Proyek Akhir Sarjana
Program Studi Arsitektur
2020

Toegoe
Building
Colony

Perancangan Mixed Use Collective Market pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan Pendekatan Adaptive Reuse

Muhammad Yusuf Syaifullah 16512130

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

DEPARTMENT of ARCHITECTURE

KAAB Korea Architectural Accrediting Board

Proyek Akhir Sarjana
dengan judul :

Perancangan Bangunan Komersil Kolektif dengan Fungsi Campuran pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Yogyakarta sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan Pendekatan Adaptive Reuse

Design of Mixed Use Collective Market in Ex Hotel Toegoe Building Yogyakarta as a Heritage Conservation Effort by Adaptive Reuse Approach

disusun oleh
Muhammad Yusuf Syaifullah
16512130

Dosen Pembimbing
Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknis Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
2020

DEPARTMENT of ARCHITECTURE

KAAB 한국건축학교육인증원 Korea Architectural Accrediting Board

LEMBAR PENGESAHAN

Proyek Akhir Sarjana yang berjudul :

Perancangan Bangunan Komersil Kolektif dengan Fungsi Campuran pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Yogyakarta sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan Pendekatan Adaptive Reuse

Bachelor Final Project entitled :

Design of Mixed Use Collective Market in Ex Hotel Toegoe Building Yogyakarta as a Heritage Conservation Effort by Adaptive Reuse Approach

Nama Mahasiswa *Student's Full Name*	: Muhammad Yusuf Syaifullah
NIM *Student's Identification Number*	: 16512130
Telah diuji dan disetujui pada *Has been evaluated and agreed on*	: 4 Desember 2020
Yogyakarta, tanggal *Yogyakarta, date*	: 4 Desember 2020

Dosen Pembmbing *Supervisor*	**Dosen Penguji** *Jury*
Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc	Ir. Muhammad Iftironi, M.La

Diketahui oleh/*Acknowladge by* :
Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur
Head of Architecture Undergraduate Program

Dr. Yulianto P. Prihatmaji, IPM., IAI.

CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Berikut adalah penilaian buku laporan tugas akhir :

Nama Mahasiswa : Muhammad Yusuf Syaifullah
Nomor Mahasiswa : 16512130
Judul Tugas Akhir : Perancangan Bangunan Komersil Kolektif dengan Fungsi Campuran pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Yogyakarta sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan Pendekatan Adaptive Reuse

Design of Mixed Use Collective Market in Ex Hotel Toegoe Building Yogyakarta as a Heritage Conservation Effort by Adaptive Reuse Approach

Kualitas pada buku laporan akhir : **Sedang** **Baik** ✓ **Baik Sekali** *)mohon dilingkari

Sehingga,
Direkomendasikan ✓ / tidak direkomendasikan *)mohon dilingkari
Untuk menjadi acuan produk tugas akhir.

Yogyakarta, 4 Desember 2020
Dosen Pembimbing

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Yusuf Syaifullah
NIM : 16512130
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

menyatakan bahwa seluruh bagian karya skripsi/tugas akhir yang berjudul,

Perancangan Bangunan Komersil Kolektif dengan Fungsi Campuran pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Yogyakarta sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan Pendekatan Adaptive Reuse

Design of Mixed Use Collective Market in Ex Hotel Toegoe Building Yogyakarta as a Heritage Conservation Effort by Adaptive Reuse Approach

adalah karya sendiri kecuali karya yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya maupun sebagian dalam proses pembuatannya. Hasil akhir karya ini diserahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi, namun dengan hak kepemilikan intelektual tetap dimiliki oleh penulis.

Yogyakarta, 4 Desember 2020



Muhamad Yusuf Syaifullah

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin. Rasa syukur mari kita panjatkan atas kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta berkahNya. Shalawat serta salam kita curahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya, yang semoga dengan itu syafa'atnya dapat kita rasakan hingga hari kiamat nanti. Amiin.

Terselesaikannya dengan baik Proyek Akhir Sarjana ini tidak terlepas dari berbagai pihak yang memberi dukungan baik moril, maupun materiil. Oleh karena itu, penulis ingin mempersembahkan kata pangantar ini sebagai bentuk aparesiasi penulis kepada pihak-pihak tersebut.

Ucapan terimakasih pertama kali penulis sampaikan kepada orang tua penulis, Ir. Dwi Santoso, M.T, dan Reny Susilowati, S.E. Orang tua yang selalu memberikan doa, restu, harapan, dan kepercayaan selalu diberikan kepada penulis untuk terus mengerjakan Proyek Akhir Sarjana ini.

Untuk Bapak Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc selaku dosen pembimbing dan Bapak Ir. Muhammad Iftironi, M.La selaku dosen penguji yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengerjakan dan menyelesaikan Proyek Akhir Sarjana ini. Beliau-beliau telah mengajarkan kepada penulis bagaimana komunikasi dan nilai kepercayaan diri yang baik.

Tidak lupa ucapan terimakasih kepada teman-teman JNM (Normandika, Irfanjm, Febri, YugsaKK, Junian) yang banyak sekali membantu, memberi semangat, dan dorongan selama penulis mengerjakan Proyek Akhir Sarjana ini. Selalu menemani penulis disaat menghadapi hambatan-hambatan yang penulis hadapi.

Untuk Bopang, Ping pong, Rembes, Arul, Isul, Hadek, Karim, Lita, Vivik, Marbot, teman-teman Kandjitedjo, yang selalu menghibur dan memberikan kelapangan hati pada penulis, juga tempat berbagi keluh kesah selama penulis mengerjakan Proyek Akhir Sarjana ini. Semoga kalian semua selalu diberikan keselamatan dan kesuksesan.

Penulis menyadari Proyek Akhir Sarjana ini masih jauh dari kesempurnaan, maka kritik, dan saran diharapkan dapat terus membangun ilmu pengetahuan dan keilmuan arsitektur yang berkembang.

Terimakasih, terimakasih, happiness for all, love.

Penulis,

Muhamad Yusuf Syaifullah

Perancangan *Mixed Use Collective Market* pada Bangunan Eks Hotel Toegoe Yogyakarta sebagai Upaya Konservasi Cagar Budaya dengan pendekatan Adaptive Reuse

Mixed Use
Mixed use building merupakan pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktifitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota, dengan luas lahan yang terbatas

Collective Market
Collective market adalah konsep penghadiran ruang komersil yang ditujukan sebagai bentuk kolaborasi antar pelaku usaha maupun komunitas pada segmen tertentu yang telah ditentukan.

Bangunan Eks Hotel Toegoe
Merupakan suatu bangunan cagar budaya yang pada sejarah awalnya merupakan sebuah hotel pada masa kepemimpinan HB VII di Yogyakarta.

Konservasi
Konservasi merupakan suatu langkah atau usaha yang digunakan untuk melakukan pengembalian, perawatan, perlindungan, maupun perbaikan pada suatu objek yang ditetapkan

Cagar Budaya
MerupakanSegala bentuk warisan budaya yang sifatnya merupakan suatu benda, bangunan, struktur budaya, situs, dan kawasan dapat disebut sebagai cagar budaya

Adaptive Reuse
Suatu konsep memanfaatkan kembali suatu bangunan yang sudah tidak terpakai, rusak, mauapun fungsinya sudah tidak relevan, dengan dimasukkan fungsi baru yang bertujuan untuk mempertahankan fisik bangunan, menaikan nilai bangunan, dan mengurangi angka pembangunan pada lahan yang baru.

The concept of reusing a building can be interpreted as a relevant step in environmental issues and also the conservation of cultural heritage. Instead of talking about the regional image conservation agenda related to values and philosophy. **Adaptive reuse also needs to be given space about education about the response and awareness of the region to the ongoing new development.** If this value reaches the community, *adaptive reuse* can be a good trend for development by the community and government in the future.

The importance of the *adaptive reuse* concept that requires a lot of power from various sectors, needs to be campaigned well through the typology designed in this former Hotel Toegoe building. **Demographic potential, and regional contexts provide choices in mixed use building typologies.** Where the mixed use typology that will be designed later will accommodate office rental facilities, plazas as event space, and retail kiosks that can be rented out.

The typology of mixed use is driven by **the phenomenon of community and creative business actors that develop** in Yogyakarta. Developing communities in the field of agricultural products, recording and visual graphics, social movements, archiving, to education. Adequate location and the potential to be a factor that drives the choice of mixed use in the cultural heritage building.

Konsep memanfaatkan kembali bangunan dapat dimaknai sebagai langkah yang relevan dalam isu lingkungan dan juga konservasi cagar budaya. Alih-alih berbicara tentang agenda konservasi citra kawasan yang berkaitan dengan nilai dan filosofi. **Adaptive reuse juga perlu diberi ruang mengenai edukasi tentang respon dan kesadaran kawasan atas pembangunan baru yang terus menerus dilakukan.** Apabila nilai ini sampai pada masyarakat, *adaptive reuse* dapat menjadi tren yang baik untuk pembangunan yang dilakukan masyarakat dan pemerintah dimasa mendatang.

Kepentingan konsep *adaptive reuse* yang memerlukan banyak daya dari berbagai sektor, perlu untuk dikampanyekan secara baik melalui tipologi yang dirancang pada bangunan eks Hotel Toegoe ini. **Daya, potensi demografi, dan konteks kawasan yang baik memberikan pilihan pada tipologi bangunan mixed use.** Dimana tipologi mixed use yang akan dirancang nantinya akan mewadahi fasilitas rental office, plaza sebagai ruang event, dan kios retail yang dapat disewakan.

Tipologi mixed use didorong oleh **fenomena komunitas dan pelaku usaha kreatif yang berkembang** di Yogyakarta. Komunitas-komunitas berkembang dibidang produk pertanian, recording maupun grafis visual, gerakan sosial, pengarsipan, hingga pendidikan. Lokasi yang memadai dan berpotensi menjadi faktor yang mendorong dipilihnya mixed use pada bangunan cagar budaya tersebut.

