode
	Shalat	Tidak rutin, publik	Wudhu, shalat
	Penurunan barang perniagaan	Tidak rutin, privat	Pengantaran dan penurunan barang
	Penyimpanan barang	Tidak rutin, privat	Menyimpan barang
	Kontrol utilitas listrik bangunan	Tidak rutin, privat	Mengontrol listrik dan mesin yang menyokong bangunan
	Menjaga keamanan sentra <i>sneakers</i>	Rutin, privat	Menjaga keamanan selama 24 jam

2.1.3 Kebutuhan Jumlah dan Besaran Ruang

Berdasarkan pada data analisis yang diperoleh sebelumnya, maka jumlah dan luasan ruang adalah seperti pada tabel di bawah ini, dengan penentuannya dibantu dari studi preseden (P) dan Time Saver Standards for Building Types (TSS).

Tabel 2.3 Daftar Jumlah dan Luas Ruang

No	Nama Ruangan	Jumlah	Luasan total (m ²)	Sumber
1.	Area Sneakers untuk Olahraga	1	400	P
2.	Area <i>Fitting Performance Sneakers</i> Olahraga	1	165	P

No	Nama Ruangan	Jumlah	Luasan total (m ²)	Sumber
3.	Area Sneakers untuk Anak	1	100	P
4.	Area <i>Apparel</i>	1	500	P
5.	Area Sneakers untuk <i>Lifestyle</i>	1	400	P
6.	<i>Loading dock</i> properti	1	40	P
7.	Ruang Terbuka Publik	1	800	P
8.	Gudang	8, @35	280	TSS
9.	Restoran	1	162	P
10.	Cafe	1	80	P
11.	Eksibisi	2	500	TSS
12.	Kantor Pengelola	1	400	TSS
13.	Pusat Informasi	3	140	TSS
14.	Musholla	1	24	P
15.	Toilet	42, @6	252	TSS
16.	Area parkir	1	792	TSS
17.	Ruang MEP	1	80	P
18.	Fasilitas Keamanan	1	30	P

2.1.4 Persyaratan Terkait Aktivitas dan Ruang

Tabel 2. 4 Persyaratan

No	Nama Ruangan	Kriteria
1.	<i>Retail</i>	Penataan massa retail yang disusun menghorizontal dengan penataan berupa blok-blok massa supaya aktivitas di dalamnya dapat terjangkau oleh pejalan kaki di luar objek arsitektur
2.	Eksibisi	Menampilkan hasil karya mode karya desainer lokal Surabaya sebagai wujud apresiasi

No	Nama Ruangan	Kriteria
3.	Area Terbuka Publik	Berada di area dekat trotoar dan jalan raya sehingga mudah dilihat oleh pejalan kaki maupun pengguna jalan raya, sekaligus dilengkapi dengan fasilitas tertentu seperti cafe dan sebagainya.
4.	Rumah Makan	Berlokasikan di Tiger Ergonomic Office Chair sehingga pengunjung dapat merasakan nuansa tempo dulu di bangunan tersebut.
5.	Kantor Pengelola	Pertelakan kantor pengelola yang berada di belakang posisi retail sehingga tidak terjangkau oleh perhatian pengunjung
6.	Area Parkir	Sirkulasi memutar mengelilingi bangunan dan letaknya berada di belakang bangunan supaya orang-orang yang melihat bisa fokus pada aktivitas penggunaanya

2.2 Deskripsi Tapak

2.2.1. Gambaran Tapak



Gambar 2.1 Lokasi Tapak

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018



Gambar 2.2 Objek Bangunan Pada Tapak

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018



Gambar 2.3 Objek Bangunan Pada Tapak

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018

Lokasi tapak yang dipilih berada di persimpangan Jalan Tunjungan dan Jalan Genteng Besar dengan luas lahan $\pm 6.900 \text{ m}^2$. Adapun batas-batas tapaknya yaitu sebagai berikut :

- Batas Utara : Toko Gading Murni
- Batas Selatan : Bank Benta
- Batas Timur : Hotel Paviljoen
- Batas Barat : Bank Permata Tunjungan dan Kantor Bank BCA Cabang Pembantu

Lokasi tapak dipilih berdasarkan pertimbangan keberadaan bangunan cagar budaya di atasnya berlevel C alias masih dapat dilakukan pemugaran dengan syarat tertentu, tingkat keramaian penggunaan trotoar yang cenderung rendah, dan ketidaksesuaian fungsi bangunan sehingga menurunkan nilai historis bangunan dan tidak menambah pada keramaian pengguna trotoar apalagi pengunjung bangunan itu sendiri.

2.2.2 Kondisi Eksisting Site

Kondisi eksisting site dapat ditinjau dari ketinggian bangunan yang cenderung didominasi oleh bangunan dua sampai tiga lantai, yakni berupa bangunan pertokoan (ruko). Jumlah lantai pada bangunan di Jalan Tunjungan dipengaruhi oleh luasan bangunan dan ketinggian bangunan sekitarnya. Apabila bangunan di sekelilingnya merupakan bangunan berlantai 2, maka bangunan arsitektur yang akan dibangun juga harus mengikuti, supaya tidak mengganggu komposisi koridor Jalan Tunjungan.



Gambar 2.4 Kondisi Eksisting Ketinggian Bangunan di Koridor Jalan Tunjungan (Worabay, 2016)

Karena kawasan Jalan Tunjungan diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan dan komersial, maka fasilitas yang tersedia di antaranya ialah sebagai berikut :

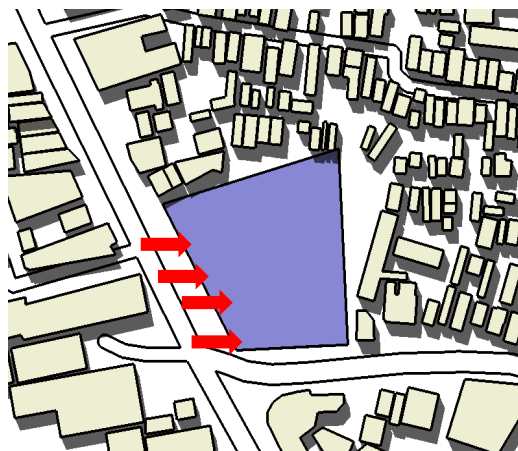
1. Hotel
 - a. Hotel Majapahit
 - b. Hotel Varna
2. Toko
 - a. Toko alat tulis : Gading Murni dan Bintang Palapa
 - b. Toko elektronik : Tunjungan Electronic Centre dan Apollo Jaya
 - c. Toko alat musik
 - d. Minimarket : Citysmart

- e. Toko sepatu : Bata
- f. Toko kacamata : Optik Seis dan Optik Mentari
- 3. Rumah Makan
 - a. Soto Ayam Lamongan dan Rawon Bu Bro
 - b. Mie Ayam Tanjung Anom
- 4. Kantor
 - a. Bank Permata Tunjungan
 - b. Bank Benta
 - c. Kantor Cabang Pembantu Bank BCA
 - d. Kantor Garuda Indonesia
 - e. Bank of India Indonesia
 - f. Badan Pertahanan Nasional Kantor Pertahanan Kota Surabaya
- 5. Mall Pelayanan Publik : Siola/Tunjungan City

2.2.3 Sensori pada Tapak

Kebisingan

Sumber bising pada tapak bersumber dari jalan yang ada di sebelah timur dan utara tapak. Volume kendaraan yang relatif padat pada jam-jam tertentu mampu menimbulkan kebisingan yang cukup mengganggu pada site, utamanya dari sebelah timur alias Jalan Tunjungan.

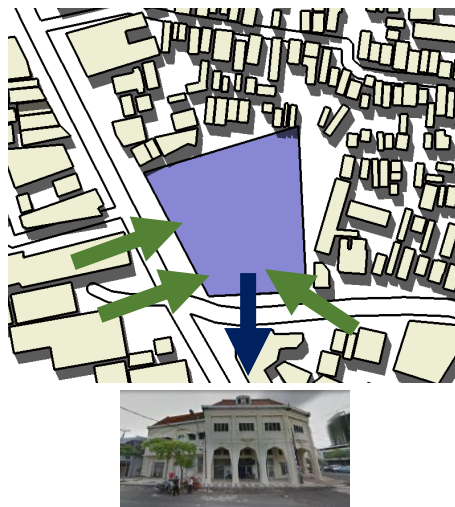


Gambat 2.5 Sumber Kebisingan Pada Tapak

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018

View

View dari lahan ke luar terbilang baik utamanya view mengarah utara, karena terdapat bangunan Bank Benta yang merupakan bangunan cagar budaya golongan A. Sementara view ke arah lahan dapat dilihat dari hampir semua arah, dimana sisi yang paling sering dilihat tentunya sisi timur atau dari sisi Jalan Tunjungan.



Gambar 2.6 View ke luar (Panah Biru) dan View ke dalam (Panah Hijau)

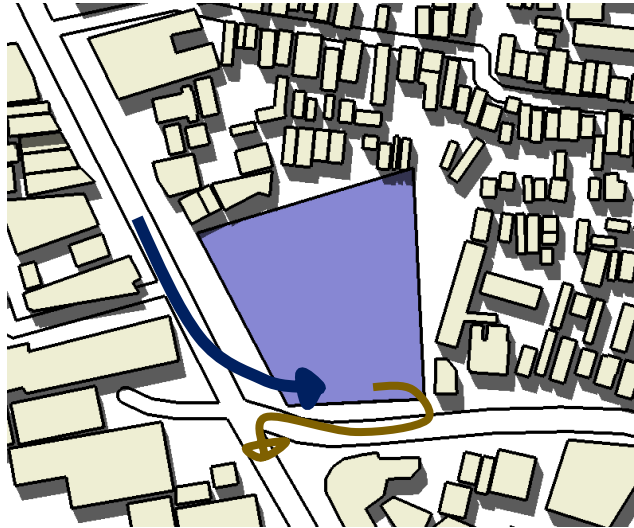
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018

Analisis

Ruangan pada bangunan tidak terlalu menjadikan kebisingan sebagai persoalan pada site dikarenakan fungsinya yang sebagai arsitektur komersial dengan sifat keterbukaan sehingga wajar bila suara-suara dari luar banyak yang masuk. Namun perlu adanya pereduksian suara melalui elemen-elemen tertentu seperti air dan sebagainya sehingga tidak terlalu mengganggu kenyamanan pengguna obyek arsitektur.

2.2.4 Sirkulasi

Kondisi Lahan



Gambar 2.7 Sirkulasi ke luar (coklat) dan Sirkulasi ke dalam (biru)

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2018

Jalan Tunjungan dan Jalan Genteng merupakan jalan yang lebar, dimana masing-masing lebarnya sebesar 9 m dan 6 m. Meski begitu, Jalan Tunjungan merupakan jalan satu arah sehingga hanya ada satu akses yang dapat dilalui kendaraan supaya mampu menjangkau lokasi tapak. Sehingga perlu untuk berhati-hati jikalau ingin mendatangi lokasi tapak supaya tidak sampai terlewat karena harus kembali memutar balik supaya bisa mendatangi lokasi tersebut. Untuk pejalan kaki sendiri telah tersedia trotoar dengan lebarnya berkisar 3-5 meter.

Analisis

Jalan pada sisi timur dan utara tapak merupakan jalan yang lebar, dimana. Kondisi Jalan Tunjungan cenderung jauh lebih ramai karena berada pada pertengahan dari 3 titik lokasi, sehingga akan lebih baik bila akses masuknya melalui sisi timur sementara akses keluarnya melalui sisi utara supaya tidak mengganggu jalan sewaktu-waktu sedang dihadang kemacetan. Akses masuk menuju bangunan tidak boleh sampai mengganggu aktivitas yang terjadi di trotoar.

2.2.5 Arah Angin, Suhu, Kelembaban Udara

Kondisi Lahan

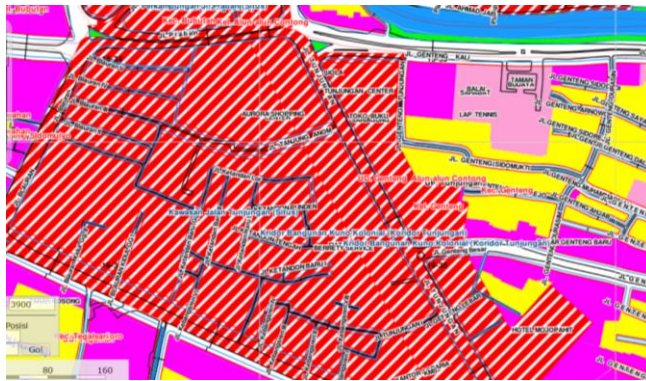
Kota Surabaya terkenal dengan kondisi iklimnya yang panas dan temperatur udaranya berkisar antara 22,7° C – 33,7° C,, dimana temperatur terendah terjadi pada bulan Juli dan Agustus yakni 21,4° C dan tertinggi pada bulan September 35,70° C, angka yang cukup tinggi utamanya pada kawasan dengan kualitas trotoar yang optimal. Kelembaban di Surabaya juga cukup tinggi, berkisar antara 70-80%, dengan arah angin yang mendominasi adalah yang berasal dari timur.

Analisis

Kondisi suhu dan kelembaban tersebut tentunya kurang baik bagi pejalan kaki yang melintasi Jalan Tunjungan, sehingga tak heran bila kondisi iklim tersebut mampu mempengaruhi intensitas pengunjung koridor Tunjungan. Oleh karenanya, supaya dapat tercipta keramaian baik di obyek arsitektur maupun trotoar, maka perlu adanya sesuatu yang mampu menaungi trotoar yang ditimbulkan dari arsitektur sehingga aktivitas yang terjadi di bawahnya dapat tetap dilakukan dengan nyaman.

2.2.6 Kajian Peraturan dan Data Terkait

Peraturan GSB atau Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tunjungan sebesar minimal 4 m, dikarenakan oleh lebar Jalan Tunjungan yang tidak mencapai lebih dari 10 m dengan ketinggian bangunan maksimum adalah 25 m.