Daftar Isi

Lembar Pengesahan ii
Catatan Dosen Pembimbing iii
Pernyataan Keaslian iv
Kata Pengantar v
Premis vii

Bagian 1

Bangunan Eks Hotel Toegoe 2
Kepentingan akan Konservasi Cagar Budaya 4
Hubungan Konservasi dan Adaptive Reuse 6
Konsep Adaptive Reuse 8

Rumusan Masalah 10
Tujuan dan Sasaran 11
Peta Permasalahan dan Kerangka Berpikir 11
Metode Penyelesaian Masalah 15
Originalitas Karya 20

Bagian 2

Bangunan Eksisting:Eks Hotel Toegoe 24
Indische:Gaya Arsitektur Koloni 30
Kecamatan Jetis dan Kawasan Perdagangan 34
Data Demografi dan Administrasi Kawasan 37
Ketentuan dan Peruntukan Lahan Site 38
Data Kawasan dan Infrastruktur 39
Konservasi Bangunan Cagar Budaya 40
Jenis Upaya Pelestarian BCB 41
Konsep Adaptive Reuse 44
Strategi dalam Menerapkan Adaptive Reuse 46
Faktor Pendukung Adaptive Reuse 48
Jenis-jenis Adaptive Reuse 49

Bangunan Fungsi Campuran 50
Tipologi Bangunan Fungsi Campuran 52
Konsep dan Fungsi Mixed Use Building 54
Kajian Preseden 64

Bagian 3

Analisis Konteks Site 72
Analisis Aksesibilitas Site 73
Analisis Iklim Mikro Site 76
Analisis Kebisingan 78
Analisis Potensi Komersial 79
Analisis Ekonomi dan Bisnis 79
Analisis Pangsa Ekonomi Kreatif Yogyakarta 80
Analisis Sektor Pendidikan 81
Analisis Bangunan Cagar Budaya 82
Analisis Massa Eksisting 83
Analisis Elemen, Material, dan Struktur 84

Analisis Intervensi Konservasi 88
Analisis Konsep Fungsi dan Tema Bangunan 92
Analisis Pelaku dan Pengguna Bangunan 93
Analisis Kelompok Ruang dan Zoning 97
Analisis Program Ruang dan Besaran Ruang 100
Analisis Presentase Zona Ruang 104
Analisis Pemanfaatan Lahan 106
Analisis Perhitungan Nilai Investasi 108

Bagian 4

Sintesis Konsep Rancangan 116
Konsep Konservasi Bangunan Eksisting 116
Konsep Massa Bangunan Baru 121
Konsep Fasad dan Selubung Bangunan 127
Konsep Material dan Struktur 131
Konsep Sirkulasi 133

Bagian 5

Informasi Rancangan Bangunan 136
Desain Rancangan Bangunan 137
Rancangan Siteplan dan Situasi 144
Rancangan Struktur Bangunan 146
Rancangan Shading dan Bukaan 148
Rancangan Keselamatan Bangunan 152
Rancangan Transportasi Vertikal 154
Rancangan Utilitas dan Mekanikal 157
Rancangan Eksterior dan Interior 162
Uji Evaluasi Desain 168

Bagian 6

Catatan Dosen 172
Kesimpulan, Kritik, dan Saran 174

Daftar Pustaka 176

Lampiran 179
Gambar Skematik Bangunan Eksisting
Foto dan Dokumentasi Eksisting

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bagian 1
Pendahuluan

Latar Belakang
Isu dan permasalahan
Metode Pemecahan Masalah
Peta Persoalan
Keaslian Penulisan

Gambar 1.1
Peta lokasi Hotel Toegoe.

Sumber:Google Maps

Bangunan Eks Hotel Toegoe

Mengapa Hotel Toegoe? Seberapa penting bangunan tersebut?

Hotel Toegoe merupakan sebuah **hotel peninggalan jaman kolonial** Belanda. Hotel tersebut dibangun pada sekitar tahun 1890 saat Yogyakarta masih dipimpin oleh Sri Sultan Hamengkubuwana XII. Hotel Toegoe dibangun sebagai fasilitas penginapan para tamu bangsa kolonial yang baru tiba di Stasiun Tugu Yogyakarta.

Hotel Toegoe selain digunakan sebagai hotel, juga memiliki fasiltas seperti restoran dan aula pertemuan yang digunakan sebagai tempat pertemuan dan rapat-rapat penting. Kehadiran bangunan sangat mempengaruhi sejarah perjuangan Indonesia khususnya wilayah Yogyakarta. Hotel ini juga menjadi **salah satu hotel termegah** pada saat itu. Hotel ini juga merupakan tempat diadakannya rapat antara perwakilan Indonesia dengan Committee of Good Offices di Indonesia untuk membahas materi untuk diajukan pada Konferensi Meja Bundar di Den Haag, Belanda.

Bangunan eks Hotel Toegoe berada di bagian timur Stasiun Kereta Api Tugu Yogyakarta. Letaknya berada di ujung jalan Pangeran Mangkubumi, terlihat jelas apabila kita berjalan berbelok kearah Kotabaru.



Muhammad
Yusuf
Syaifullah









Saat ini kondisinya **terbengkalai dan tidak digunakan**. Pada awal tahun 2019, atap pada bangunan utama runtuh karena struktur atap kayunya sudah tidak kuat menahan beban strukturnya sendiri. Kondisi bangunan tersebut saat ini kosong dengan banyak tanaman tumbuh liar disekitaran halaman gedung eks Hotel Toegoe ini. Karena alasan keamanan, kompleks gedung ini ditutup dengan seng yang terpasang sepanjang pagar dari sisi barat hingga sisi selatan. Bagian pelataran bangunan tersebut pernah dibuka untuk umum sebagai area public untuk menyelenggarakan kegiatan-kegiatan public. Tidak ada informasi yang jelas mulai tahun berapa bangunan tersebut ditutup.

Bangunan cagar budaya ini menjadi salah satu sampah kawasan. **Letaknya yang berhadapan** dengan Stasiun Tugu, membuat bangunan ini dapat langsung terlihat secara visual dari area stasiun. Padahal akses jalan P Mangkubumi tersebut merupakan jalan akses yang ramai, ditambah lagi traffic masyarakat yang menuju St. Tugu. Asset ini merupakan potensi yang harus kembali dimanfaatkan sebagai ruang public, mengingat letaknya yang sangat strategis di depan Stasiun Tugu.

Gambar 1.2
[a]Foto perspektif kondisi bangunan eks hotel toegoe

[b]Foto edung ertutup pagar dan pepohonan dari isi selatan

[c]Foto tampak luar dari sisi barat tertutup pagar dan pepohonan

[c]Foto kondisi bangunan dilihat dari kejauhan

Sumber:Google Image https://www.krjogja.com/berita-lokal/diy/yogyakarta/bangunan-hotel-toegoe-rentan-tetap-ditutup-untuk-umum/

Gambar . .
Foto tampak depan bangunan eks hotel toegoe dari arah stasiun / Jalan Wongsodirjan. Sumber:Google Image https://gudeg.net/read/9358/5-bangunan-yang--menunjukkan-penjajah-ternyata-visioner.html

Kepentingan akan Konservasi Cagar Budaya

Yang tua dan tidak berguna, tanggung jawab siapa?

Karena peran dan eksistensinya di masa kolonial hingga sekarang, Bangunan eks Hotel Toegoe termasuk salah satu bangunan cagar budaya yang ada di Yogyakarta. Bangunan ini adalah salah satu bangunan cagar budaya yang perlu segera di konservasi. Pasalnya, letaknya yang berada di seberang Stasiun Tugu menjadi *point of view* tersendiri bagi warga masyarakat yang melintas terlebih bagi para wisatawan yang datang melalui Stasiun Tugu. Berbagai peristiwa sejarah saat perebutan kekuasaan Yogyakarta pada masa penjajahan kolonial, menyimmpan informasi sejarah, ilmu pengetahuan, dan penanda perubahan zaman menjadikan bangunan ini harus dilakukan konservasi.

Provinis DI Yogyakarta sendiri memiliki setidaknya 1.598 bangunan dan situs cagar budaya tidak bergerak (BCBTB)[1]. Jumlah tersebut menunjukkan data berupa bangunan baik yang sudah ditetapkan secara hukum, maupun yang belum yang tersebar hampir di seluruh kecamatan di Provinsi DIY. Kepentingan akan konservasi pun didasari karena Yogyakarta memiliki tanggung jawab dan peran yang besar untuk menunjukkan banyakya nilai sejarah, budaya, ilmu pengetahuan, perkembangan ekonomi, dan teknologi yang kaya kepada masyarakat luas.

Kondisi bangunan cagar budaya tidak seluruhnya masih utuh atau dalam keadaan yang baik. Keadaan baik tidaknya suatu bangunan atau situs cagar budaya dapat diamati melalui beberapa faktor diantaranya:

- Keutuhan bentuk fisik
- Kekokohan atau kondisi struktur yang menopang bangunan tersebut
- Keselarasan kondisi kawasan yang berada disekitar situs
- Masih berfungsi atau tidaknya dari bangunan tersebut

Sedangkan, untuk melakukan konservasi bangunan dan/atau situs cagar budaya dibutuhkan biaya yang tidak sedikit. Dilihat dari faktor-faktor yang harus diamati, sehingga banyak biaya, tenaga, dan waktu yang harus dikeluarkan.

[1] Dihitung melalui data yang diunggah Dinas Kebudayaan Provinsi DIY melalui websitenya www.jogjabudaya.com

Hubungan Konservasi dan Adaptive Reuse

Akankah selamanya yang
tua itu lumpuh tak berdaya?

Tidak semua bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya merupakan aset pemerintah (dimiliki pemerintah). Sebagian bangunan dan situs cagar budaya dimiliki oleh perorangan (masyarakat sipil). Materi-materi yang diperlukan untuk melakukan suatu konservasi membuat banyak **bangunan maupun situs bersejarah yang diabaikan**.

Upaya konservasi cagar budaya tentunya lebih mudah pada bangunan yang dimiliki oleh pemegang kuasa. Selain karena terdapat daya maupun anggaran mengenai upaya konservasi, kendali atas kawasan pun diatur oleh pemerintah. Sehingga bangunan-bangunan yang sudah ada dapat diatur dalam kebijakan wilayah yang dibuat pemerintah.

Sedangkan untuk melakukan upaya konservasi pada bangunan yang dimiliki oleh perseorangan tidaklah mudah. Contohnya kawasan Kotabaru, **pemerintah kesulitan dalam mempertahankan citra kawasan dan bangunan** karena masih adanya bangunan yang dibongkar dan diganti dengan bangunan baru yang tidak selaras dengan citra kawasan Kotabaru, seperti Silol Café dan Fave Hotel. Bangunan baru tersebut tidak mengikuti ragam tipologi bangunan yang ada di Kotabaru, yaitu tipologi *indische*. Kendala lain yang dihadapi yaitu pendaftaran bangunan cagar budaya harus dilakukan oleh pemilik bangunan dan lahan tersebut (Undang-undang No.11/2010 pasal 29 ayat 1 tentang Cagar Budaya), hingga dalam beberapa kasus pemerintah harus membeli aset tersebut dari pemilik sebelumnya.





Gambar 1.3
Foto beberapa bangunan heritage yang ada di Yogyakarta.

[1] Kantor Bank Indonesia
[2] Gereja Santo Antonius Kotabaru
[3] Museum Jendral Sudirman Bintaran
[4] Kantor Jiwasraya

Bangunan-bangunan bersejarah yang tersebar di Yogyakarta khususnya dapat berkurang jumlahnya apabila tidak dirawat. Nilai-nilai yang melingkupi bangunan hingga kawasan bersejarah lambat laun hilang dan ilmu pengetahuan yang menyertainya terancam hilang tanpa jejak arsip yang baik.