Gambar 2.8 Peta Peruntukan Kota Surabaya Sebagai Fungsi Cagar Budaya.
(Sumber : RTRW)



Gambar 2.9 Peta Peruntukan Kota Surabaya Sebagai
Fungsi Komersial dan Fasilitas Publik.. (Sumber : RTRW)

Berdasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034, kawasan Jalan Tunjungan diperuntukkan sebagai :

1. Pusat pelayanan kota (Pasal 19)
2. Pusat lingkungan (Pasal 19)
3. Fungsi kegiatan utama pusat lingkungan meliputi permukiman, pemerintahan, perdagangan, dan jasa (Pasal 20)
4. Kawasan cagar budaya (Pasal 24)
5. Kawasan perdagangan dan jasa skala internasional dan nasional (Pasal 50)
6. Kawasan perkantoran Pemerintah Daerah (Pasal 51)
7. Kawasan pariwisata (Pasal 53)
 - a. Wisata sejarah (museum, kota lama, dsb.)
 - b. Wisata seni (Gedung kebudayaan)

8. Pengembangan kawasan daya tarik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yakni :
 - a. Wisata kuliner
 - b. Wisata beanja
9. Kawasan strategis untuk kepentingan pertumbuhan ekonomi (Pasal 67)
10. Kawasan strategis untuk kepentingan sosial budaya (Pasal 68)

Berdasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya, disebutkan pada pasal 11 bahwa bangunan cagar budaya yang ada di kawasan Jalan Tunjungan termasuk Golongan C, dimana dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi.

Berdasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya, maka kawasan Jalan Tunjungan masuk pada Golongan C sehingga dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi, dengan ketentuan konservasinya ialah sebagai berikut :

- a. Perubahan bangunan dapat dilakukan dengan syarat tetap mempertahankan tampang bangunan utama termasuk warna, detail dan ornamennya.
- b. Warna, detail dan ornamen dari bagian bangunan yang diubah disesuaikan dengan arsitektur bangunan aslinya.
- c. Penambahan bangunan di dalam tapak atau persil hanya dapat dilakukan di belakang bangunan cagar budaya dan harus disesuaikan dengan arsitektur bangunan cagar budaya dalam keserasian tatanan tapak.
- d. Fungsi bangunan dapat diubah sesuai dengan rencana kota.

Terdapat pula ketentuan terkait trotoar dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat, yakni sebagai berikut.

- a. Pasal 3

(1) Setiap orang dan/atau badan dilarang :

- Membongkar dan/atau memasang trotoar, jalur pemisah jalan, pulau-pulau jalan, inrit, atau jalan keluar masuk ke persil dan sejenisnya

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi orang dan/atau badan yang memperoleh izin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.

b. Pasal 10

(1) Setiap orang dan/atau badan dilarang :

Menggunakan trotoar sebagai tempat parkir kendaraan

BAB 3

PENDEKATAN DAN METODA DESAIN

3.1 Pendekatan Desain

Pendekatan Katalis

Berdasarkan pada permasalahan yang ada, maka perlu adanya respon arsitektur yang mampu menghidupkan kembali keaktifan trotoar Jalan Tunjungan dan merevitalisasi kawasan. Sejatinya konservasi sendiri tidak hanya berupaya untuk mengembalikan wujud bangunan cagar budaya, tetapi juga upaya untuk menghidupkannya kembali dengan penambahan fungsi baru yang disesuaikan dengan kebutuhan saat ini. Perubahan fungsi bangunan menjadi sentra *sneakers* tentunya dapat berdampak pada pemilihan bentuk dan penataan massa bangunan. Supaya tujuan dapat tercapai, obyek rancang harus didesain semenarik mungkin dengan fasilitas yang menarik pula agak siapapun yang melintas tertarik untuk mengunjungi bangunan. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan katalis, karena sesuai dengan tujuan arsitektur yang berupaya untuk meningkatkan keramaian trotoar Jalan Tunjungan, sehingga terjadi interaksi antar manusia dengan manusia lain juga manusia dengan bangunan sekitarnya akibat adanya relevansi satu sama lain.

Dengan menggunakan elemen-elemen yang bersifat katalisator terhadap perubahan atau perbaikan lingkungan sekitarnya, diharapkan dapat menimbulkan berbagai *event* dalam fungsi arsitektur komersial yang akan dihadirkan di sana. *Event* dalam hal ini juga diartikan sebagai aktivitas, yang mana disesuaikan dengan kebutuhan penduduk Surabaya khususnya yang sering melintas kawasan tersebut.

Salah satu elemen katalis urban adalah ‘menghadirkan kebaruan tetapi tetap harmoni dengan konteksnya’, maka respons arsitektur haruslah berbeda dari bangunan sekitarnya, baik dari segi fasad maupun fungsinya, yang tentu harus dengan tetap memperhatikan konteks atau peraturan yang ada. Lantas dari perbedaan itu dapat memunculkan identitas tersendiri bagi

arsitektur dan mampu mendistraksi pejalan kaki atau orang-orang yang melintas sehingga kemudian teralihkan fokusnya untuk memperhatikan arsitektur lebih mendalam. Distraksi tidak hanya bekerja sebatas itu saja, tetapi penerapannya dalam arsitektur diharapkan mampu menarik orang-orang sehingga terbawa untuk datang, mengeksplorasi arsitektur, dan melakukan kegiatan sesuai perspsi fungsi ruang yang ia tangkap, sehingga lambat laun arsitektur mampu menjadi *place* dan berpengaruh pada trotoarnya juga.

3.2 Metoda Desain

Proses perancangan menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis dengan uraian tahapannya ialah sebagai berikut :

- a. Penentuan dan Analisis Tapak
Pemilihan tapak yang di atasnya terdapat bangunan konservasi/cagar budaya yang tidak difungsikan/difungsikan tetapi tidak sesuai dengan minat pejalan kaki/pengguna Jl. Tunjungan.
- b. Penetapan Fungsi Bangunan
Penentuan fungsi bangunan arsitektur komersial berdasarkan pada pendekatan katalis yang mengacu dari *event-event* yang pernah diadakan di Surabaya dan memuat fungsi yang belum dimiliki oleh kawasan tersebut bahkan kawasan lainnya sehingga dapat memancing banyak pengunjung.
- c. Analisis Pengguna dan Aktivitas (*Event*)
Mengumpulkan data terkait jenis pengunjung arsitektur dan ragam aktivitas yang biasa dilakukan dalam bangunan yang peruntukannya sebagai bangunan komersial dan fasilitas publik dan data terkait jenis *event* atau aktivitas yang paling diminati warga Surabaya. Analisis ini dapat dilakukan dengan pembuatan diagram atau tabel yang berhubungan dengan penghadiran ruang.

- d. Perancangan Zonasi Ruang
Pembagian zona berdasarkan publik, semi publik, dan privat, kemudian melakukan penataan langsung pada tapak melalui ilustrasi gambar sekaligus penataan sirkulasinya.
- e. Perancangan Bentuk Ruang
Metodenya adalah dengan pengumpulan data berupa jenis bentuk yang umumnya digunakan pada bangunan Jalan Tunjungan, analisis persepsi manusia terhadap objek arsitektur yang mengedepankan wujud horizontal maupun vertikal, bentuk tapak yang mampu mempengaruhi bentuk bangunan dan tatanan arsitektur, serta tatanan bentuk yang mampu menciptakan *solid-void* yang kemudian dihubungkan dengan tujuan perancangan arsitektur. yang kemudian disajikan dalam sketsa.
- f. Perancangan Struktur dan Utilitas
Metodenya adalah dengan pemisahan struktur bangunan cagar budaya dengan bangunan baru untuk menghindari resiko utamanya pada bangunan cagar budaya, yang disusul oleh perancangan utilitasnya yang harus dapat terintegrasi.
- g. Perancangan Fasad
Metodenya adalah dengan mencari literatur mengenai fasad arsitektur yang atraktif sehingga dapat menambah identitas baru pada objek rancangan.
- h. Perancangan Interior
Mengeksplorasi interior retail *sneakers* yang sudah ada untuk dapat diterapkan di bangunan.

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB 4

KONSEP DESAIN

4.1 Konsep Utama Obyek Rancang

4.1.1 Konsep Atraktif

Atraktif dalam arsitektur memiliki artian suasana atau wujud visual yang menarik dan tidak membosankan. Kesan tersebut ditimbulkan melalui pengolahan tatanan tampilan. Konsep atraktif digunakan karena sesuai dengan esensi obyek sebagai bangunan komersial dan tempat bersantai.

4.1.2 Konsep Kontekstual

Kontekstual adalah kemungkinan perluasan bangunan dan keinginan mengaitkan bangunan baru dengan lingkungan sekitarnya. Kontekstual terdiri atas 2 karakteristik, kontras dan harmoni. Pada perancangan ini, kontras dipilih karena sesuai dengan tujuan desain yang ingin mengangkat nilai historis bangunan cagar budaya dan juga citra kawasan, dengan memperhatikan prinsip desain arsitektur sehingga tidak timbul *chaos*. Konsep ini dapat diterapkan saat melakukan penataan massa, fasad, dan material bangunan.

4.1.3 Active Design Architecture

Arsitektur dapat menstimulus pengguna supaya terus aktif bergerak, dapat diwujudkan dengan penataan sirkulasi, desain transportasi vertikal yang menarik sehingga tidak jenuh, ketinggian bangunan yang tidak berlebihan, penggunaan material transparan, dan lain sebagainya.

4.2 Eksplorasi Formal

4.2.1 Zonasi

Penzonaaan ruang dibagi menjadi 4, terdiri dari area komersial dan eksibisi, open *space*, kantor, dan lahan parkir, dengan ilustrasinya adalah sebagai berikut.



Gambar 4.1 Konsep Zonasi

Sumber : Ilustrasi Penulis

Konsep utama yang diterapkan pada obyek rancang ini adalah konsep desain yang atraktif, dengan cara bangunan komersial diposisikan di bangunan *Tiger Ergonomic Office Chair* dan Toko Karya Fakta ke belakang karena potensi mengolah bangunan baru di 2 bangunan tersebut lebih besar daripada bangunan Toko Gading Murni. Selain itu juga karena jarak antar 2 bangunan tersebut lebih besar sehingga pada area tengahnya bisa dimanfaatkan sebagai *open space*, dan dapat menghasilkan ruangan yang lebih besar khususnya pada lantai atasnya. Oleh karenanya, kantor pengelola dilokasikan di toko Gading Murni sehingga pejalan kaki yang melintasi dapat disuguhkan pemandangan yang lebih menarik di langkah-langkah berikutnya. Supaya pemandangan aktivitas yang terjadi di site tidak terganggu oleh lalu lalang kendaraan, maka lokasi parkir diletakkan di area belakang dan harus dekat pula dengan akses masuk ke dalam bangunan maupun area publik. Agar tidak kebingungan, maka akan diberikan area parkir juga di antara Toko Gading Murni dan Toko Karya Fakta sehingga terlihat aktivitas parkir kendaraan di *site*, dari situ juga merupakan penerapan dari *active design architecture*, dimana segala aktivitas yang terjadi pada bangunan akan terlihat.

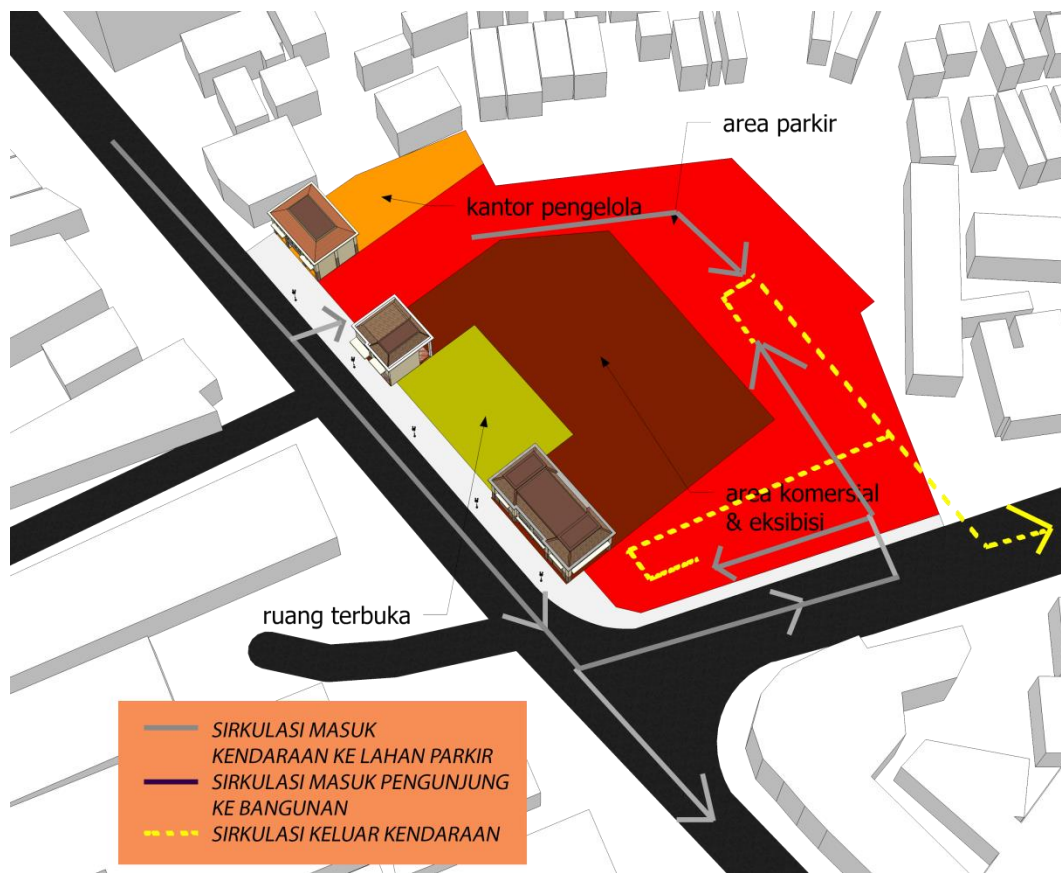
4.2.2 Sirkulasi

Salah satu unsur keberhasilan dari konsep desain arsitektur yang aktif adalah dengan menciptakan elemen sirkulasi yang menarik atau tidak menimbulkan rasa lelah atau jenuh dan mudah diakses, sehingga pada obyek rancang ini perlu diterapkan sirkulasi yang tidak hanya nyaman dan mudah diakses bagi pejalan kaki tetapi juga warga umum yang membawa kendaraan pribadi. Sehingga perlu adanya sirkulasi yang berbeda bagi pejalan kaki maupun warga umum yang membawa kendaraan, dan keduanya harus mendapati fasilitas yang sama berupa kemudahan akses masuk. Berikut merupakan ilustrasinya.