Menurut Peter A. Bullen (2007), biaya yang dibutuhkan dalam konservasi dapat didapatkan salah satunya dengan melakukan komersialisasi pada bangunan tersebut. Hal ini menjadi sebuah istilah yang disebut *Sustainability of Comercial Building*[2] dimana suatu bangunan sengaja dimasukkan fungsi komersil untuk menghidupi biaya maintenance yang dibutuhkan bangunan itu sendiri.





[2] Peter A. Bullen, (2007),"*Adaptive reuse* and sustainability of commercial buildings", Facilities, Vol. 25 Iss 1/2 pp. 20 - 31

Gambar 1.4
Foto Hotel Toegoe yang terbengkalai.

Sumber:Dokumentasi Penulis, 2020

Konsep Adaptive Reuse

Kalau tidak, lalu? Konsep menggunakan kembali pada skala bangunan



Adaptive reuse merupakan salah satu **metode alternatif dalam memanfaatkan kembali bangunan** tua, bangunan bersejarah, atau bangunan yang setidaknya sudah memiliki usia diatas 50 tahun, dan bangunan yang sudah tidak difungsikan lagi, dapat diperbaiki, dikembangkan, dan bahkan diperkuat struktur dan nilainya menjadi brand-new building. Anggapan bahwa bangunan tua merupakan sebuah objek yang memiliki batas manfaat yang terbatas –bahkan sudah habis sehingga harus dibuang dan dihancurkan berlangsung di masyarakat kita. Kesadaran ini akan terus berlangsung ketika tidak adanya langkah mengenai kepentingan konsep adaptive reuse. Terlebih masalah nilai dan filosofi yang diangkat pada konteks konservasi dan cagar budaya, masalah keberlanjutan bangunan dan kawasan juga menjadi penting.

Di Yogyakarta, pembangunan yang terus menerus menjadi aspek yang banyak diperhatikan. Menurut data Analisis Informasi Statistik Pembangunan Daerah tahun 2016, peningkatan kesesuaian pemanfaatan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota dan RTRW Provinsi hanya terealisasi 64,21 persen (data LKPJ DIY 2012-2014). Ditambah lagi, terjadi alih fungsi lahan dengan bertambahnya lahan non pertanian (meliputi pemukiman, perdagangan dan jasa, dan fasilitas umum) dengan luas 3.500 Ha selama 5 tahun atau rata-rata 700 Ha per tahunnya. Di sisi lain, selama 2010-2015 terjadi penyusutan lahan sawah di Provinsi DIY dengan luas 1,11 ribu Ha atau rata-rata 223 Ha per tahun.

Masalah **pemanfaatan pun menjadi salah satu pendukung** dilakukannya adpative reuse pada bangunan-bangunan yang terbengkalai, khususnya bangunan cagar budaya yang kondisinya memprihatinkan. Isu mengenai *adaptive reuse* merupakan isu yang harus diperhatikan oleh tidak hanya pemerintah, namun juga masyarakat secara langsung.

Masyarakat saat ini belum sadar secara mandiri mengenai keterlibatan *adaptive reuse* dan hubungannya dengan keberlanjutan kawasan. Mixed use building mengakomodasi ruang dengan fungsi yang berbeda-beda. Artinya, tipologi tersebut merupakan salah satu jalan keluar dari tingginya kepadatan penduduk yang ada di Kota Yogyakarta.



Gambar 1.5
Ilustrasi bangunan adpative reuse di sudut kota london

Sumber:Google Image

Pada jurnal berjudul "Factors Influencing the *Adaptive Reuse* of Buildings" yang ditulis oleh Bullen dan Love (2009)[2], memaparkan metode yang ditawarkan dalam mempromosikan konsep adaptive reuse. Bahwa **ekonomi merupakan factor utama dan paling berpengaruh dalam penerapan adaptive reuse.** Daya materi yang dilakukan untuk memilih memanfaatkan kembali struktur yang ada daripada menghancurkan, maupun mencari lahan baru merupakan pertimbangan utama menurut Bullen. Daya yang dilakukan tidak hanya dibebankan pada masyarakat perseorangan yang bangunannya ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya, akan tetapi juga akan berpengaruh pada pemerintah sebagai pemilik asset, bahkan investor sebagai pemilik modal. Isu yang ditegaskan mengenai anggapan mengenai bangunan tua, edukasi kepada kalangan umum, dapat diupayakan melalui pembentukan ruang komersil public.

[2] Bullen, Peter. (2011). Factors influencing the adaptive re-use of buildings. Journal of Engineering, Design and Technology. 9. 32-46. 10.1108/17260531111121459.

Rumusan Masalah

Gambar 1.6
Skema rumusan masalah

Sumber:Dokumen olahan pribadi, 2020

Pada pengamatan isu-isu dan masalah yang dikembangkan, ditemukan maslah umum bagi perancangan yang akan dilakukan. Permasalahan umum dalam rancangan yaitu **bagaimana merancangan *mixed use collective market* pada bangunan eks Hotel Toegoe sebagai upaya konservasi cagar budaya dengan pendekatan adaptive reuse.**



Secara khusus dalam perancangan ini melingkupi masalah yang lebih melekat pada arsitektural perancangan. Rumusan masalah khusus pada perancangan ini yaitu :

- Bagaimana merancang bangunan yang dapat memperkuat elemen dan tata massa baru yang merespon nilai sejarah dan arsitektur pada bangunan eks Hotel Toegoe?
- Bagaimana memasukkan fungsi baru yang bersifat komersil pada bangunan eks Hotel Toegoe?
- Bagaimana melakukan proses *adaptive reuse* pada bangunan eks Hotel Toegoe yang tetap mempertahankan konteks konservasi?

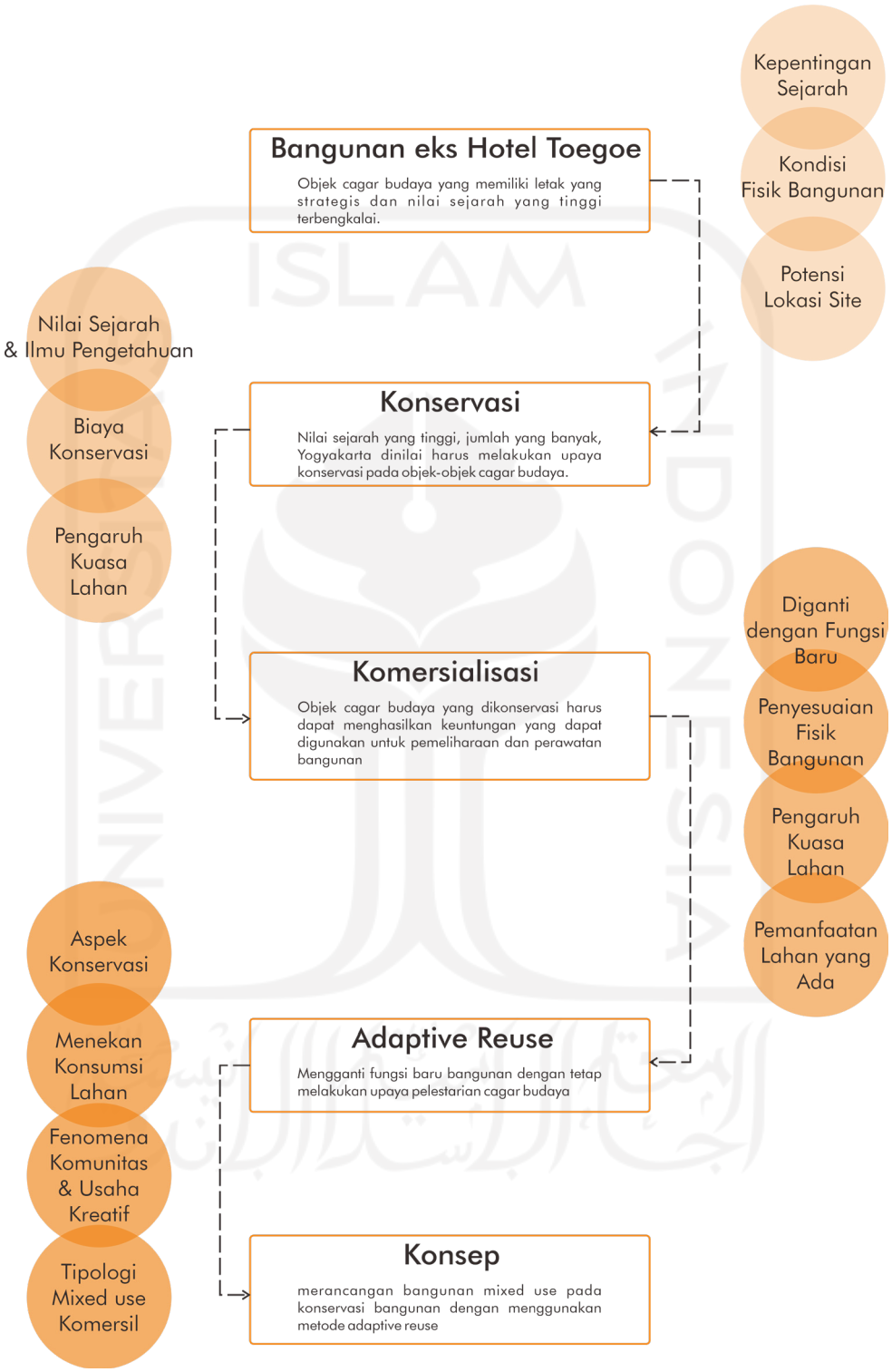
Tujuan dan Sasaran

Perancangan mixed use collective market pada bangunan eks Hotel Toegoe sebagai upaya konservasi cagar budaya bertujuan untuk memanfaatkan kembali bangunan cagar budaya. Bangunan eks Hotel Toegoe dimanfaatkan sebagai ruang dengan fungsi campuran sebagai upaya komersialisasi bangunan untuk mendapatkan keuntungan. Konsep konservasi dilakukan untuk memastikan bangunan yang merupakan cagar budaya terjaga nilai sejarahnya. Pendekatan yang dilakukan dalam perancangan yaitu dengan melakukan *adaptive reuse* untuk memasukkan fungsi baru, sekaligus menjaga elemen-elemen arsitektural yang ada pada eksisting.