Gambar 4.2 Konsep Sirkulasi Pedestrian

Sumber : Ilustrasi Penulis



Gambar 4.3 Konsep Sirkulasi Kendaraan dan Akses Masuk ke Bangunan

Sumber : Ilustrasi Penulis

Tidak hanya sirkulasi masuk, tetapi sirkulasi keluar juga perlu dirancang khususnya bagi pengunjung yang membawa kendaraan pribadi. Karena site terletak di persimpangan jalan (antara Jalan Tunjungan dan Jalan Genteng Besar), maka ada dua pilihan akses keluar. Keduanya sama-sama merupakan jalan satu arah sehingga perlu diberikan akses untuk putar balik di lahan parkir untuk mengatasi segala skenario yang akan terjadi di sana dan untuk mencegah putar balik yang lebih jauh kalau sudah sampai keluar lahan. Namun keduanya memiliki tingkat kepadatan yang berbeda dimana Jalan Tunjungan lebih ramai. Oleh karenanya, Jalan Genteng Besar dipilih sebagai akses keluar kendaraan supaya tidak makin mengganggu kepadatan Jalan Tunjungan.

4.2.3 Program Aktivitas

Bangunan arsitektur yang dirancang akan memiliki beberapa lantai sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruangnya. Oleh karena diharapkan akan terjadi banyak aktivitas pada obyek rancang, maka desain ruang haruslah memiliki bentuk yang atraktif dan diisi oleh fungsi yang menarik pula. Pada lantai 1 bangunan fungsi dan bentuk ruang digunakan mampu menjadi ‘pancingan’ utama bagi masyarakat sehingga tertarik untuk mendatanginya. Maka pada lantai 1 diisi dengan ruang terbuka publik, yang juga berperan sebagai *entrance* bangunan karena adanya penjorokan ke dalam yang semula berdempetan penuh bangunan, mengarahkan ke pintu masuk. Selain itu juga akan diberi fasilitas untuk duduk-duduk, berkumpul, makan-minum, dan kegiatan bersantai lainnya sehingga semakin menambah daya tarik bagi yang melihat. Akan ada pameran mengenai sejarah *sneakers* dan sejarah olahraga basket Indonesia di lantai 1 sebagai pengenalan dan penambah wawasan sekaligus menambah aspek sejarah di bangunan cagar budaya pada *site*. Terdapat juga kantor pengelola namun di bangunan berbeda (Toko Gading Murni) sehingga memudahkan akses karyawan. Namun nantinya akan diberikan penghubung dari kantor menuju area komersial sehingga ada akses bagi karyawan. Tentunya lahan parkir pun juga berada di lantai 1. Sementara di lantai 2 dan berikutnya akan difungsikan sebagai area komersial supaya terkesan lebih eksklusif.

4.2.4 Eksplorasi Image

Eksplorasi Bentuk dan Tataan Massa :

Konsep yang diterapkan pada eksplorasi bentuk dan massa tidak lain adalah konsep desain atraktif dan kontekstual, yang sesuai dengan pendekatan katalis. Karena fungsi baru yang diberikan, maka perlu ada penambahan massa baru yang disatukan dengan bangunan cagar budaya tanpa merusak imej dari bangunan yang dikonservasi tersebut, namun tampilan massa baru tersebut haruslah kontras sehingga tidak menimbulkan kerancuan. Bentuk dan tataan massa yang diterapkan juga tidak boleh menutupi keindahan imej dari bangunan cagar budaya. Bila ditinjau dari kondisi eksisting, bentuk bangunan

pada *site* yang banyak digunakan adalah bentuk balok seperti bangunan pada umumnya. Banyak yang berkolom timbul sebagai tanda untuk terlihat harmoni dengan bangunan cagar budaya yang ada, karena kolom timbul adalah salah satu kekhasan bangunan kolonial Belanda. Bentuk atap yang banyak dijumpai adalah atap datar, meskipun juga terdapat atap *gable* atau atap khas Belanda yang ada di bangunan cagar budaya. Rata-rata bangunan memiliki 2-3 lantai karena luasan *site* nya yang tidak terlalu besar, meskipun sangat diperbolehkan untuk mendirikan bangunan tinggi di kawasan ini.

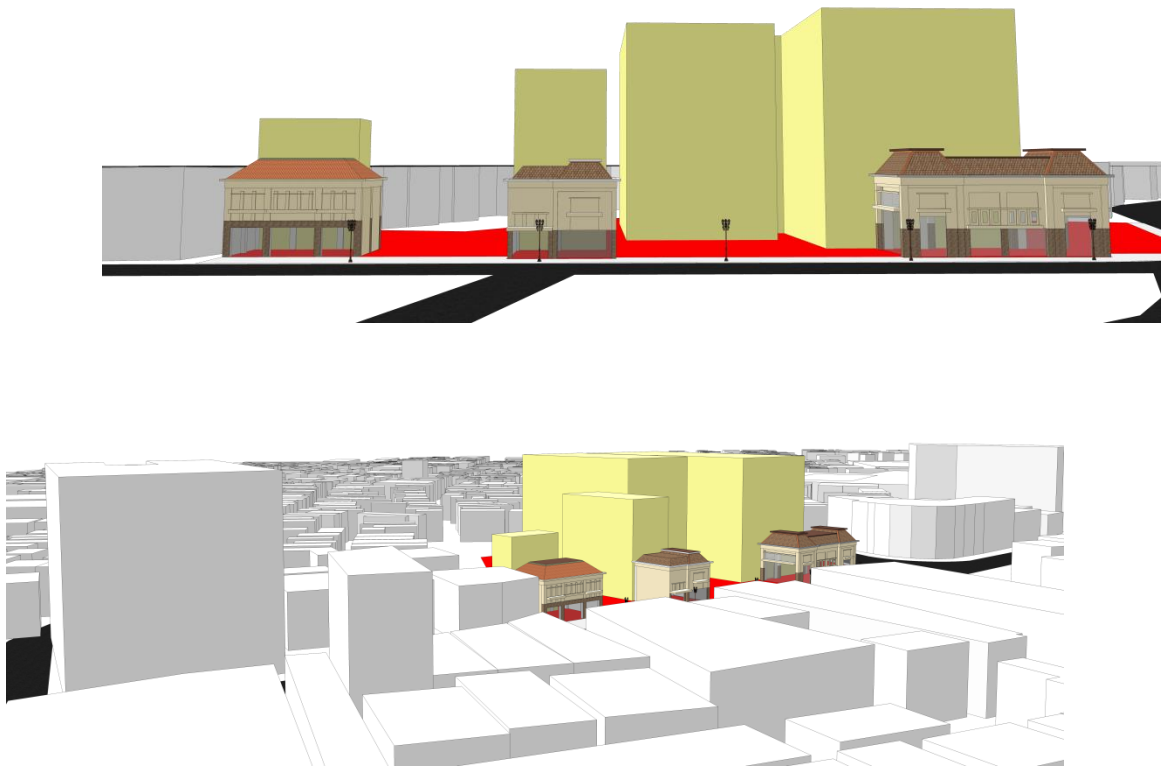


Gambar 4.4 Tataan Awal Massa Bangunan

Sumber : Ilustrasi Penulis

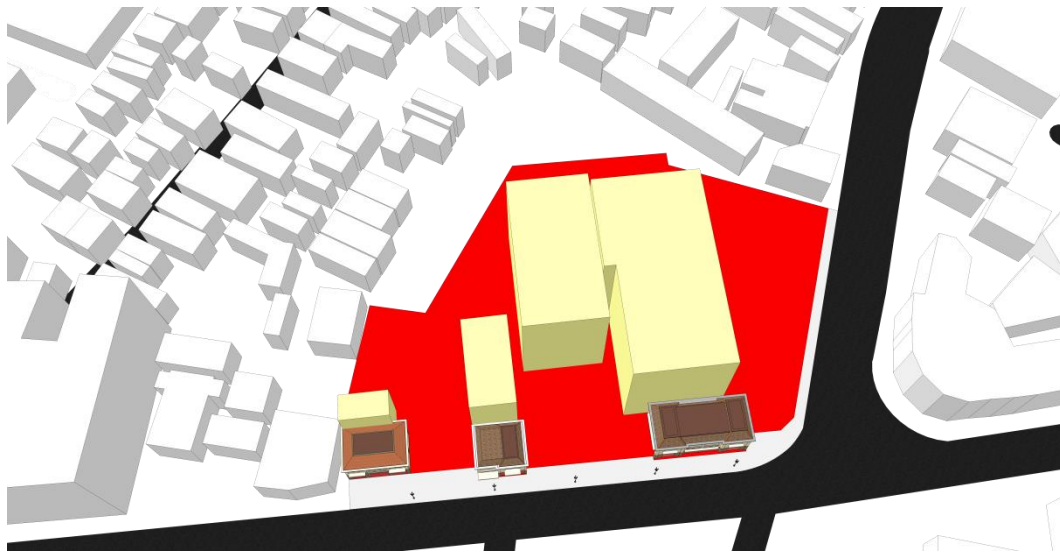
Jika pada *site* yang dipilih, massa bangunan lama yang mengisi di antara bangunan cagar budaya akan dihilangkan sehingga terdapat *space* kosong di antaranya, begitu pula massa lain selain bangunan Toko Gading Murni, Toko Karya Fakta, dan *Tiger Ergonomic Office Chair*. Penghilangan massa tersebut dikarenakan faktor ketiadaan nilai sejarah dan ketidakcocokan fungsi dengan minat pedestrian, sehingga akan dimanfaatkan sebagai area

terbuka publik dan lahan parkir. Yang seharusnya menjadi massa sebagai ruang tertutup tersebut kemudian dipindahkan ke atas namun dengan posisi yang menjorok ke belakang.



Gambar 4.5 Tatanan Baru Massa
Bangunan yang Diajukan

Sumber : Ilustrasi Penulis



Gambar 4.6 Tataan Massa

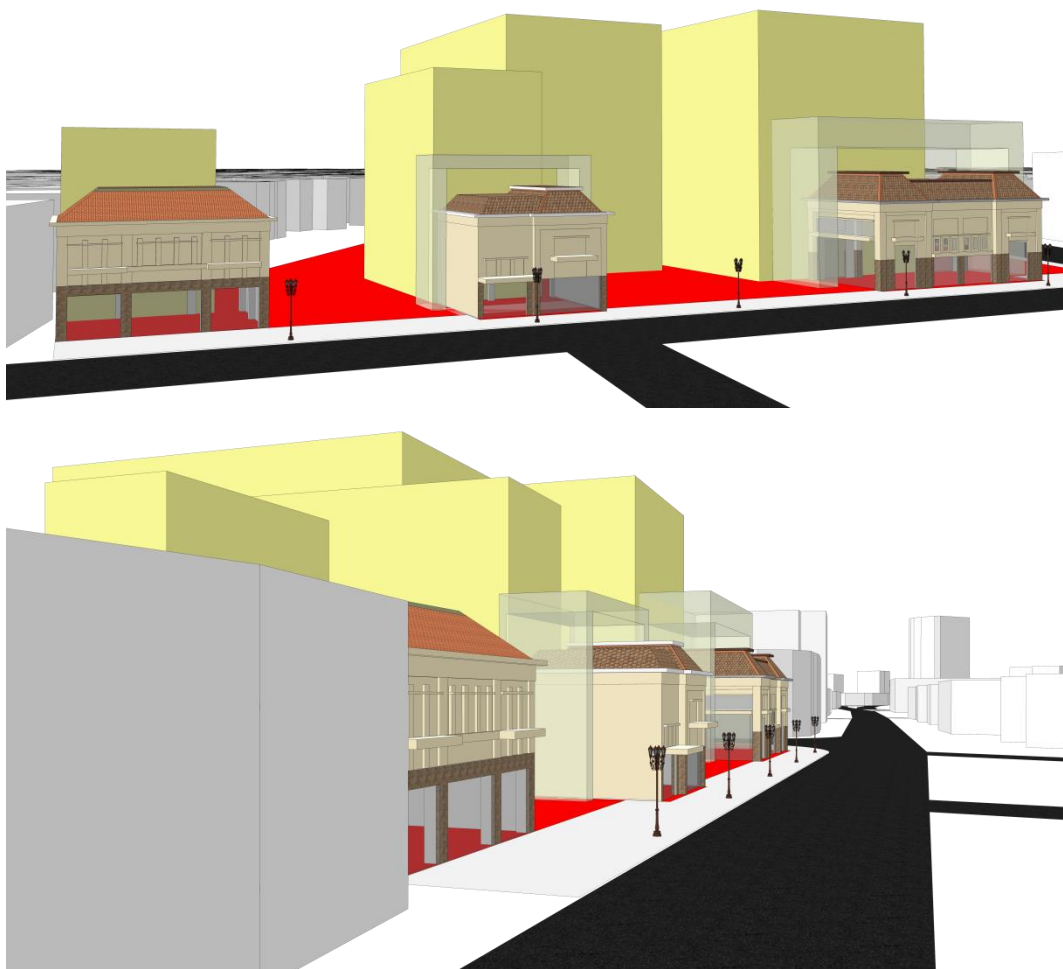
Sumber : Ilustrasi Penulis

Ketinggian bangunan yang kurang lebih 2 kali lipat dari bangunan cagar budayanya bukanlah tanpa alasan, melainkan agar rancangan arsitektur baru juga bisa ‘eksis’ tanpa mengurangi keistimewaan bangunan cagar budaya yang ada, selain juga agar proporsinya seimbang antara bangunan baru dan lama. Letaknya yang berada di belakang bangunan cagar budaya supaya tidak terkesan menenggelamkan pamor dari bangunan cagar budaya apabila diletakkan di atasnya. Ketinggian bangunan yang cenderung bertahap alias semakin tinggi di sisi selatan agar siapapun yang melihat bisa melihat dengan seksama fasad bangunan yang ada, ditambah karena mengikuti ketinggian dari rerata bangunan yang ada di koridor Tunjungan yang semakin tinggi di view ujungnya (Hotel Swiss Belin dan Tunjungan Plaza).

Ekspolari Bentuk Penghubung Antar Bangunan Cagar Budaya dan Arsitektur Baru :

Arsitektur baru tidak hanya berdiri di belakangnya saja, karena akan memberi kesan bahwa bangunan cagar budaya dan baru bukanlah satu kesatuan, sehingga perlu adanya penghubung yang membaurkan batas antara

2 jenis bangunan tersebut. Pembaurannya dengan cara menambahkan ‘bingkai’ di sekitar bangunan cagar budaya bermaterial transparan, hal itu bertujuan agar bangunan cagar budayanya bisa lebih nampak ditonjolkan. *Frame* yang transparan tidak akan menutupi tampilan bangunan cagar budaya sehingga akan membuat orang dapat lebih detail menikmati visual arsitekturnya dan juga aktivitas apa yang ada di dalamnya.



Gambar 4.7 Ilustrasi Frame

Sumber : Ilustrasi Penulis

Pada umumnya, bingkai berbentuk layaknya objek yang dibingkainya. Agar lebih unik, maka bentuk elemen yang akan ditambahkan

untuk membingkai bangunan cagar budaya juga akan menyerupai bentuk bangunan bila dilihat dari fasad depan, seperti di bawah ini.



Gambar 4.8 Ilustrasi Frame

Sumber : Ilustrasi Penulis

Pada bangunan Toko Gading Murni tidak diberi bingkai arsitektur, dikarenakan posisinya yang berdempetan dengan bangunan di sisi kanannya. Namun agar bangunan tersebut tidak terpisah dengan massa bangunan lainnya, maka akan diberikan penghubung berupa jembatan, dikarenakan pada lantai bawahnya akan dimanfaatkan sebagai sirkulasi dan parkir kendaraan. Bangunan Toko Gading Murni dan massa baru di belakangnya berfungsi sebagai kantor pengelola, sehingga tidak masalah apabila ada perbedaan perlakuan dengan massa lainnya.

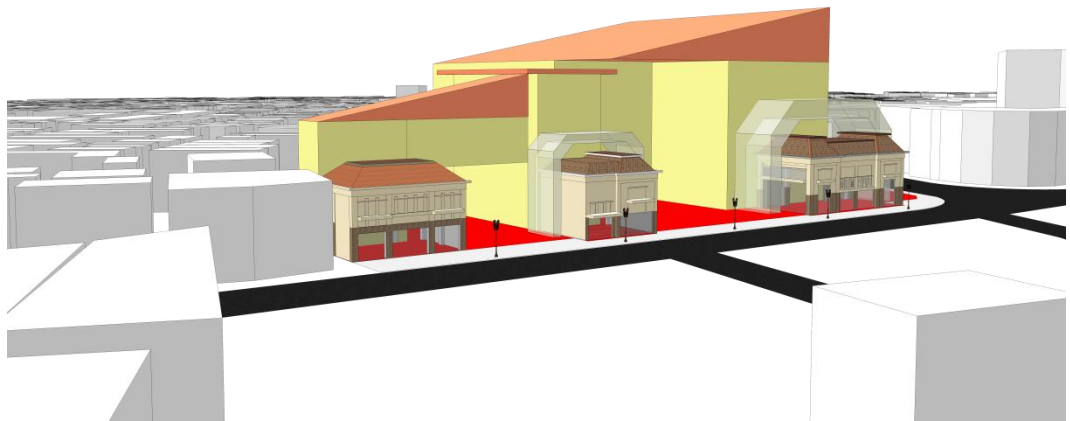


Gambar 4.9 Jembatan Penghubung

Sumber : Ilustrasi Penulis

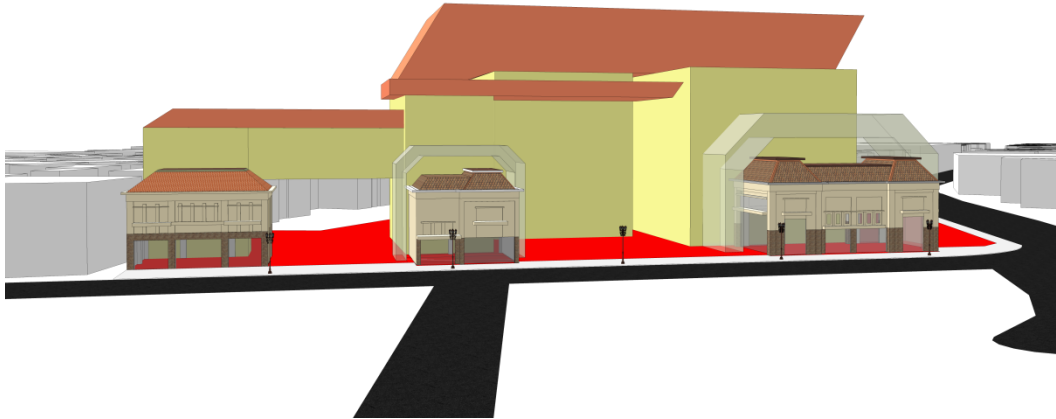
Ekspolasi Bentuk Atap :

Oleh karena bentuk massa utama adalah balok, maka perlu diperlukan eksplorasi lebih pada bentuk atapnya agar lebih atraktif dan kontras namun tetap harmoni dengan bangunan cagar budaya dan sekitarnya. Perpaduan antara massa dengan atapnya memberi tampilan asimetri untuk memberi kesan kontras, dengan cara memiringkan atap hingga dengan derajat yang tidak terlalu besar, hal itu untuk menghindari timbulnya *chaos* dari obyek desain baru.



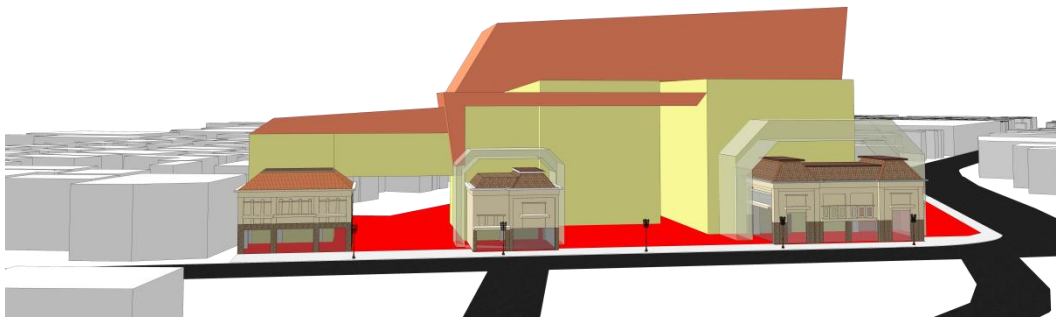
Gambar 4.10 Opsi 1 Atap

Sumber : Ilustrasi Penulis



Gambar 4.11 Opsi 2 Atap

Sumber : Ilustrasi Penulis

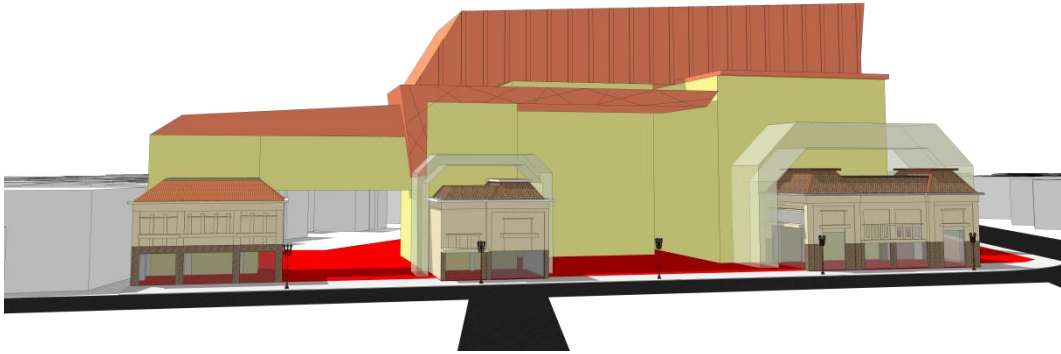


Gambar 4.12 Opsi 3 Atap

Sumber : Ilustrasi Penulis

Ekspolasi Fasad :

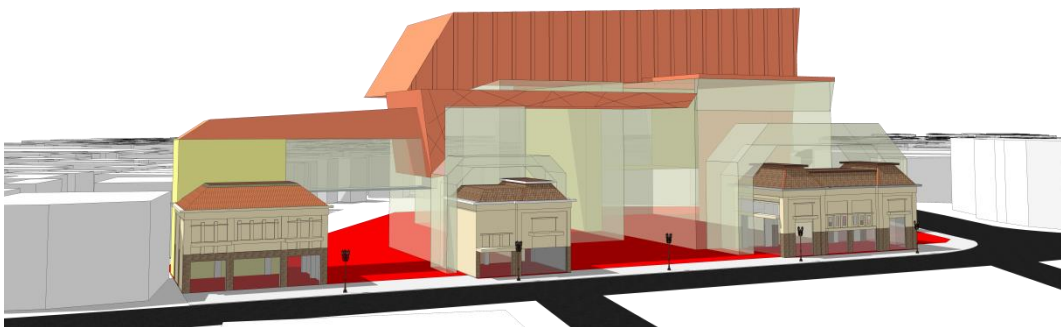
Konsep pemberian *pattern* abstrak yang dibentuk oleh garis-garis yang tersebar acak untuk memberi kesan estetik pada bangunan.



Gambar 4.13 Eksplorasi Fasad 1

Sumber : Ilustrasi Penulis

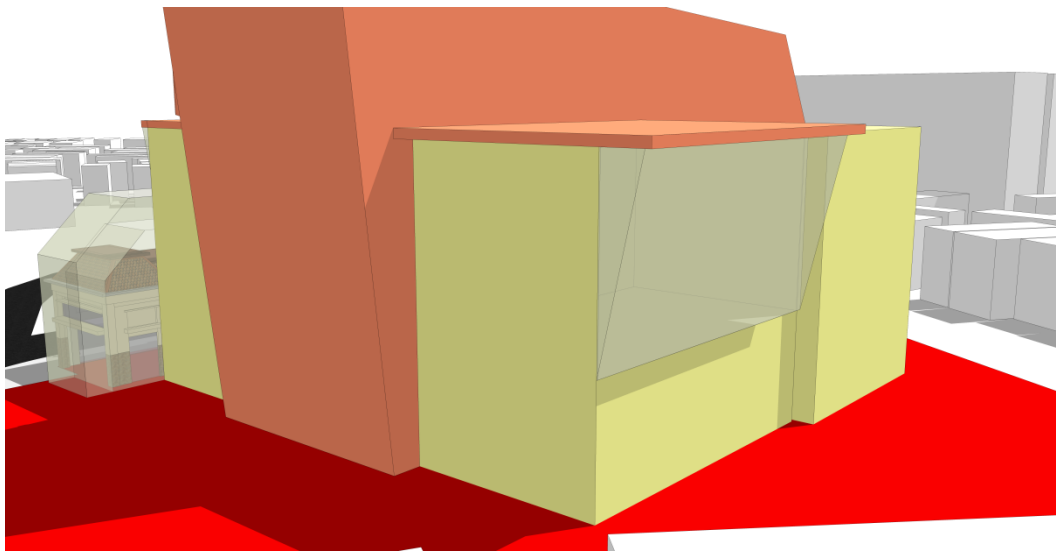
Karena fungsi bangunan adalah sebagai kawasan perbelanjaan, maka fasad harus memiliki tingkat transparansi yang cukup tinggi utamanya pada lantai 1, sehingga terlihat aktivitas dari dalam bangunan, sementara pada lantai 2 dan seterusnya kacanya memiliki tingkat transparansi yang rendah untuk meminimalisir timbulnya radiasi pada interior bangunan. Penggunaan material yang transparan menguntungkan dari segi keterhubungan antar massa bangunan lama dan baru, karena menjadi lebih terintegrasi dengan baik.



Gambar 4.14 Eksplorasi Fasad 2

Sumber : Ilustrasi Penulis

Selain itu, orientasi bangunan yang menghadap ke barat dan timur serta transparansi bangunan yang cukup tinggi dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi pengguna bangunan karena paparan sinar matahari akan lebih terasa mengganggu. Maka, di beberapa sisi fasad yang kurang ternaungi atap akan diberi layer yang miring ke luar sehingga sinar matahari tidak bisa langsung menembus ke interior bangunan, dan jenis kaca yang digunakan merupakan kaca gelap atau memiliki tingkat transparansi yang tinggi.



Gambar 4.15 Eksplorasi Fasad 3

Sumber : Ilustrasi Penulis

4.2 Eksplorasi Teknis

4.2.1 Sistem Struktur

Karena bangunan cagar budaya merupakan bangunan pelestarian yang sudah berusia sangat tua, maka struktur yang membentuknya sebisa mungkin tidak diintervensi agar tidak merusak kekokohan bangunan. Oleh karenanya, struktur baru yang akan diterapkan haruslah dapat berdiri sendiri tanpa mengganggu struktur bangunan cagar budaya. Sistem struktur yang digunakan adalah sistem grid dengan kolom balok, hal itu dikarenakan adanya 3 bangunan cagar budaya yang perlu dihubungkan sehingga akan

lebih memudahkan bila menggunakan struktur grid. Sementara untuk struktur atap menggunakan rangka galvalum.