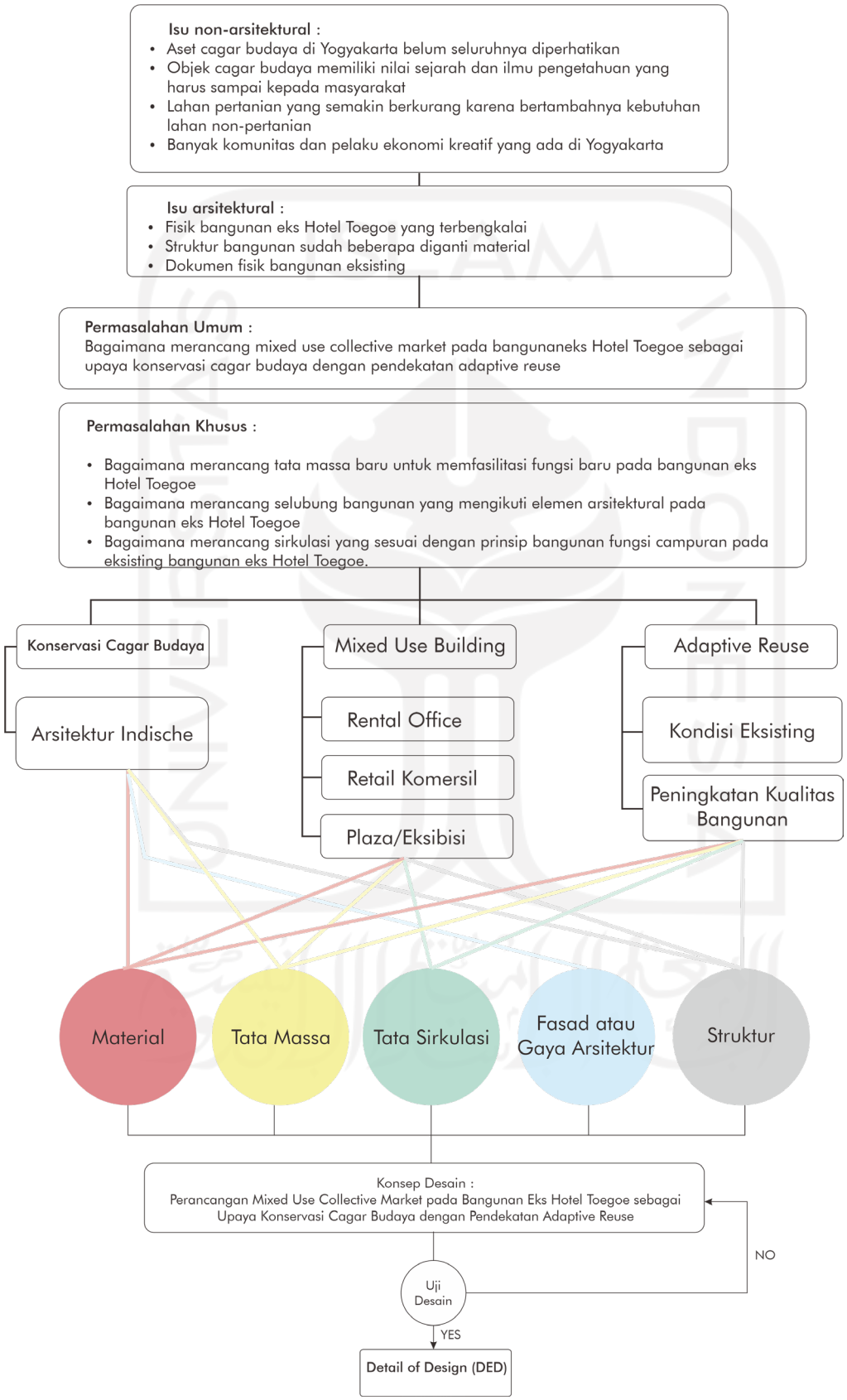
- Dapat merancang bangunan yang dapat memperkuat elemen dan tata massa baru yang merespon nilai sejarah dan arsitektur pada bangunan eks Hotel Toegoe?
- Dapat memasukkan fungsi baru yang bersifat komersil pada bangunan eks Hotel Toegoe?
- Dapat melakukan proses *adaptive reuse* pada bangunan eks Hotel Toegoe yang tetap mempertahankan konteks konservasi?

Peta Persoalan dan Kerangka Berpikir

Dalam kerangka berpikir dimulai dari kondisi dan konteks dari site yang dilakukan perancangan. Bangunan eks Hotel Togoe yang merupakan objek cagar budaya memiliki sejarah, potensi, dan keterhubungan kawasan yang baik sehingga perlu di konservasi. Proses konservasi memiliki beberapa tahapan dan pada eksekusi di lapangan membutuhkan daya dan materi yang cukup besar. Andil penguasa lahan dan konsep komersil yang ditawarkan sebagai upaya mandiri bangunan yang dikonservasi dalam perawaatan dan pemeliharaan. *Adaptive reuse* melakukan proses rancangan dengan memasukkan fungsi baru tanpa menghilangkan esensi konservasi yang diprioritaskan.



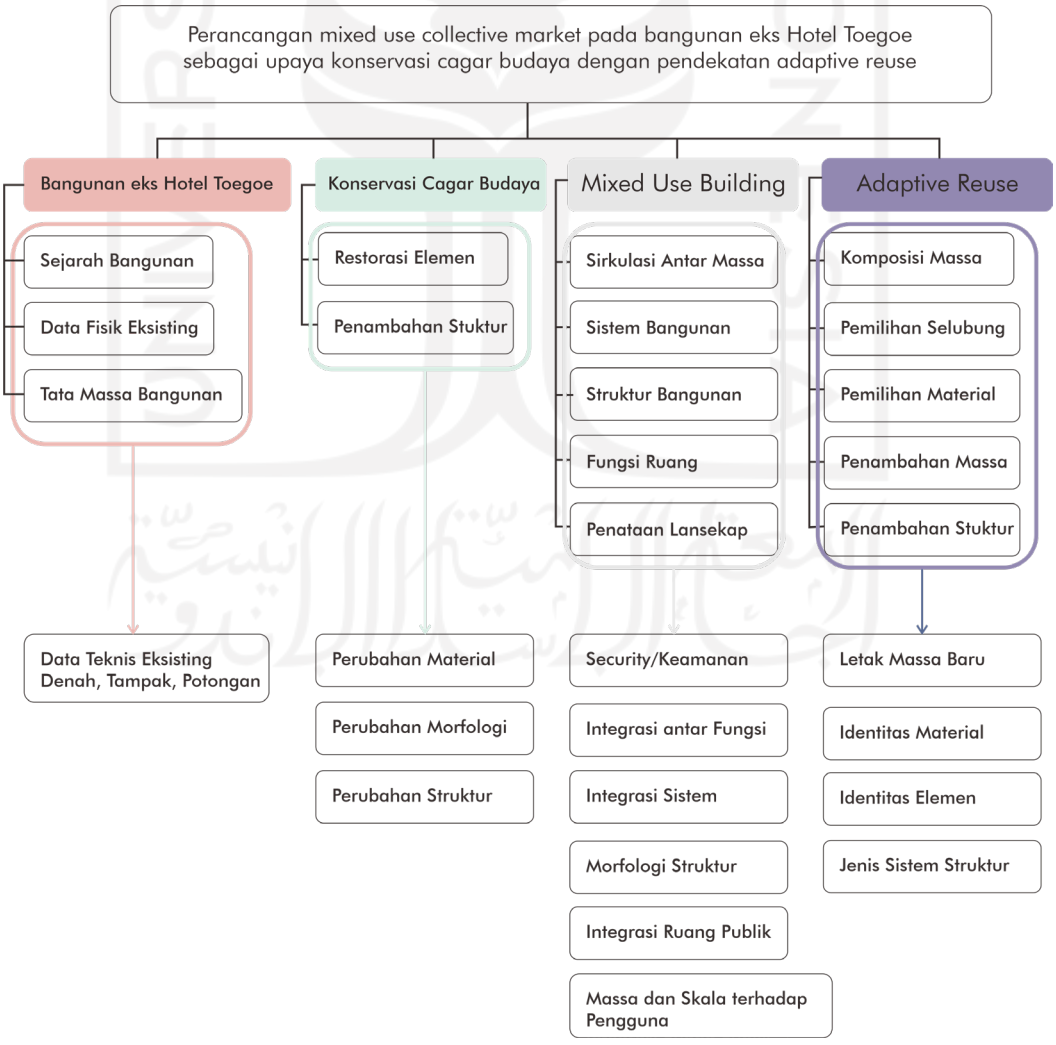
Gambar 1.7
Skema penelusuran isu dan tema perancangan.
Sumber:Dokumen olahan pribadi, 2020



Gambar 1.8
Skema kerangka berpikir
Sumber:Dokumen olahan pribadi, 2020

Gambar 1.9
Skema Peta persoalan.
Sumber:Dokumen olahan pribadi, 2020

Dalam kerangka berpikir dimulai dari kondisi dan konteks dari site yang dilakukan perancangan. Bangunan eks Hotel Togoe yang merupakan objek cagar budaya memiliki sejarah, potensi, dan keterhubungan kawasan yang baik sehingga perlu di konservasi. Proses konservasi memiliki beberapa tahapan dan pada eksekusi di lapangan membutuhkan daya dan materi yang cukup besar. Andil penguasa lahan dan konsep komersil yang ditawarkan sebagai upaya mandiri bangunan yang dikonservasi dalam perawaatan dan pemeliharaan. *Adaptive reuse* melakukan proses rancangan dengan memasukkan fungsi baru tanpa menghilangkan esensi konservasi yang diprioritaskan.

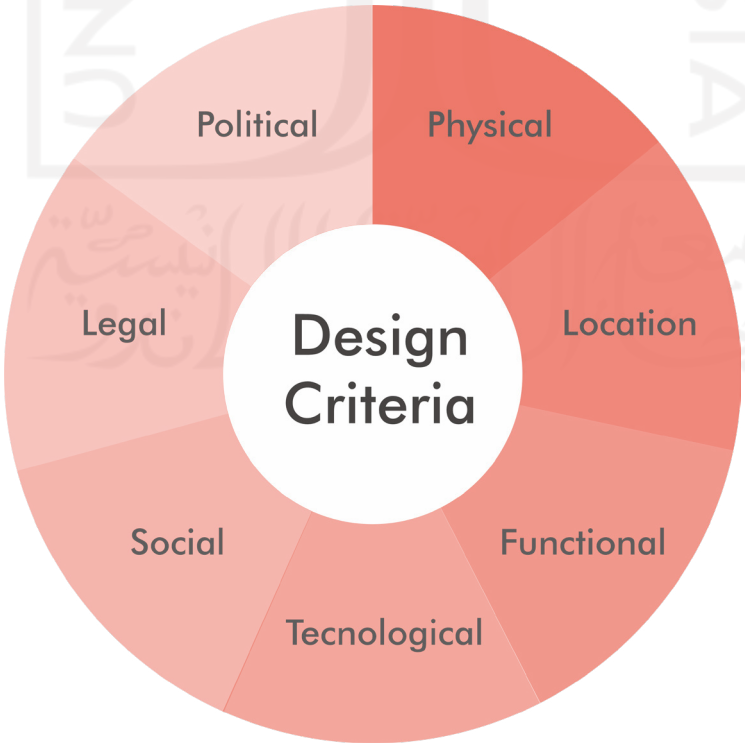


Metode Penyelesaian Masalah

Metode adaptSTAR

Terdapat salah satu metode dalam melakukan penilaian terhadap pengembangan desain adaptive reuse. Metode adapSTAR merupakan suatu metode berbasis isian daftar untuk membantu perancang dan perencana dalam mengevaluasi bangunan yang diklaim telah menerapkan konsep adaptive reuse, maupun dalam melakukan perencanaan terhadap bangunan yang dimasa mendatang akan dilakukan adaptive reuse.

Metode ini telah diuji pada jurnal penelitian berjudul "Improving the Implementation of *Adaptive Reuse* Strategies for Historic buildings" yang ditulis oleh Cenejos, et al (2011). Penelitian tersebut menguji metode adaptsSTAR pada bangunan GPO Building di Melbourne, Australia, sebuah bangunan mall komersil yang merupakan hasil adaptive reuse. Dalam metode tersebut, dijelaskan sejumlah kategori yang meliputi proses pengembangan adaptive reuse. Kategori tersebut yaitu :



Gambar 1.10
Skema metode adaptSTAR
Sumbe:Dokumen olahan pribadi 2020.

Gambar 1.11
Ilustrasi implementasi elemen adaptive reuse

[1] Penggunaan material kaca diatas massa eksisting
[2] Instalasi sistem transportasi vertikal pada eksisting
[3] Eksposisi struktur atap
[4] Insertion fungsi baru

Sumber:Berbagai gambar pada Pinterest

- Physical/Long Life

Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti sturktur, prinsip ketukangan, umur material dan sebagainya. Hal ini berhubungan dengan teknis bangunan yang sudah atau akan dibangun.

- Location

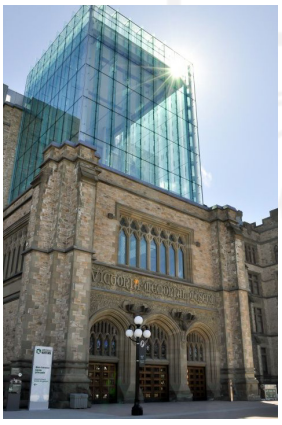
Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti populasi, tingkat minat pasar, aksesibilitas menuju site, dan sebagainya. Hal ini berhubungan dengan kondisi dan potensi site yang ada.

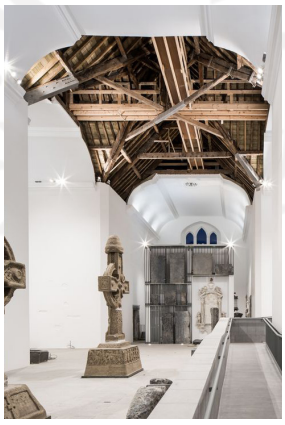
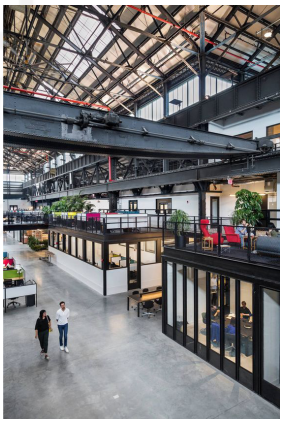
- Loose Fit/Functional

Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti flexibilitas, alur spatial, grid struktur, dan sebagainya. Hal ini berhubungan dengan performa desain rancangan dalam menanggapi kondisi bangunan asli. Artinya bagaimana modifikasi dan penyesuaian kebutuhan terhadap fungsi baru pada bangunan eksisting yang sudah ada, begitu juga sebaliknya.

- Low Energy/Technological

Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti orientasi massa bangunan, pencahayaan, termal, dan sebagainya. Hal ini berhubungan dengan performa bangunan dalam merespon konteks natural resources yang ada site dimana bangunan berada.



- Sense of Place/Social

Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti imaji bangunan, karakteristik, sejarah, dan sebagainya.

- Quality Standard/legal

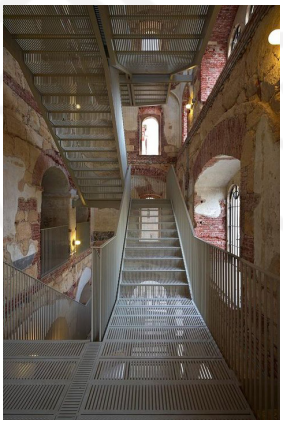
Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti standar-standar emngenai perlindungan terhadap kebakaran, keamanan, akesibilitas terhadap difabel, dan sebagainya.

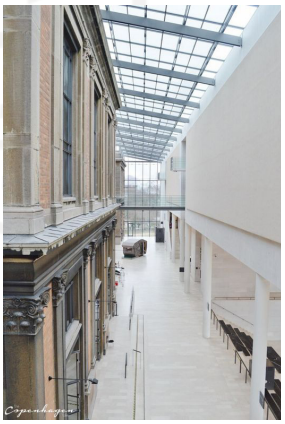
- Context/Political

Kategori ini mencangkup beberapa aspek seperti ecological footprint, kepemilikan, asas konservasi, rencana kawasan, dan sebagainya.

Pada pelaksaan pengujian maupun penetapan guidelines dalam perancangan, dapat dilakukan modifikasi dalam menentukan kateogri apa saja yang akan dipilih, sehingga tidak mutlak harus semua kategori diujikan atau diaplikasikan. Hal ini menurut Conejos merupakan suatu prinsip yang dimiliki oleh bangunan dengan konsep *adaptive reuse* yaitu *adaptive and flexibility*. Masing-masing bangunan memiliki konteks dan kepentingan yang berbeda pada konteks kawasan, kondisi eksisting, dan aturan-aturan tertentu yang melekat pada bangunan.







Gambar 1.12
Ilustrasi implementasi elemen adaptive reuse

[1] Aplikasi furnitur pada massa eksisting
[2] Instalasi sistem transportasi vertikal pada eksisting
[3] Eksposisi struktur atap dan transisi eksisting dan bangunan baru

Sumber:Berbagai gambar pada Pinterest

Tabel 1.1
Tabel kriteria bangunan *adaptive reuse* metode adaptSTAR. Sumber:Cenejos, et al. 2011.

Dari semua kategori yang sudah dijelaskan sebelumnya, masing-masing kategori memiliki beberapa kriteria. Masing-masing kriteria tersebut nantinya menjadi aspek penilaian dalam proses uji desain. Kriteria tersebut terdapat pada tabel berikut.

Category	Criterion
Long Life (Physical)	Structural Integrity
	Material Durability
	Workmanship
	Maintainability
	Design Complexity
	Prevailing Climate
	Foundation
Location (Economic)	Population Density
	Market Proximity
	Transport Infrastructure
	Site Access
	Exposure
	Planning Constraints
	Plot Size
Loose Fit (Functional)	Flexibility
	Disassembly
	Spatial flow
	Convertibility
	Atria
	Structural Grid
	Service Ducts and Corridors
Low Energy (Technological)	Orientation
	Glazing
	Insulation and Shading
	Natural Lighting
	Natural Ventilation
	Building Management Systems
	Solar Access
Sense of Place (Social)	Image/ Identity
	Aesthetics
	Landscape/ Townscape
	History/ Authenticity
	Amenity
	Human Scale
	Neighbourhood
Quality Standard (Legal)	Standard of Finish
	Fire Protection
	Indoor Environmental Quality
	Occupational Health and Safety
	Security
	Comfort
	Disability Access
	Energy Rating
	Acoustics
Context (Political)	Adjacent Buildings
	Ecological Footprint
	Conservation
	Community Interest/ participation
	Urban Masterplan
	Zoning
	Ownership

Pengujian desain dilakukan setelah dilakukan proses perancangan. Pengujian desain yang dilakukan tidak diwajibkan 100% memenuhi kuantitas dari total parameter yang ada. Hal ini didasari dari batasan dan permasalahan umum yang sudah ditentukan pada perancangan. Dilakukan pemilihan aspek-aspek parameter yang dapat diraih penilaiannya sesuai dengan kaidah dan batasan pada perancangan. Aspek parameter yang ditentukan untu pengujian desain ditampilkan pada tabel selanjutnya. Parameter yang dipilih diantara tidak membutuhkan muti konsentrasi pada perancangan yang dapat mebuat perancangan menjadi tidak tepat sasaran. Selain itu, pemilihan menghindari dengan keterlibatan pihak ketiga yang dapat menghambat proses penulisan dan perancangan.

No.	Category	Criteria	Parameter
1.	Physical (5/7)	Stucture Integrity	Rancangan mengintegrasikan struktur lama dengan struktur baru. Tidak merusak struktur lama, namun mendukung stuktur lama baik secara perkuatan maupun visual
		Material Durability	Rancangan memilih material yang memiliki jangka waktu/umur yang lebih lama. Memperpanjang umur bangunan.
		Design Complexity	Rancangan memiliki bentuk goemetri baru yang berbeda dengan bangunan eksisting
		Prevailing Climate	Rancangan memiliki pertimbangan terhadap cuaca site
		Foundation	Rancangan memiliki potensi untuk pertambahan luasan secara vertical
2.	Location (5/7)	Population Density	Rancangan memiliki analisis populasi yang dituju dalam rancangan
		Market Proximity	Rancangan memiliki potensi pasar/ekonomi yang baik
		Transport Infrastruktur	Rancangan didukung dan mendukung transportasi public
		Site Access	Rancangan memiliki keterjangkauan yang cukup luas
		Plot Size	Rancangan memiliki analisis program ruang yang jelas
3.	Loose Fit (1/7)	Disassembly	Rancangan mempertimbangkan untuk meminimalisir pembongkaran bangunan lama
4.	Low Energy (2/7)	Orientation	Rancangan memiliki orientasi bangunan yang sesuai dengan kondisi site
		Insulation and Shading	Rancangan memiliki elemen insulasi terhadap cuaca/kebisingan dan antisipasi terhadap sinar matahari langsung
5.	Sense of Place (3/7)	Image/Identity	Rancangan mempertahankan imaji/identitas kawasan dan bangunan eksisting
		Landscape/Townscape	Rancangan mempertimbangkan konteks kawasan urban perkotaan disekitar site
		History/Autheticity	Rancangan mempertahankan nilai sejarah dan keaslian eksisting
6.	Context (2/7)	Conservation	Rancangan memprioritaskan aspek konservasi pada bangunan eksisting
		Community Interest/Participation	Rancangan mengakomodasi dan kontribusi/partisipasi pada komunitas masyarakat

Tabel 1.1
Tabel kriteria yang digunakan dalam melakukan uji desain.
Sumber:Dokumen olahan pribadi, 2020

Originalitas Karya

Judul	: Pengembangan Hotel Toegoe Yogyakarta Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Serta Apresiasi Budaya Sebagai Faktor Penentu Perancangan Tata Ruang Dalam dan Ruang Luar
Penulis	: Desi Lestari
Tahun	: 2001
Instansi	: Universitas Islam Indonesia
Substansi Perancangan	: Pada perancangan tersebut lebih berkonsentrasi pada isu akomodasi hotel di Yogyakarta yang tinggi, sehingga pada konteksnya, hotel toegoe dikembalikan sebagai bangunan dengan fungsi akomodasi/hotel. Ruang dalam dan ruang luar sebagai metode pengembangan rancangan.