4.2.2 Material dan Warna

Material utama rancangan arsitektur ini adalah kaca berketebalan 1,2 cm, baik untuk dinding maupun bukaan. Hal itu agar aktivitas di dalam bangunan dapat terlihat dari luar, mengingat fungsi bangunan yang sebagai area komersial. Tingkat transparansi kaca berbeda-beda, hal itu tergantung pada fungsi bangunan di dalamnya seperti apa, karena beberapa ruang tidak boleh terlalu terekspos kegiatannya dari luar sehingga akan menimbulkan rasa keingintahuan yang lebih tinggi akan isi ruangan tersebut.

Ada juga GRC (*Glassfibre Reinforced Concrete*) yang akan diterapkan pada fasad karena material tersebut dapat membentuk *pattern* yang diinginkan. Selain itu juga akan digunakan material *fiber cement cladding* yang juga untuk fasad dan atap.

Untuk warna yang akan ditampilkan adalah warna-warna yang kontras dengan bangunan lama, namun tetap harmoni dengan bangunan sekitarnya, yang terdiri dari :

- Merah : seringkali digunakan pada ruang publik perkotaan sebagai wujud ekspresi fisik bangunan yang merepresentasikan aktif dan dinamis, menjadikan visual bangunan lebih mencolok dan menarik pandangan. (Kowalska, 2010)
- Abu : warna yang sifatnya *timeless* dan warna praktis karena kemampuannya dalam membaur dengan warna lain alias netral dan seimbang. (Bourn, 2010)

4.2.3 Konsep Pencahayaan dan Penghawaan

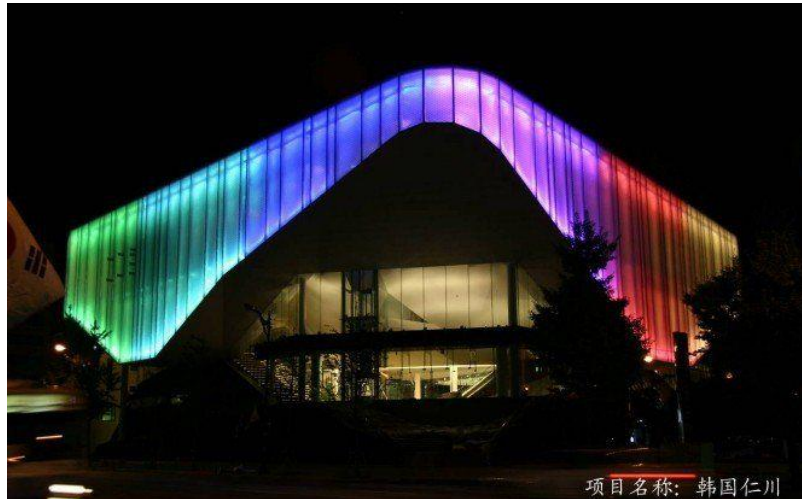
Orientasi bangunan di *site* menghadap barat, sehingga potensi untuk menerima sinar matahari berlebih akan sangat besar, meskipun akan sangat menguntungkan bila dimanfaatkan sebagai pencahayaan alami. Namun hal tersebut tidak serta merta memberikan kenyamanan karena derajat suhu siang hari Surabaya sangatlah tidak bersahabat bagi warga, terutama bila dilakukan

di luar ruangan. Apalagi karena material yang digunakan sebagian besar adalah kaca sehingga penggunaan AC pun tidak cukup untuk menyejukkan ruangan. Oleh karenanya, akan digunakan *layer skin* berupa kaca yang dipasang miring keluar untuk menghalau cahaya matahari agar tidak langsung masuk ke dalam bangunan, selain dengan bantuan *layering* atap yang juga dapat menghalau teriknya sinar matahari. *Layering* atap sendiri menguntungkan bagi yang ingin beraktivitas di area terbuka publik, karena adanya *shade* dan *shadow* yang ditimbulkan sehingga tidak panas karena ternaungi. Perananan tanaman hijau juga penting untuk mendukung kualitas udara di *site*, sehingga terasa lebih sejuk dan teduh. Pohon Kiara Payung adalah salah satu jenis tanaman peneduh yang favorit ditanam untuk menghias halaman karena daun-daunnya yang rimbun serta meneduhkan tempat sekitarnya.

Sementara untuk pengoptimalan penghawaan pada interior, penggunaan AC juga diterapkan selain juga adanya bukaan kecil semacam *bovenlight* sebagai jalur sirkulasi udaran. Sistem AC yang digunakan ada 2 jenis, AC Sentral dan Split, dan AC Sentral adalah sistem utama karena diterapkan pada massa inti (area komersial), dimana menggunakan sistem RTU (Rooftop Unit) agar lebih menghemat ruang dan lebih praktis. Sementara AC Split akan diterapkan pada bangunan berluasan kecil seperti kantor pengelola dan bangunan cagar budaya. Meskipun bangunan cagar budaya berada 1 lingkup dengan massa utama, namun untuk menghindari kerusakan karena pemasangan ducting, maka diterapkan AC Split sebagai alat untuk membantu menyejukkan ruangan.

Bangunan juga tetap menggunakan *artificial lighting* atau pencahayaan buatan dari lampu, sebagai penerangan yang tentu sangat dibutuhkan pada malam hari. Selain itu, lampu juga dapat membantu memberi efek dramatis pada bangunan sehingga menjadi lebih atraktif. Konsep atraktif pemasangan lampu akan diterapkan utamanya pada bingkai bangunan cagar budaya, dimana akan diberi lampu sorot yang menyoroti bangunan sehingga orang akan fokus melihat pada bangunan tersebut. Selain

itu juga pada garis-garis atap akan diberi lampu LED yang memanjang untuk mempertegas garis atap, selain juga untuk alasan estetika.



Gambar 4.16 Ilustari Efek Artificial Lighting

Sumber : Google Image

4.2.4 Air Bersih

Sumber pengadaan air bersih disesuaikan dengan kebutuhan air yang diperlukan. Pada bangunan ini, sistem sanitasi dibutuhkan untuk toilet, musholla, rumah makan, cafe, pantry, sprinkler, dan hydrant bersumber dari PDAM.

4.2.4 Air Kotor

Sementara sanitasi air kotor dialirkan ke bak kontrol, septic tank untuk kotoran, yang dari masing-masing tempat tersebut kemudian dialirkan ke sumur resapan. Septic tank dan bak kontrol diletakan di area belakang (lahan parkir) sehingga tidak mengganggu aktivitas pengunjung.

4.2.5 Elektrikal

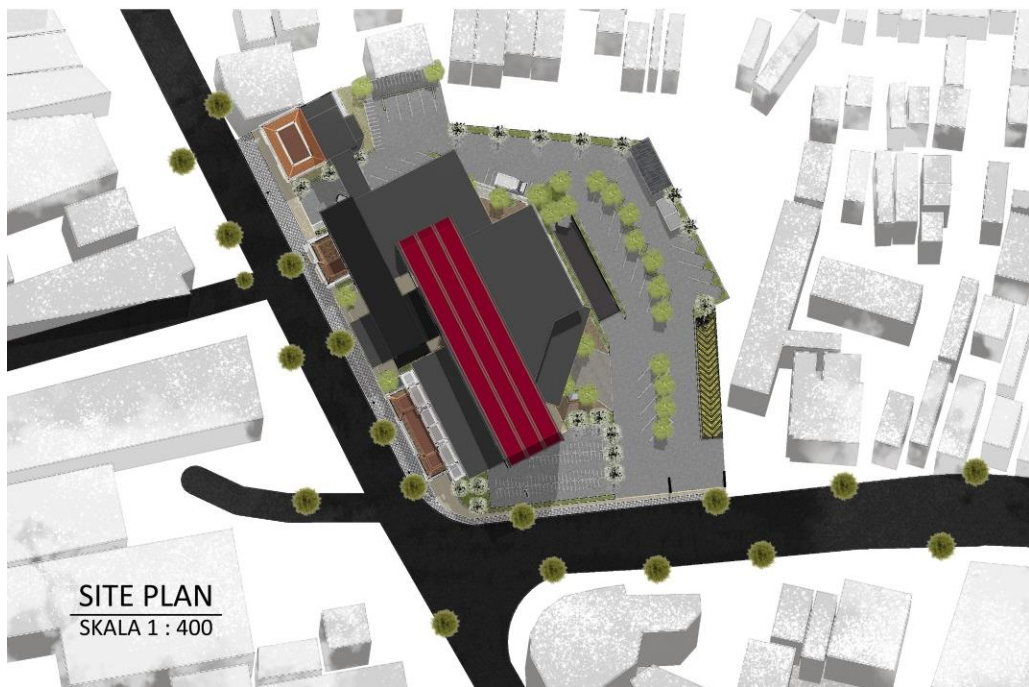
Daya utama menggunakan daya dari PLN yang ditampung di 1 ruang ME pusat, kemudian didistribusikan ke seluruh ruangan. Untuk menjaga kestabilan listrik bangunan, maka disediakan generator sebagai tenaga cadangan apabila terjadi pemadaman dari PLN.

BAB 5

DESAIN

5.1 Eksplorasi Formal

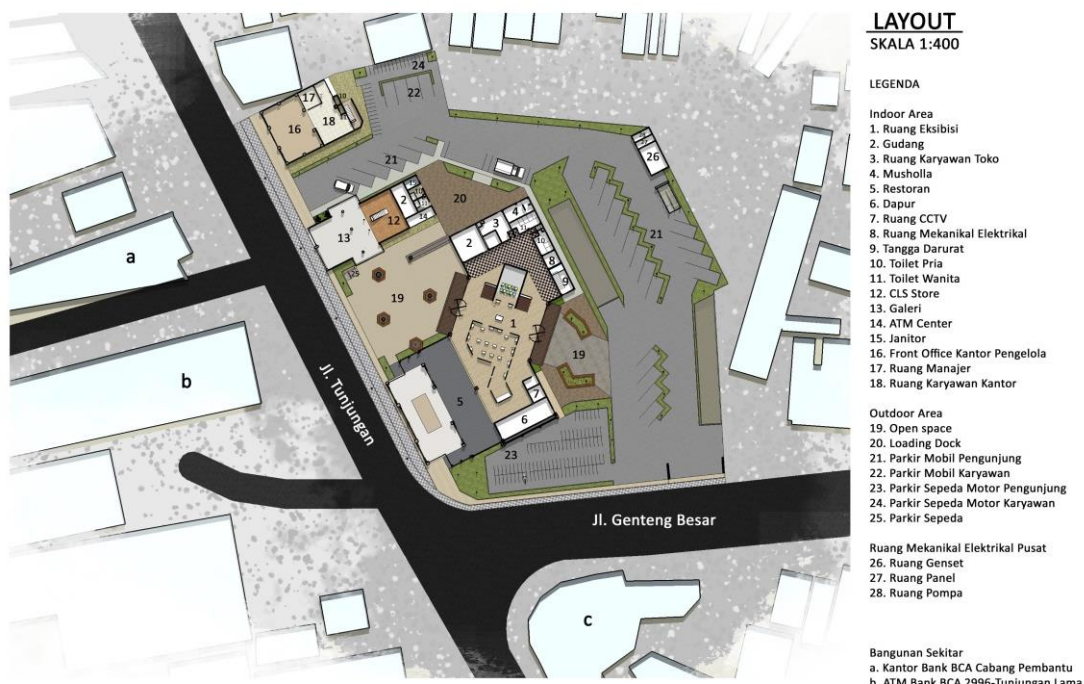
5.1.1 Site Plan dan Layout



Gambar 5.1 Site Plan

Sumber : Penulis, 2019

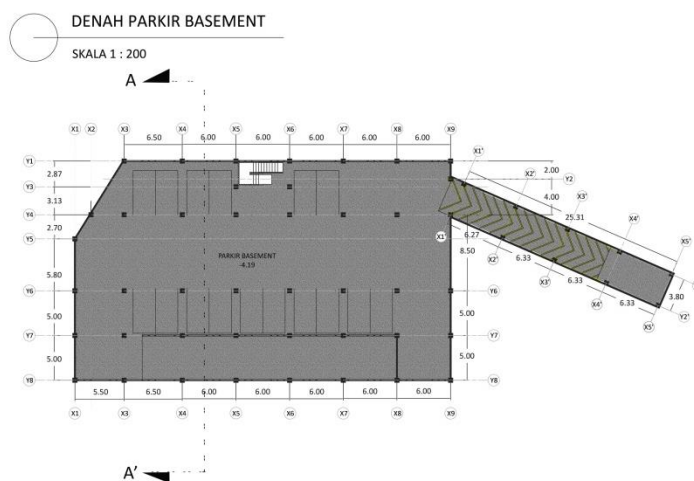
Lokasi tapak berada di antara 2 jalan besar, yakni Jl. Tunjungan (sisi barat tapak) dan Jl. Genteng Besar (sisi selatan tapak), dengan orientasi fasad utama menghadap ke barat. Terdapat 2 akses masuk kendaraan menuju tapak, yakni masuk melalui salah satu dari 2 jalan yang tadi disebutkan. Sementara akses keluarnya hanya mengarah ke Jl. Genteng Besar untuk menghindari kemacetan di jalan utama.



Gambar 5.2 Layout

Sumber : Penulis, 2019

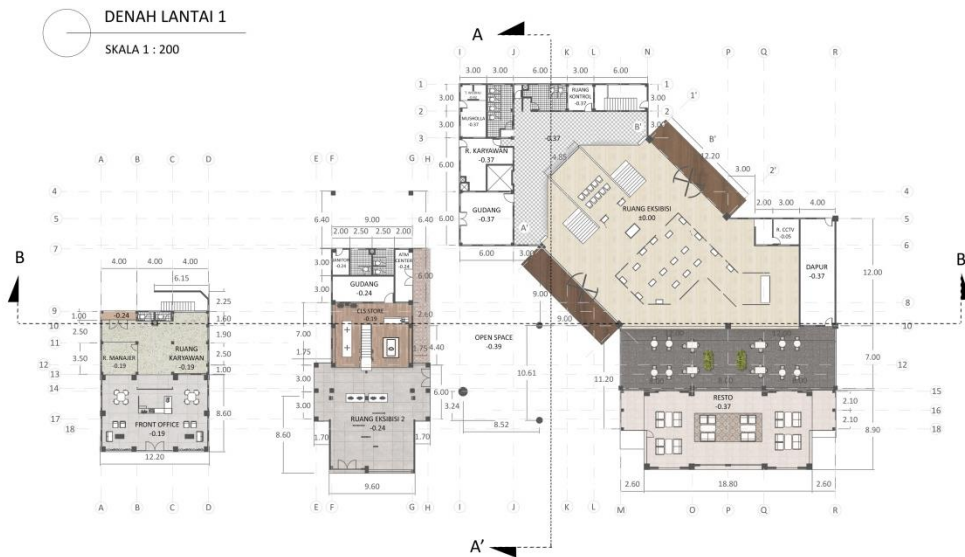
5.1.2 Denah



Gambar 5.3 Denah Basement

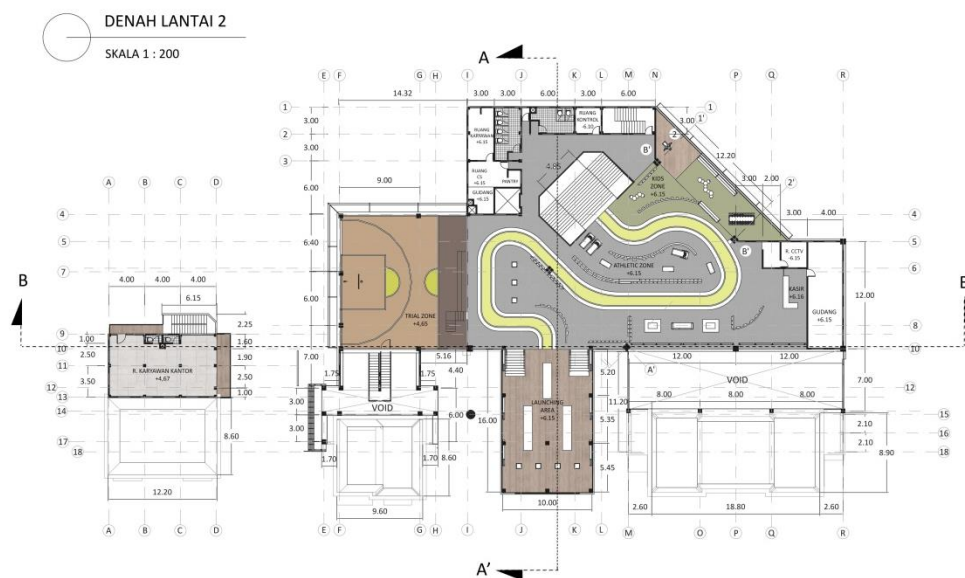
Sumber : Penulis, 2019

Penyediaan basement untuk parkir mobil untuk menghindari kekurangan parkir saat ada *event* tertentu.



Gambar 5.4 Denah Lantai 1

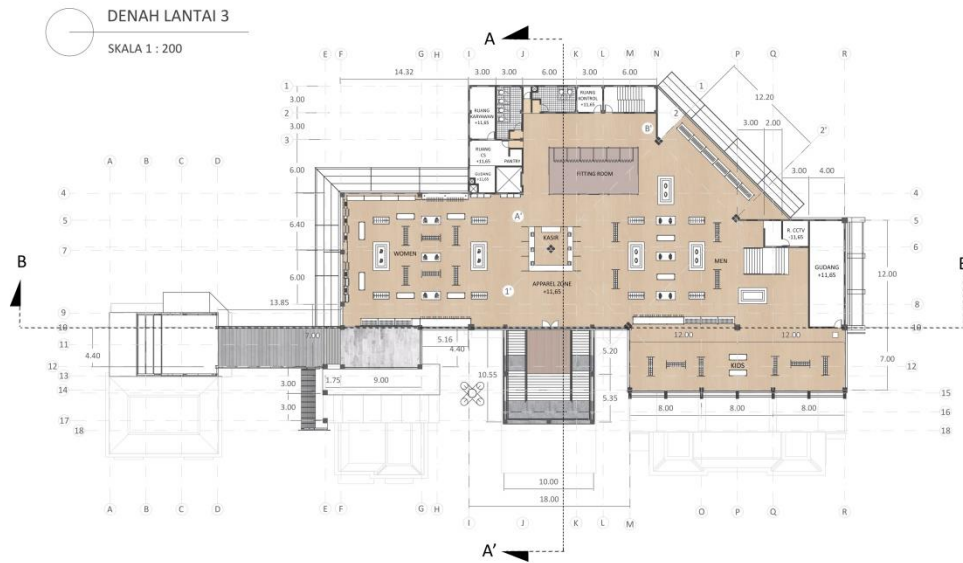
Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.5 Denah Lantai 2

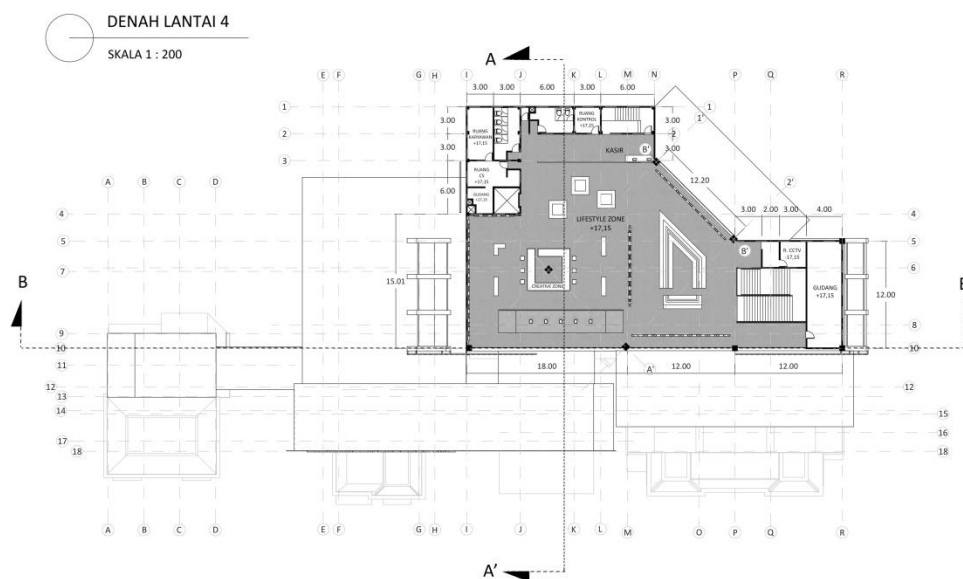
Sumber : Penulis, 2019

Lantai 1 bangunan dimanfaatkan sebagai area penunjang, kantor pengelola, dan pameran, atau juga berperan sebagai *introduction floor*. Sementara pada lantai 2 baru memasuki area penjualan sneakers khusus olahraga dan anak-anak.



Gambar 5.6 Denah Lantai 3

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.7 Denah Lantai 4

Sumber : Penulis, 2019

Pada lantai 3 dimanfaatkan sebagai area penjualan *apparel* atau atribut fashion seperti pakaian dan asesorisnya. Sementara lantai 4 digunakan sebagai area penjualan *sneakers* khusus untuk sehari-hari (*lifestyle*), diletakkan di paling atas sebagai pemancing agar pengunjung bisa mengakses seluruh fungsi ruang.

5.1.3 Tampak

TAMPAK BARAT

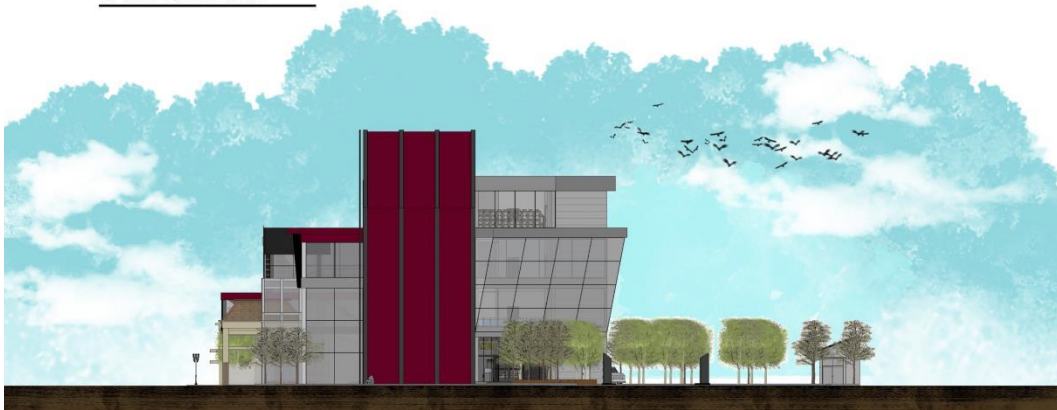


Gambar 5.8 Tampak Barat

Sumber : Penulis, 2019

Tampak ini adalah tampak utama bangunan. Karena menghadap ke barat, maka ditambahkan elemen-elemen desain berupa atap dan fasad yang juga berfungsi sebagai kanopi untuk menghalau sinar matahari berlebih yang masuk.

TAMPAK SELATAN



Gambar 5.9 Tampak Selatan

Sumber : Penulis, 2019

TAMPAK TIMUR



Gambar 5.10 Tampak Timur

Sumber : Penulis, 2019

Tampak belakang bangunan hanya bisa dilihat oleh pengunjung yang membawa kendaraan pribadi, atau pengunjung yang mengakses bangunan melalui pintu utama di sisi belakang.

TAMPAK UTARA



Gambar 5.11 Tampak Utara

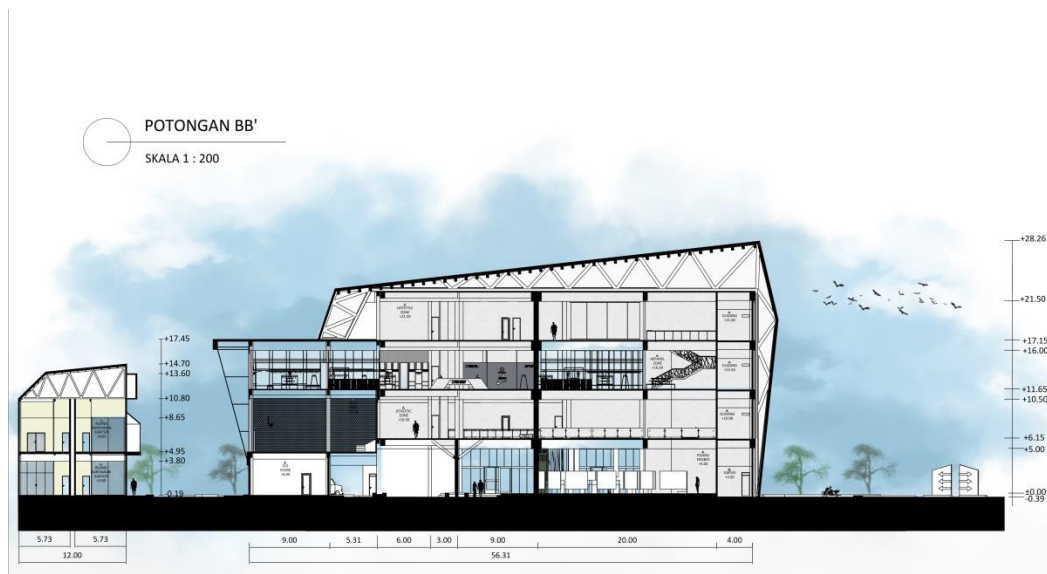
Sumber : Penulis, 2019

5.1.4 Potongan



Gambar 5.12 Potongan AA'

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.13 Potongan BB'

Sumber : Penulis, 2019

5.1.5 Perspektif



Gambar 5.14 Perspektif Eksterior

Sumber : Penulis, 2019

Gambar di atas merupakan ilustrasi pencahayaan alami bangunan saat siang menjelang sore. Sementara gambar di bawah merupakan ilustrasi perspektif manusia terhadap bangunan dan lingkungan.



Gambar 5.15 Suasana Menuju Site

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.16 Area Masuk Parkir Depan

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.17 Ruang Terbuka Publik

Sumber : Penulis, 2019

Semakin lama berjalan, pejalan kaki akan melihat area parkir yang tersedia pada tapak, kemudian ia terus berjalan dan mendapati adanya area terbuka untuk publik yang berperan sebagai penanda pintu masuk ke dalam bangunan.



Gambar 5.18 Pemandangan Aktivitas di Restoran

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.19 Semi *Outdoor Cafe*

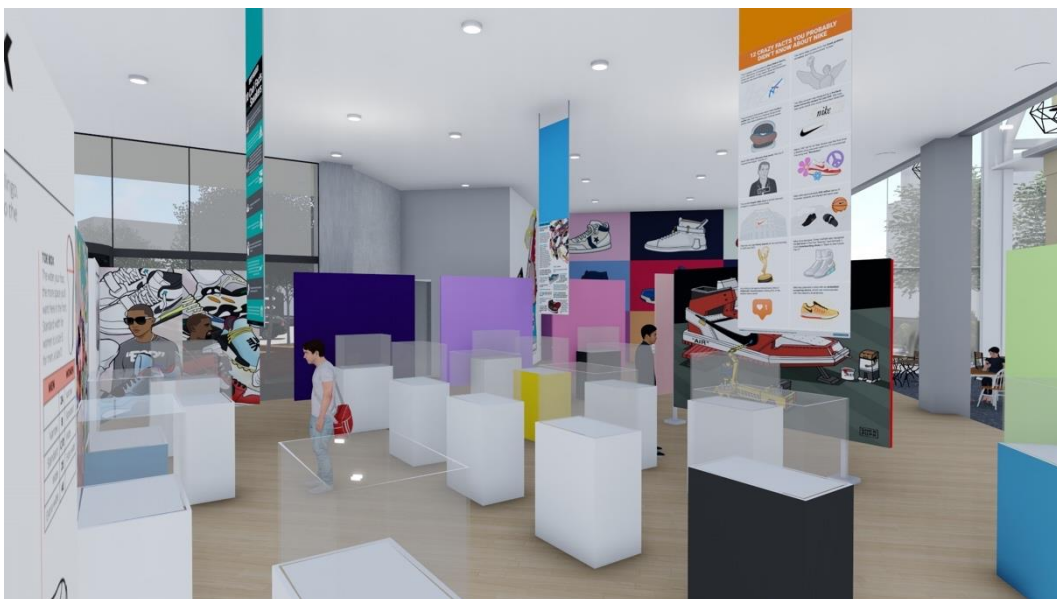
Sumber : Penulis, 2019

Pejalan kaki bisa melihat aktivitas di dalam bangunan karena beberapa di antaranya menggunakan material kaca dengan transparansi cukup tinggi, selain itu juga bisa melihat langsung suasana aktivitas di luar bangunannya.