Judul	: Pusat Perbelanjaan Biofilik untuk Remaja di Mangkubumi Perancangan Fasilitas Komersial yang Kreatif dengan Pendekatan Biofilik Sebagai Ruang Ekspresi Remaja di Mangkubumi Yogyakarta
Penulis	: Aulia Rahma Nastiti
Tahun	: 2018
Instansi	: Universitas Islam Indonesia
Substansi Perancangan	: Pada perancangan tersebut menggunakan skema konteks kawasan Jalan Mangkubumi yang mendukung ruang komersial dan ruang publik. Lahan yang digunakan yaitu lahan kosong di utara hotel toegoe.

Judul	: Craft Center Pendukung Pariwisata (Revitalisasi hotel Toegoe Sebagai Pusat Pelayanan Industri Kecil)
Penulis	: Ratna Wahyu Mulyaningsih
Tahun	: 2001
Substansi Perancangan	: Pada perancangan tersebut proses adaptive reuse pada Hotel Toegoe akan tetapi perbedaannya yaitu pada tipologi fungsinya sebagai pusat pengembangan industri kecil.

Judul	: Strategi Penerapan Konsep Adaptive Reuse pada Bangunan Tua Studi Kasus:Gedung PT. PPI di Kawasan Kota Tua Jakarta
Penulis	: Retdia Sofiana; Ari Purwatiasning; Anisa.
Tahun	: 2014
Instansi	: Universitas Muhammadiyah Jakarta
Substansi Perancangan	: Penulis tersebut melakukan perancangan pada sebuah bangunan dengan diterapkannya konsep adaptive reuse pada bangunan tua di Kawasan Kota Jakarta

Judul	: Konservasi Kawasan Panggung Krapyak Yogyakarta Melalui Pendeketan Urban Linkage
Penulis	: Edhi L Prasetya
Tahun	: 2018
Substansi Perancangan	: Penulis tersebut melakukan kajian dan perancangan kawasan mengenai konservasi kawasan cagar budaya di Krapyak

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Bagian 2 :
Penelusuran dan Pemecahan Persoalan Perancangan

Konteks Site Eksisting Bangunan
Konteks Site dan Kawasan
Kajian Tema Perancangan
Konsep & Fungsi Bangunan Rancangan
Kajian Preseden

Gambar 2.1
Foto Hotel Toegoe sekitar tahun 1930. Sumber:Google Images

Bangunan Eksisting : Eks Hotel Toegoe

Kajian mengenai bangunan eksisting yang digunakan sebagai objek perancangan *adaptive reuse*



Sejarah dan Pengantar

Bangunan Eks Hotel Toegoe ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya melalui SK Menteri No. PM 25/ PW.007/MKP/2007 dan SK Mentri No. 13/M/2014. Bangunan tersebut ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya kategori B atau Nasional. Kehadiran bangunan sangat mempengaruhi sejarah perjuangan Indonesia khususnya wilayah Yogyakarta.

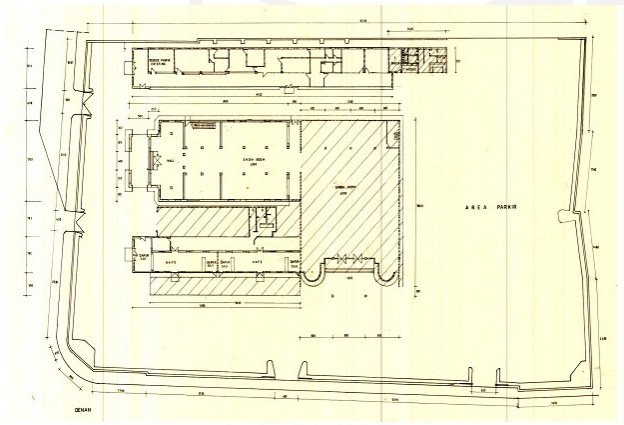
Dibangun sekitar abad 19-20 pada saat Yogyakarta dipimpin oleh Sri Sultan Hamengkubuwana VII(1877-1921) dengan nama Namloose Vennootschap Grand Hotel de Djokdja, disingkat NV Grand Hotel de Djokdja. Hotel ini juga menjadi salah satu hotel termegah pada saat itu. Hotel ini juga merupakan tempat diadakannya rapat antara perwakilan Indonesia dengan Committee of Good Offices fo Indonesia untuk membahas materi untuk diajukan pada Konferensi Meja Bundar di Den Haag, Belanda.

Selain pernah difungsikan menjadi hotel, pada tahun 1949 juga pernah menjadi markas pertahanan saat peristiwa Serangan Oemoem 1 Maret.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah



Gambar 2.2
Foto Interior Restoran Hotel Toegoe.
Sumber:Google Images



Gambar 2.3
Gambar denah tahun 2004.
Sumber:https://cagarbudaya.kemdikbud.go.id/doc/denah/PO2013101000001-20171103092634.jpg

Gambar denah Hotel Toegoe Tahun 2004

Menurut informasi dari warga sekitar, bangunan tersebut antara tahun 2004-2010 pernah digunakan sebagai kampus "Mercu Buana", perkantoran, selain itu juga pernah dibuka untuk umum sebagai ruang terbuka yang difungsikan sebagai ruang untuk menyelenggarakan event-event publik. Berikut batas-batas lokasi dari bangunan eks Hotel Toegoe.

- Utara : Lahan kosong
- Barat : Jalan Pangeran Mangkubumi
- Timur : Kampung Ledok Kleringan
- Selatan : Jalan Kleringan, Kawasan Malioboro

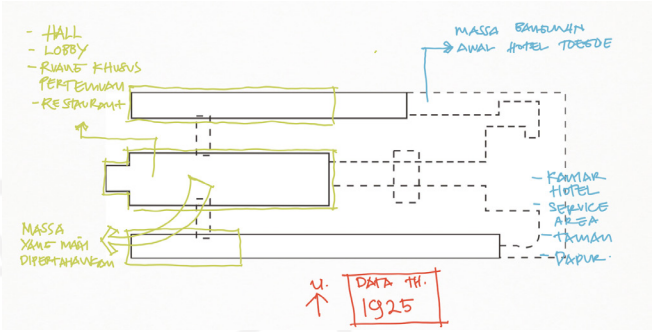
Kompleks Massa Bangunan

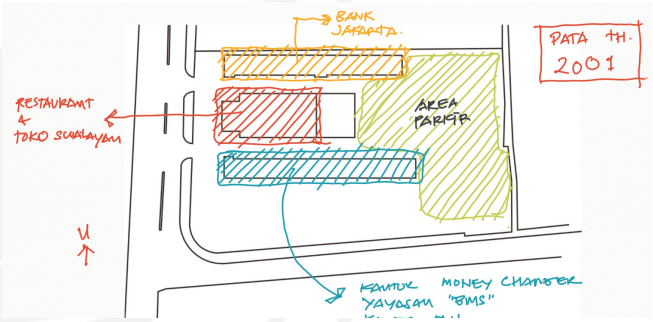
Secara keseluruhan, terdapat 4 bagian bangunan yang ada di dalam site. Terdapat 3 massa bangunan yang menghadap ke Barat. Bangunan utama terletak ditengah diapit oleh 2 bagian bangunan yang lebih kecil di sayap utara dan selatan. Jarak antar bangunan sejauh 6,5 meter. Bagian bangunan yang keempat terletak di bagian barat menyambung dengan bangunan sayap selatan. Secara keseluruhan, bangunan memiliki struktur dinding bata kapur, dengan struktur atap kayu. Sebagian besar jendela berupa jendela krepyak dengan hiasan kaca patri berwarana-warni.

Gambar 2.4
Gambar skema denah bangunan hotel pada awal dibangun tahun 1925 dan tahun 2001
Sumber:Digambar ulang oleh Penulis (2020) dari tugas akhir Lestari. 2001.

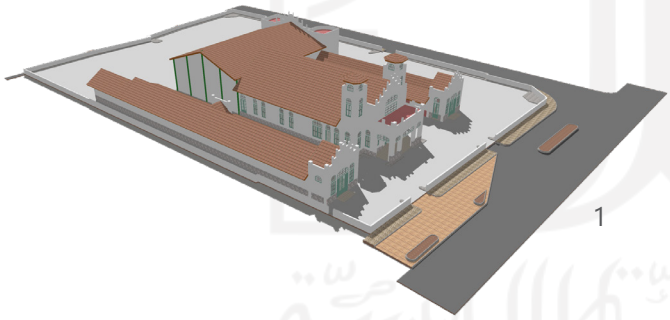
Gambar 2.5
Gambar model 3 dimensional bangunan eksisting.
[1] Perspektif utara
[2] Perspektif barat
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

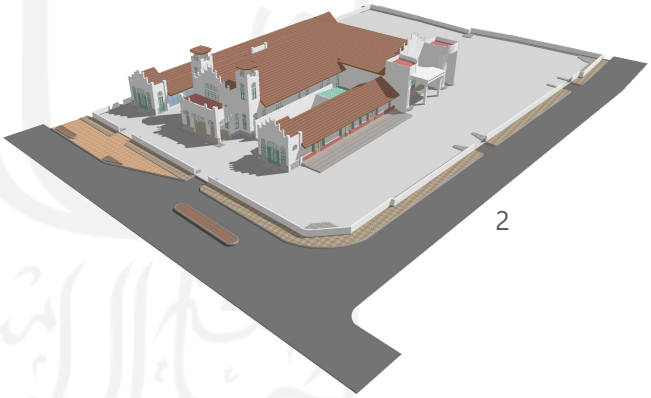
Bangunan tersebut awalnya memiliki luas bangunan 2.395 m2 dengan luas lahan 6.320 m2. Namun pada tahun 2004 bangunan bagian selatan dibongkar dan dibangun massa banguna baru sehingga saat ini menurut data departemen cagar budaya dari Kementrian Pendidikan dan Budaya, luas bangunannya menjadi 1.527 m2.