Gambar 5.20 Entrance Mengarah pada Eksibisi

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.21 Eksibisi

Sumber : Penulis, 2019

Pintu masuk utama langsung mengarah ke ruang eksibisi yang berfungsi untuk memberi informasi atau mengenalkan terhadap dunia *sneakers*. Dari ruangan ini terlihat view menuju bangunan cagar budaya yang juga hanya bisa diakses melalui pintu utama.



Gambar 5.22 View dari Restoran Menuju Eksibisi

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.23 Space antara Ruang Eksibisi dan Bangunan Cagar Budaya

Sumber : Penulis, 2019

Pada ruang ini, pengunjung disuguhkan 3 view yang mengarah pada bangunan cagar budaya, eksibisi, dan juga area luar.



Gambar 5.24 View dari Eksibisi Menuju Restoran

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.25 Interior Bangunan Cagar Budaya Bekas Tiger Ergonomic Office Chair (Restoran)

Sumber : Penulis, 2019

Bangunan cagar budaya bekas Tiger Ergonomic Office Chair dimanfaatkan sebagai rumah makan/restoran untuk menarik minat pengunjung dengan pengalaman berupa makan-makan di bangunan bersejarah.



Gambar 5.26 Interior Bangunan Bekas Toko Gading Murni

Sumber : Penulis, 2019

Kantor pengelola yang dilengkapi dengan furniture meja kursi bagi tamu/klien.



Gambar 5.27 Interior Bangunan Bekas Toko Karya Fakta

Sumber : Penulis, 2019

Ruang ini juga berfungsi sebagai eksibisi terkait sejarah basket di Surabaya dan menjual *merchandise* tim basket Surabaya, CLS Knights.



Gambar 5.28 Kids Zone

Sumber : Penulis, 2019

Memasuki lantai 2, pengunjung akan melihat area *sneakers* untuk anak yang tinggi etalase dan suasana ruangnya disesuaikan dengan anak. Selain itu juga terdapat area *sneakers* untuk olahraga yang juga dilengkapi dengan area *fitting room* untuk menguji performa dari *sneakers* itu sendiri.



Gambar 5.29 Etalase dan Fasilitas untuk *Fitting Sneakers*

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.30 Fasilitas *Fitting Zone* di *Athletic Zone*

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.31 View Bangunan Cagar Budaya dari Interior *Athletic Zone*

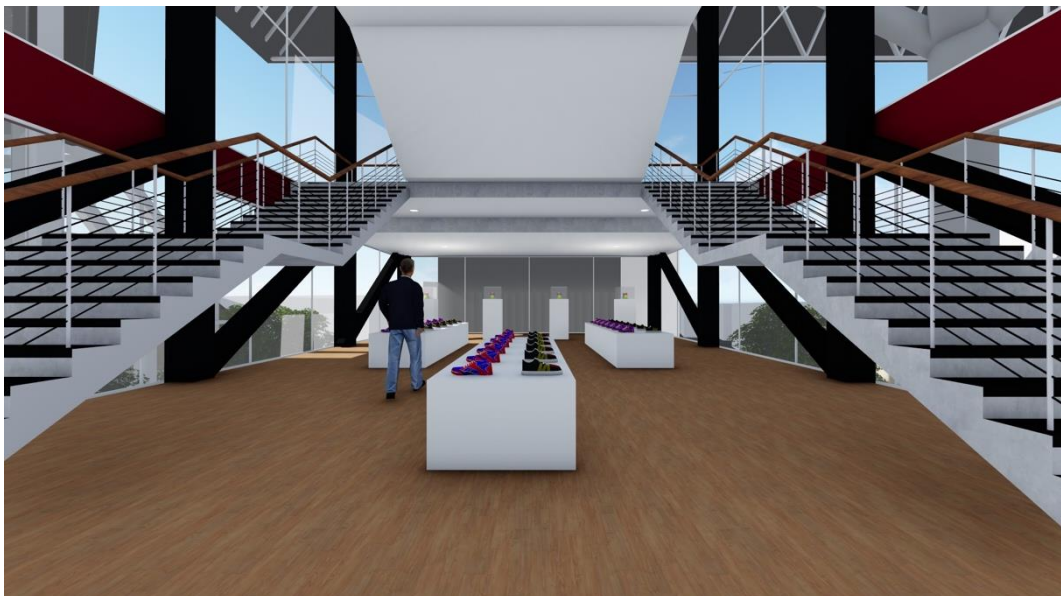
Sumber : Penulis, 2019

Berkat adanya void, pengunjung yang berada di lantai 2 pun bisa melihat aktivitas yang terjadi di lantai bawahnya.



Gambar 5.32 Interior *Athletic Zone*

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.33 Interior *Launching Zone*

Sumber : Penulis, 2019

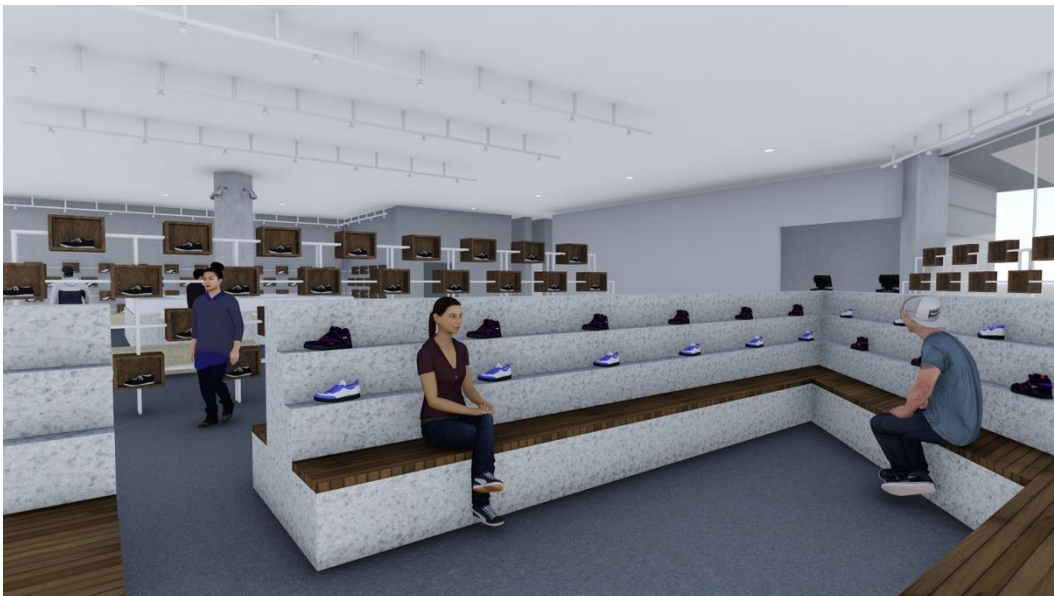
Fungsi dari *launching zone* adalah sebagai area untuk *launching produk* atau *event* khusus menyangkut *sneakers*, oleh sebab itulah ruangan ini menyerupai showroom yang lebih eksklusif.



Gambar 5.34 Interior *Apparel Zone*

Sumber : Penulis, 2019

Pada lantai 3, pengunjung akan masuk ke *Apparel Zone*, yang terbagi menjadi 3 zona, yakni zona wanita di sisi kiri, pria di sisi kanan, dan zona multifungsi untuk *event* tertentu.





Gambar 5.35 *Lifestyle Zone*

Sumber : Penulis, 2019

Pada lantai 4, pengunjung akan melihat *Lifestyle Zone*, dimana pada area ini *sneakers* yang dijual sifatnya lebih *casual* atau bisa dipakai untuk sehari-hari, bahkan untuk pendukung *fashion item*. Ruang ini adalah *highlight* dari keseluruhan ruangan yang ada. Pengunjung bisa melihat ragam koleksi dari 3 brand utama (Nike, Adidas, Converse) dan bisa *customize* tampilan *sneakers* sesuai kreatifitasnya.



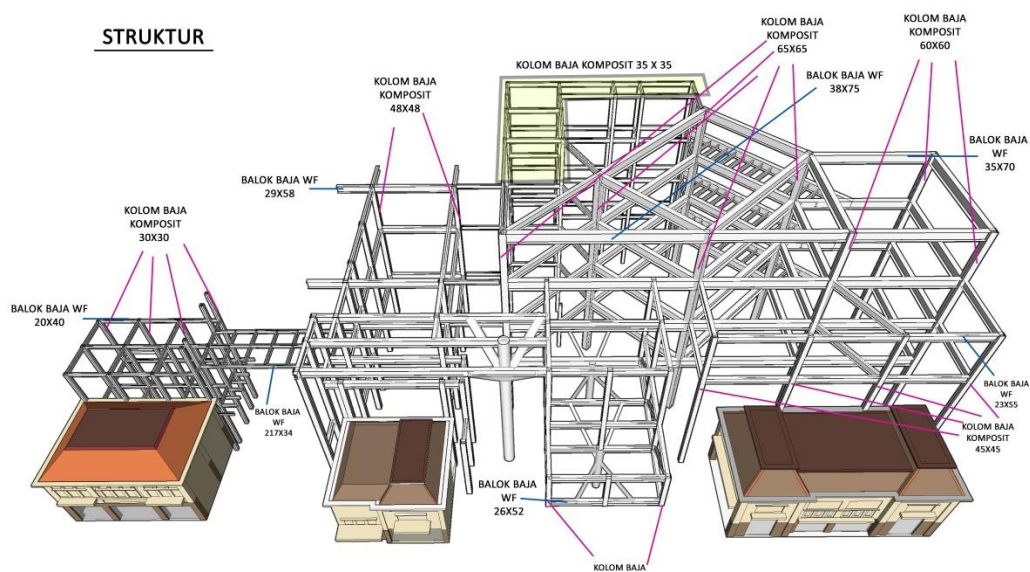
Gambar 5.36 Suasana Malam Hari

Sumber : Penulis, 2019

Pada malam hari, visual bangunan dibuat seatraktif mungkin dengan penataan *artificial lighting* sehingga tampilan bangunan bisa terlihat.

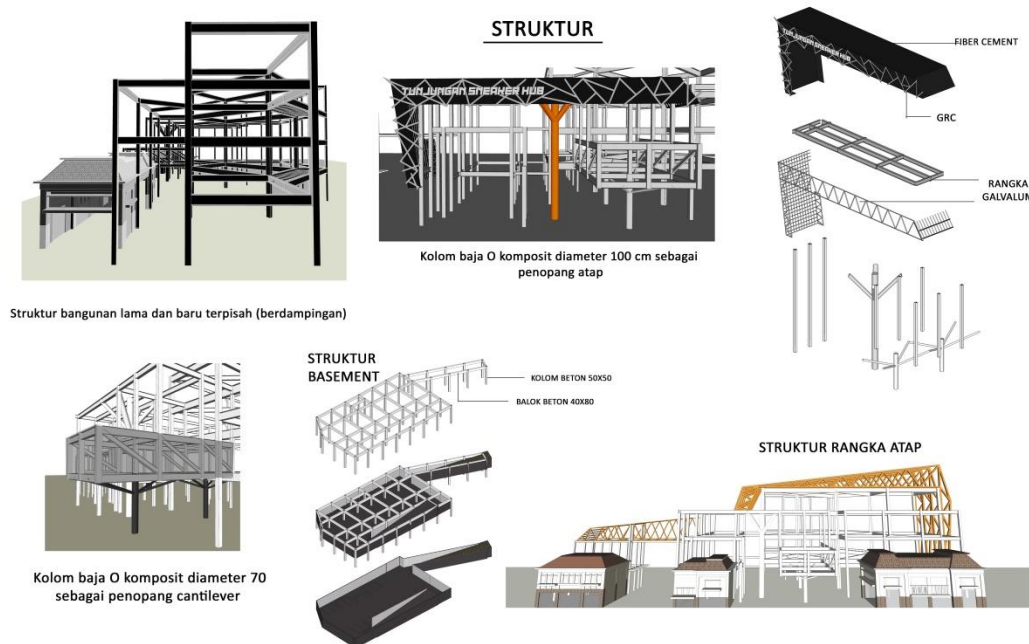
5.2 Eksplorasi Tekniks

5.2.1 Detail Struktur Bangunan



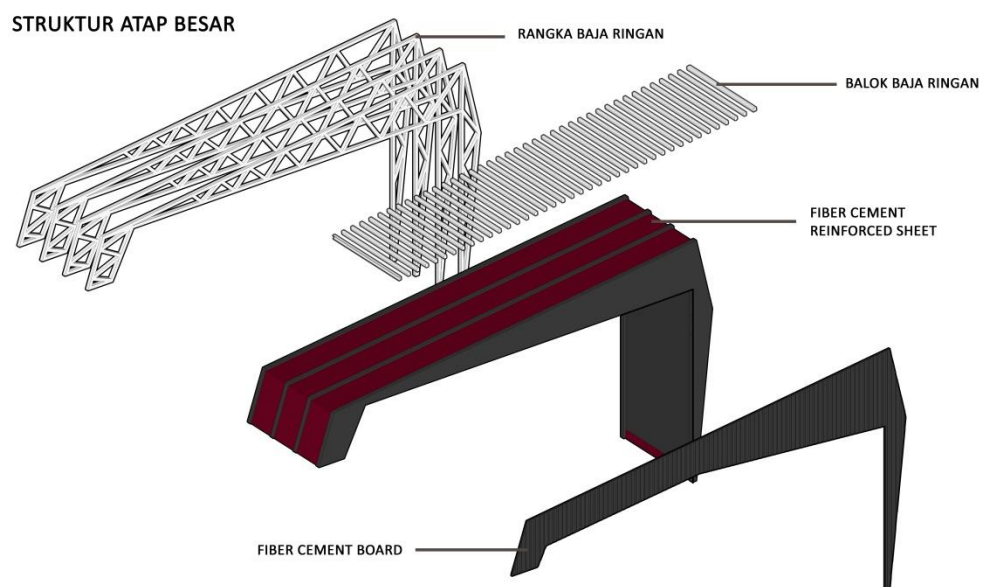
Gambar 5.37 Detail Struktur Bangunan 1

Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.38 Detail Struktur Bangunan 2