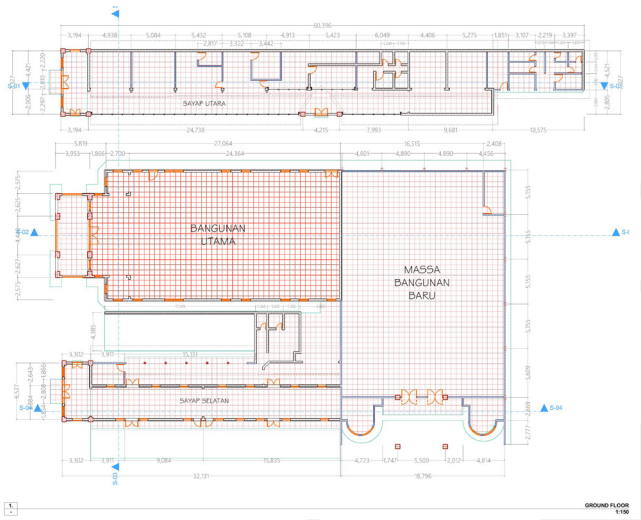




Terjadi beberapa kali perubahan yang terjadi pada bangunan tersebut. Sejak tahun 1925 untuk pertama kali digunakan, terdapat setidaknya 4 kali perubahan. Perubahan pada bangunan meliputi bentuk fisik bangunan, penambahan massa bangunan, dan juga perubahan fungsi yang ada didalamnya.


1


2



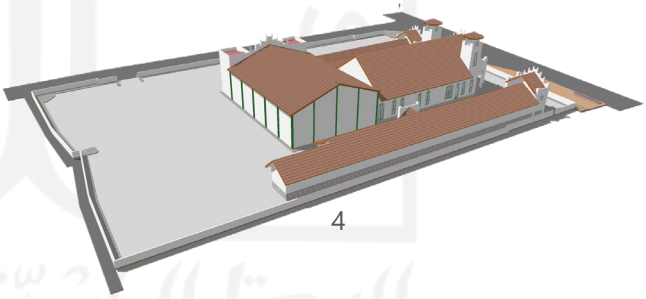
Gambar 2.6
Gambar denah eksisting bangunan hotel eksisting terbaru (2020).
Sumber:Dokumen olahan Penulis, 2020

Tata Massa Bangunan

Dalam merancang bangunan cagar budaya atau kemudian di aplikasikan sebagai upaya konservasi, harus diketahui kondisi dan bentuk tata massa bangunan eksiting. Bangunan eks Hotel Toegoe mengalami banyak perubahan sejak pertama kali dibangunan tahun 1925. Akan tetapi, yang perlu diketahui yaitu data fisik bangunan saat ini. Penulis melakukan survey secara langsung di site untuk mendapatkan informasi fisik bangunan dengan melakukan pengukuran.



3



4

Gambar 2.7
Gambar model 3 dimensional bangunan eksisting.
[3] Perspektif selatan
[4] Perspektif timur
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Selain survey secara langsung, juga dilakukan observasi melalui dokumen-dokumen yang sudah ada mengenai data fisik bangunan berupa citra satelit, denah, maupun data perancangan yang sudah dilakukan perancanga lain terlebih dahulu.

Gambar 2.8
Foto kondisi eksisting
[1] Sayap utara
[2] Bangunan utama
Sumber:Dokumen
Penulis, 2020



1



2

Bangunan Sayap Utara
Terdapat beberapa perubahan yang ada pada interior bangunan. Lantai pada bangunan ini secara keseluruhan sudah diganti, pada plafon juga sudah diganti dengan plafon gypsum.

Terdapat sekat sekat dinding untuk membatasi tiap ruang dan curtain wall pada sisi koridornya. Selain itu, massa bangunan juga diperpanjang dengan menambahkan ruang administrasi, kamar mandi, dan gudang dibagian belakangnya. Penambahan bangunan menggunakan struktur rangka beton bertulang dengan dinding bata plester. Pada bagian koridor menggunakan rangka kolom kayu, kaca dan rangka aluminium.

Bangunan Utama
Bangunan utama merupakan bangunan yang paling besar. Memiliki semacam area lobby dan drop off di bagian depan massa bangunan. Massa bangunan diapit 2 menara dihiasi dengan kaca patri berwarna-warni. Kondisi terakhir bagian dalam bangunan utama berupa ruang kosong dengan dimensi 17,5 x 32 meter. Ruangan yang seharusnya memiliki 2 lantai tersebut sebagian telah roboh dan hancur tertimpa struktur atap yang runtuh awal 2019 lalu. Walaupun seharusnya memiliki 2 lantai, massa bangunan yang tinggi membuatnya terlihat seperti bangunan 1 lantai.

Gambar 2.9
Foto kondisi eksisting
[3] Sayap selatan
[4] Massa baru
Sumber:Dokumen
Penulis, 2020



3



4

Bangunan Sayap Selatan
Bangunan sayap selatan memuliki bentuk dan ukuran yang relatif sama dengan bangunan sayap utara. yang paling membedakan yaitu terdapat pada denah ruangnya. Berbeda dengan sayap utara, sayap selatan memiliki koridor ukuran massa utama yang lebih pendek akibat sudah dilakukan perubahan. Selain itu, terdapat koridor terbuka dengan dinding, pintu, dan jendela yang masih memiliki gaya seperti bangunan aslinya.

Massa Bangunan Baru
Dindingnya berupa dinding setebal 30 cm berupa bata dan kapur. Memiliki struktur pasangan dinding batu dari dasar hingga ketinggian 120 cm. pada bagian belakang bangunan utama terdapat tambahan massa bangunan yang menyatu dengan massa bangunan lama. Massa tersebut seperti ruang Gudang dengan struktur baja IWF 40x25 cm dengan dinding bata plester. Berbeda dengan atap bangunan lama berupa rangka kayu dan atap genteng, massa baru menggunakan rangka baja dan atap metal.

Gambar 2.10
Contoh bangunan di Yogyakarta yang bergaya *indische*.
[1] Gereja bintaran Yogyakarta
Sumber:Google Image

Indische : Gaya Arsitektur Koloni

Kajian mengenai elemen-elemen dan gaya bangunan *indische* dengan berbagai keragamannya



1

Gaya arsitektur ini di Indonesia cukup populer di Indonesia. Gaya arsitektur *indische* mulai berkembang di Indonesia saat Pemerintah Belanda masuk ke wilayah nusantara. Keinginan untuk memerintah dan menguasai (*colony*) mendukung pemerintah Belanda membangun fasilitas-fasilitas dan bangunan-bangunan gedung untuk memudahkan pekerjaan mereka.

Pengaruh gaya arsitektur kolonial atau pada populernya disebut dengan *indische*, dimulai setelah organisasi VOC masuk ke Indonesia. Masuknya VOC- dan pada perkembangannya mempengaruhi politik praktis di Nusantara. Khususnya di Yogyakarta, mulai dari dibangunnya jalan-jalan penghubung, stasiun dan rel kereta api, hingga kantor-kantor pemerintahan, pabrik tebu, pemukiman elit, dan pusat hiburan atau restauran.



Indische tidak hanya menyoal gaya arsitektur yang ada pada pembangunan fasiltas dan gedung-gedung. Indische juga mempengaruhi pada gaya hidup yang berkembang dan melebur dengan budaya nusantara seiring bertambahnya jumlah perkawinan kaum Bumiputera-Belanda. Oleh karena itu, pun pada gaya bangunan juga terpengaruh arsitektur tradisional yang merespon iklim tropis nusantara dan juga kebutuhan ruangnya.

Gaya indische tercipta akibat akulturasi pemikiran dan budaya dari berbagai lapisan masyarakat. Pada Soekiman (2014) dalam Bastian (2018)[3], dijelaskan bahwa akulturasi setidaknya di pengaruhi oleh pengalaman mahasiswa atau cendekiawan, persebaran agama (rohaniawan), budaya jawa dan eropa, arsitek dan arsitektur, seniman, hingga kondisi alam.



2



3



4

Gambar 2.11
Contoh bangunan di Yogyakarta yang bergaya *indische*.
[2] Hotel Phoenix Yogyakarta
[3] Gedung SMK 2 Yogyakarta
[4] Benteng Vredenburg
Sumber:Google Image

[3] Bastian, Rot Bol, 2018. Perkembangan Budaya Indische dan Pengaruhnya Terhadap Kehidupan Sosial Masyarakat Tradisional Yogyakarta Abad Ke-19. Universitas Sanata Dharma:Yogyakarta. hlm 44

Gambar 2.12
Beberapa penerapan elemen pada bangunan *indische*.
[1] Listplank pada bangunan indische di Temanggung
[2] Bagian *dormer* atau ventilasi atap dan *overhang* pada entrance pada gendung SD Ngupasan Yogyakarta.
Sumber:Olahan Penulis, 2020

Menurut Hadinoto (1996), gaya bangunan yang berkembang saat era kolonial Belanda terbagi dalam beberapa tahun. Setidaknya ada 4 (empat) pembagian waktu. Hal ini juga dipicu oleh fenomena bangkitnya berbagai gaya arsitektur di Belanda. Secara bersamaan gaya bangunan tersebut juga berkembang di wilayah koloni di Hindia Belanda. Proses penyesuaian dengan iklim tropis di Indonesia



1



2

mempengaruhi perkembangan yang lebih spesifik lagi. Sehingga gaya bangunan *indische* atau dikenal juga disebut arsitektur kolonial memiliki ciri yang khas dengan prinsip tropis dan ketradisionalnya[4].