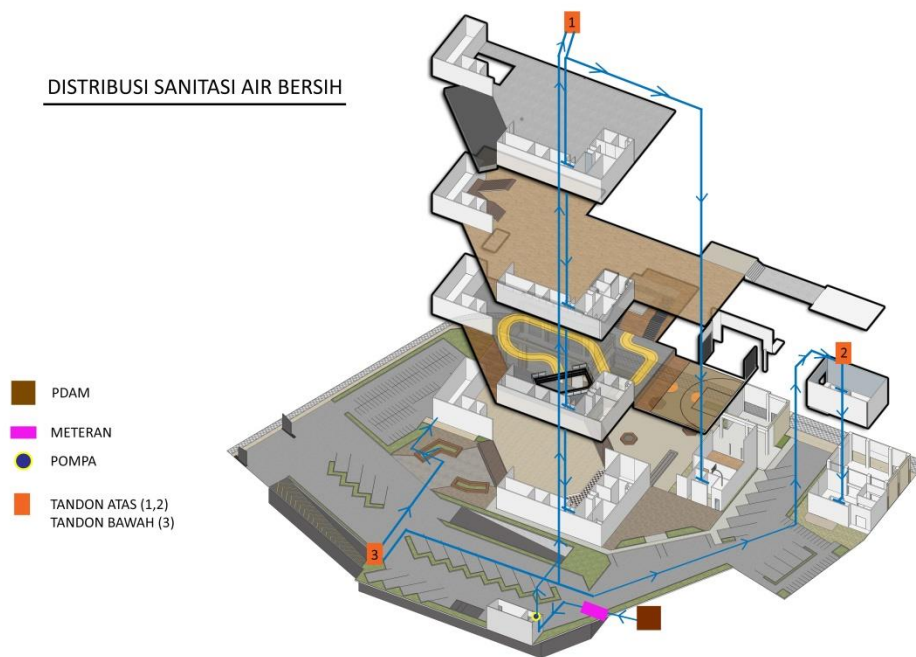
Sumber : Penulis, 2019



Gambar 5.39 Detail Struktur Atap

Sumber : Penulis, 2019

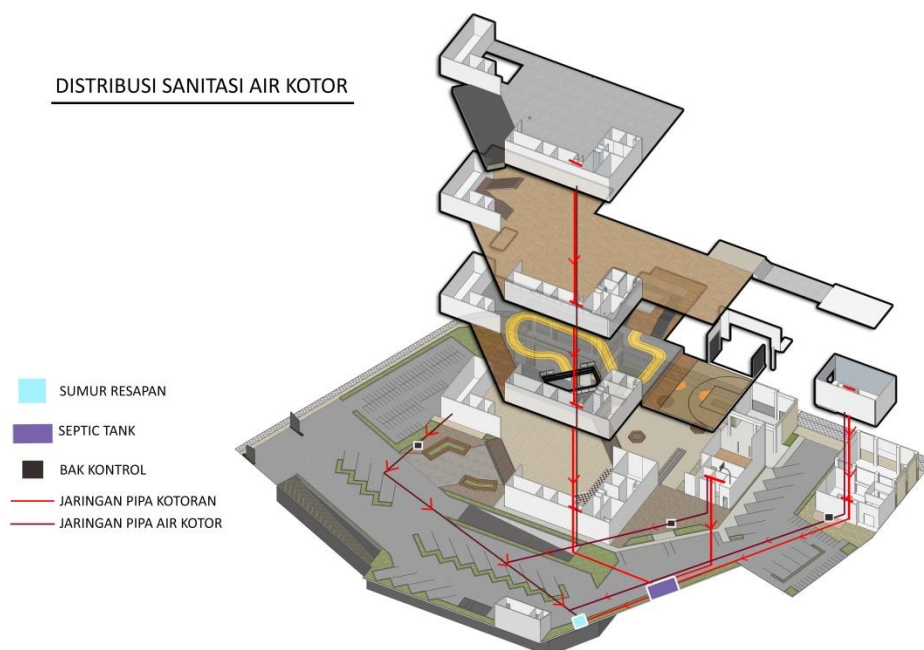
5.2.2 Distribusi Pipa Air Bersih



Gambar 5.40 Sanitasi Air Bersih

Sumber : Penulis, 2019

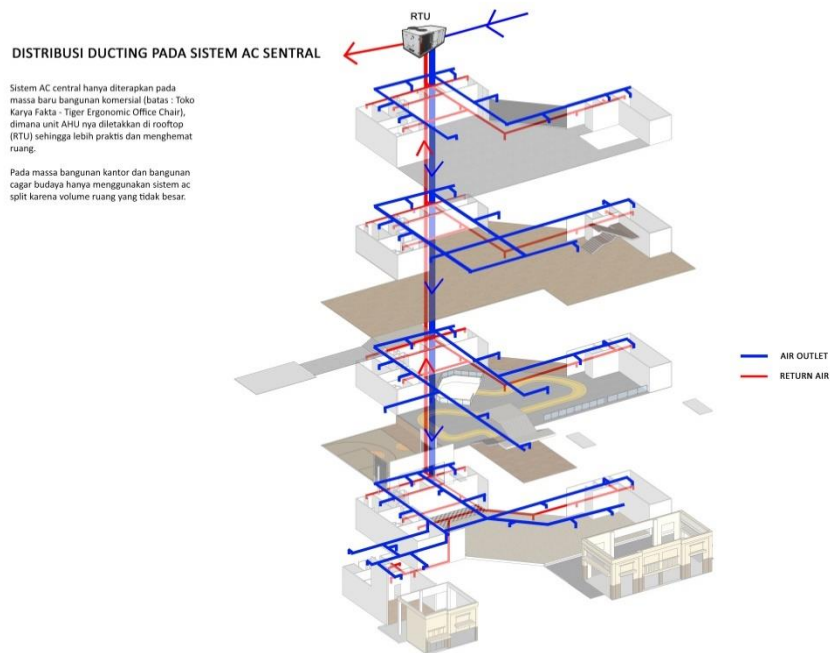
5.2.3 Distribusi Pipa Air Kotor



Gambar 5.41 Sanitasi Air Kotor

Sumber : Penulis, 2019

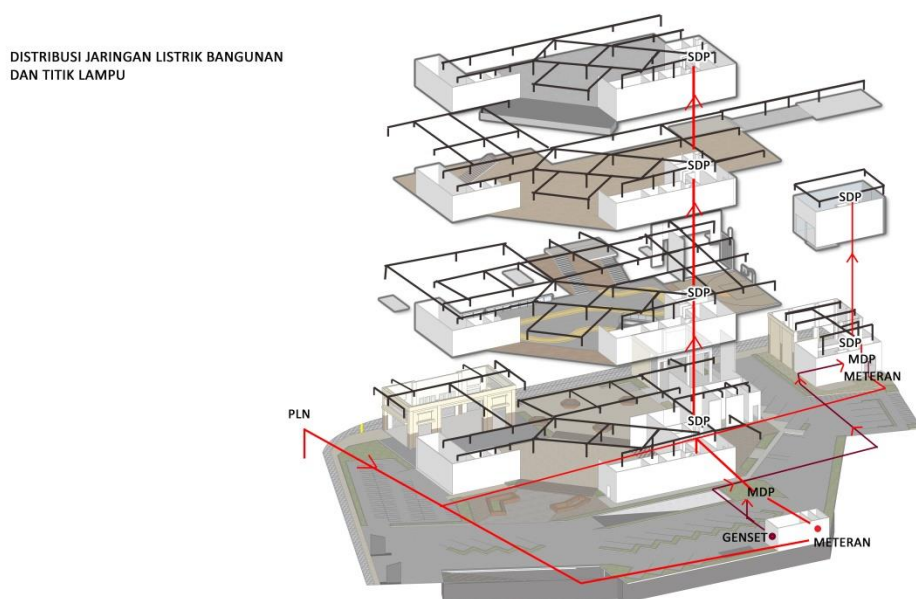
5.2.4 Distribusi Ducting AC Central



Gambar 5.42 Distribusi Ducting AC Central

Sumber : Penulis, 2019

5.2.5 Distribusi Jaringan Listrik dan Titik Lampu



Gambar 5.43 Distribusi Jaringan Listrik dan Titik Lampu

Sumber : Penulis, 2019

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB 6

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis melalui desain yang telah dilakukan, menghidupkan kembali suatu kawasan yang diwakili oleh titik tertentu bukanlah hal mudah, apalagi bila berhubungan dengan bangunan cagar budaya. Diperlukan pengetahuan lebih mengenai cara meningkatkan popularitas bangunan cagar budaya agar lebih dikenal, diminati, dan dijaga eksistensinya oleh masyarakat luas. Cara termudah adalah dengan menambahkan bangunan arsitektur baru pada bangunan kuno tersebut, yang tentunya harus kontras dari segi visualnya. Kontras yang dimaksud tentunya harus selaras, agar tidak merusak visual bangunan cagar budaya dan juga citra kawasan. Hal itu dapat dilakukan dengan penerapan fungsi bangunan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan kawasan, yang kemudian berpengaruh pada perancangan fisik bangunan.

Sneakers merupakan sebuah benda yang memiliki kemiripan dengan bangunan cagar budaya, karena sama-sama memiliki nilai historis, meskipun *sneakers* jauh lebih diminati. *Sneakers*, walaupun sudah ditemukan berpuluh-puluh tahun lamanya, namun desain orisinilnya masih digemari hingga kini, dan hal itu dijadikan ‘motivasi’ bagi bangunan cagar budaya ini, agar dapat tetap eksis selama-lamanya, tidak hanya dilihat tetapi juga bisa dieksplorasi atau dirasakan isinya, dengan bantuan penambahan obyek baru arsitektur yang dapat menunjang nilai historisnya selain untuk memenuhi fungsi bangunan, sekaligus juga bisa menunjukkan eksistensinya sendiri. Dua jenis bangunan yang berbeda tampilan tersebut merepresentasikan waktu yang jelas berbeda namun dapat disatukan dengan permainan bentuk massa serta segala aspek lainnya, ditambah fungsi bangunan yang sesuai dengan minat warga khususnya pejalan kaki, sehingga atraktif dan menggugah keingintahuan akan apa yang ada di

dalamnya, sekaligus mendukung keberhasilan revitalisasi bangunan cagar budaya. Sehingga tidak hanya fungsi bangunannya saja yang menjadi katalisator, namun juga bangunan arsitektur baru yang melengkapi. Maka, fungsi sentra *sneakers* dipilih sebagai katalisator keramaian kawasan Tunjungan, yang dimulai dari 1 titik atau tapak, diharapkan kemudian akan mempengaruhi peningkatan keramaian titik lainnya pada kawasan.

6.2 Saran

Adapun saran yang diberikan pada perancangan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Karena fungsi bangunan merupakan bangunan komersial, maka perlu diperdetail mengenai informasi pemilik bangunan dan jenis pertokoannya yang seperti apa.
2. Katalis yang dimaksud dalam arsitektur perlu diperjelas lagi.
3. Karena yang diharapkan adalah mendesain bangunan arsitektur baru yang kontras namun selaras dengan bangunan cagar budaya dan lingkungannya, maka perlu dijelaskan prinsip-prinsip desainnya apa saja.
4. Mengenai warna bangunan arsitektur baru perlu dijelaskan alasannya sehingga tidak terkesan asal pilih.
5. Karena target pengunjung utamanya dari pejalan kaki, sebaiknya dijelaskan karakteristik pejalan kaki yang umumnya melintasi trotoar Jl. Tunjungan ini yang seperti apa.

DAFTAR PUSTAKA

- Brolin, C.B.. (1980), *Architecture in Context: Fitting New Buildings with Old*, Van Nostrand Reinhold Comp, New York.
- Dessy, Himasari, dan Hanson. (2016), “Analisis dan Interpretasi”, *Elemen Pembentuk Jalan yang Baik Berdasarkan Persepsi Pejalan Kaki*, hal. B 055.
- Jan, Harry, dan Bauke (2009), “Modeling Impulse and Non-Impulse Store Choice Processes in a Multi-Agent Simulation of Pedestrian Activity in Shopping Environments”, *Pedestrian Behavior : Models, Data Collection and Applications*, hal. 63-83.
- Nugroho, Adi. (2010), *Jalur Pejalan Kaki dalam Ruang Publik Kota*, Skripsi, Fakultas Teknik Departemen Arsitektur, Universitas Indonesia, Depok.
- Oswan, Devina Benlin. (2013), “The Street Where The Action Is”, *Fungsi Pedestrian Jalan Tunjungan dari Sirkulasi ke Rekreasi: Studi Kasus Berdasarkan Kesejarahan*, hal. 102.
- Shen, Ling. (2013), *The Research and Application of Urban Catalyst Theory in Revitalizing Historic Urban Quarters – Redesign Nanbuting District in Nanjing, China*, Master Final Project, Spatial Planning on Urban Design in China and Europe, Blekinge Tekniska Högskola, Sweden.
- Torres, Z.N.G. (2009), *Historic Buildings and Contemporary Additions : The Elements of a Cohesive Design Relationship*, Master Final Project, School of Architecture Planning and Preservation, University of Maryland, College Park.