- Fasad hingga denah yang relatif simetris. Memiliki pembagian ruang yang seimbang antara satu ruang dengan ruang lainnya. Relatif memiliki sirkulasi yang linear
- Entrance dan bukaan jendela memiliki dua daun pintu
- Atap *geuvel* berupa dinding tinggi pada fasad dibagian atap
- Beberapa memiliki menara maupun *dormer* atau bukaan pada atap
- Terdapat collonade, yaitu pilar-pilar yang besar dengan hiasan atau mahkota
- Memiliki ballustrade berupa ukiran maupun pola-pola sederhana

[4] Sidharta. 1998. Arsitektur dan Pendidikannya. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang

Muhammad
Yusuf
Syaifullah





3



4

Gambar 2.13
Beberapa penerapan elemen pada bangunan *indische*.
[3] Bagian *collonade* dan *geuvel* pada bangunan Kavallerie Artillerie Mangkunegaran
[4] *Balustrade* yang terdapat pada beranda rumah *indische* di Parakan
Sumber:Olahan Penulis, 2020



1 2 3 4

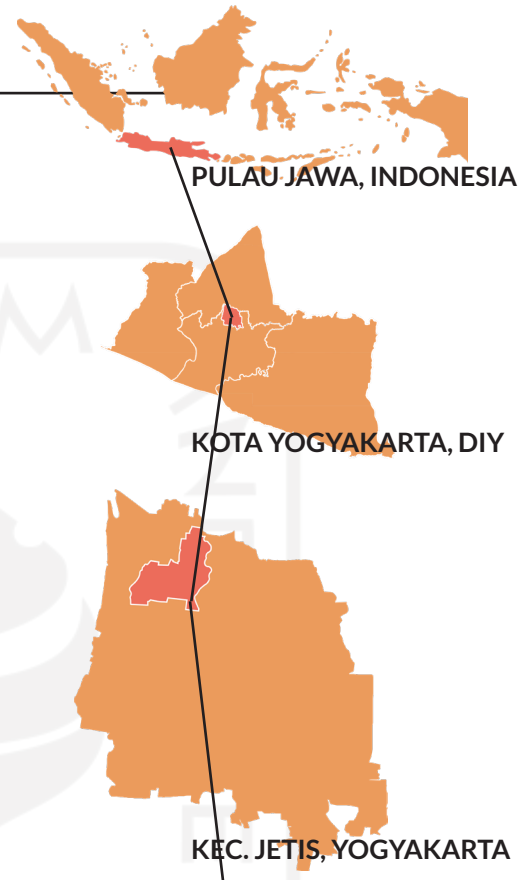
Gambar 2.14
Beberapa variasi bentuk *geuvel* pada arsitektur kolonial/ *indische*
[1] *Gambrel geuvel*
[2] *Curvalinier geuvel*
[3] *Stepped geuvel*
[4] *Pediment geuvel*
Sumber:Digambar ulang dari American Vernacular Design 1870-1940 dalam Hadinoto (1996)

- Hiasan pada atap(nok) maupun pada badan bangunan. Hiasan ini beberapa berupa arah mata angin, hingga pola mahkota
- Banyak mengambil atau memodifikasi elemen-elemen tradisional seperti atap limasan, joglo, hinga pola ukiran *listjplank* yang ada di arsitektur jawa
- Plafon yang tinggi
- Beranda terutama di depan dan belakang bangunan, sebagian bangunan terdapat di sekeliling bangunan
- Overhang lebar sebagai shading

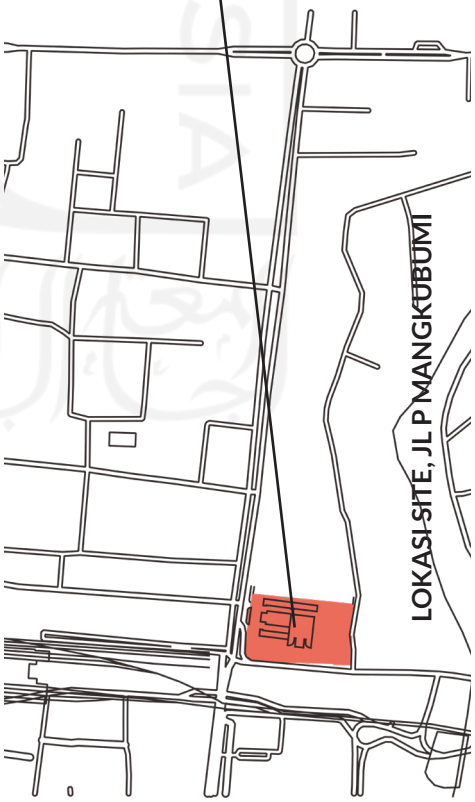
Gambar 2.15
Lokasi site
Sumber:Olahan
Pribadi, 2020

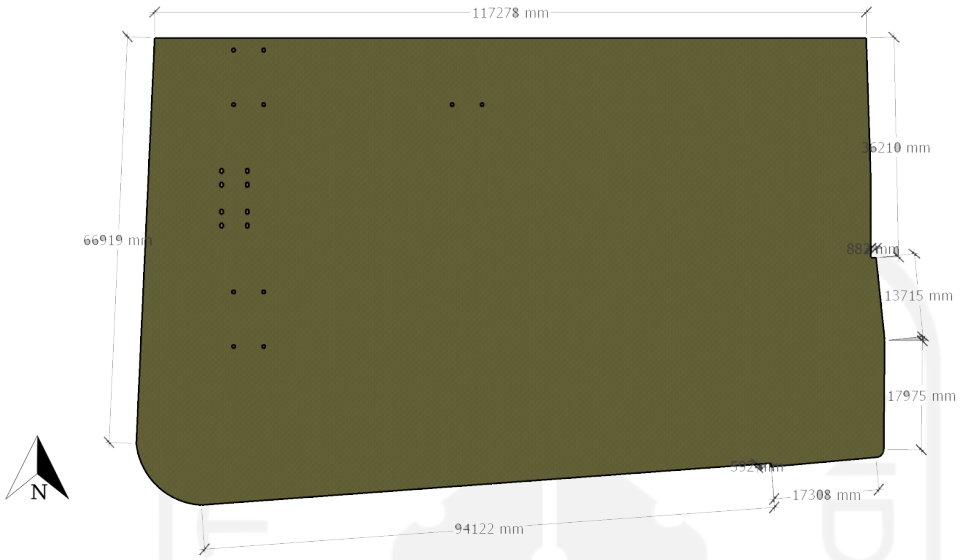
Kecamatan Jetis dan Kawasan Perdagangan

Kajian konteks site dan kawasan di sekitar Hotel Toegoe



Site yang digunakan pada perancangan yaitu pada lahan dimana bangunan eks Hotel Toegoe berada. Site berada di sisi timur seberang Stasiun Tugu. Tepatnya berada di Jalan Pangeran Mangkubumi No. 2 kampung Ledok Kleringan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta. Site memiliki luas 6.320 m^2 yang terdiri dari 4 massa bangunan. Massa bangunan meliputi bangunan sayap utara, bangunan utama, bangunan sayap selatan, dan bangunan pada sisi timur. Site merupakan lahan *hook* atau berada di sudut tikungan jalan.





Gambar 2.16
Batas-batas kecamatan dan lokasi site eksisting.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Gambar 2.17
Kondisi eksisting dan sekitar eksisting.
[1] Pagar barat
[2] Batas site utara
[3] Lahan sebelah site
[4] Halaman depan
[5] Pagar selatan
Sumber:Dokumen Pribadi, 2020



1 2 3 4 5

Site ditutup dengan seng setinggi kira kira 2,4 meter disekeliling site. bahkan, akses masuk yang seharusnya melewati gerbang barat maupun gerbang selatan ditutup rapat dengan seng. Ditambah lagi, jalur pedestrian Jalan P. Mangkubumi bagian timur yang berada di depan site digunakan para pedagang angkringan dan kaki lima lainnya oleh para pedagang. Untuk memasuki site, dapat diakses melalui lahan kosong yang ada di sisi utara site. Walaupun terdapat lahan kosong, juga terdapat pintu gerbang yang dikunci dengan gembok. Memasuki site dari sisi utara pun harus melewati semak belukar dan juga pagar besi yang sudah hancur.

Gambar 2.18
Rentetan toko, hotel, perkantoran dan retail di sepanjang Jalan P Mangkubumi
Sumber:Olahan Penulis, 2020



Gambar 2.19
Stasiun Tugu Yogyakarta.
Sumber:Google Image

Gambar 2.20
Ilustrasi "sumbu imajiner" Kota Yogyakarta.
Sumber:Olahan Penulis, 2020

Keberadaan Hotel Toegoe tidak terlepas dari bagaimana stasiun dan kereta api menjadi moda transportasi utama pada abad 19. Kereta api merupakan moda transportasi yang pada saat itu dibuat untuk mengangkut hasil bumi dan juga para orang Eropa yang menuju ke Yogyakarta. Dibangunnya hotel ini untuk memfasilitasi para wisatawan dan pejabat pemerintahan Hindia Belanda yang datang ke Yogyakarta pada saat itu. Saat ini sepanjang Jalan Pangeran Mangkubumi merupakan jalan utama satu arah yang merupakan jalan utama dari Tugu Yogyakarta menuju ke Stasiun Tugu. Terdapat banyak hotel dan perkantoran yang ada di jalan tersebut.



Jalan P Mangkubumi merupakan salah satu jalan yang dilintasi sebagai "sumbu imajiner" Kota Yogyakarta. Selain filosofi yang melingkupinya, di kawasan ini juga berjejeran bangunan-bangunan tua dengan gaya bangunan *indische* dan *de stijl* yang merupakan gaya bangunan maupun tipologi yang berkembang dan populer pada masa kolonialisme di Indonesia.



Data Demografi dan Administrasi Kawasan



Gambar 2.21
Perbatasan wilayah kecamatan sekitar site.
Sumber:Olahan Penulis, 2020

Diambil dari data Kecamatan jetis Dalam Angka 2019 BPS Kota Yogyakarta, Kecamatan Jetis memiliki luas 1,7 km2 dan dibatasi oleh 2 sungai, yaitu Sungai Code dan Sungai Winongo. Memiliki penduduk sebanyak 27.312 jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai 16.066 jiwa per km2. Sebagian mata pencaharian warganya berada di sektor perdagangan dan jasa. Hal ini didukung oleh dekatnya kawasan perkantoran dan komersil di kawasan tersebut. Kecamatan Jetis terdiri dari 3 kelurahan yaitu Bumijo, Gowongan, dan Cokrodiningratan.

Berbatasan dengan Kecamatan Jetis, terdapat Kecamatan Gedongtengen. Kecamatan tersebut meliputi Stasiun Tugu, kawasan perhotelan Pasar Kembang, dan kawasan wisata Malioboro. Jalan P Mangkubumi sebagai akses dan juga penghubung kedua Kecamatan.

Sekitar site merupakan kawasan yang strategis sebagai kawasan komersil, mengingat jalan tersebut merupakan jalan penghubung utama dari Tugu **menuju St. tugu, kawasan Malioboro, dan kawasan Kotabaru.** Ditinjau dari Peta Rencana Tata Ruang Kecamatan Jetis, koridor Jalan P Mangkubumi merupakan **area perdagangan dan jasa** untuk peruntukan lahannya.

Di Kecamatan Jetis sendiri terdapat 13 hotel berbintang dan 12 hotel non berbintang, sdangkan di Kelurahan Gowongan terdapat 6 hotel berbintang dan 5 hotel non berbintang. Di sepanjang Jalan P Mangkubumi terdapat 7 hotel berbintang, sisanya merupakan kantor, perbankan, kafe dan toko.

Terdapat ketentuan mengenai aturan tata guna lahan yang ada di site tersebut. Peraturan dan ketentuan mengenai tata guna lahan tercantum pada Rencana Detail dan Tata Ruang Kota Yogyakarta melalui Perda RDTR no. 1 Tahun 2015. Ketentuan tata guna lahan pada sektor perdagangan dan jasa sebagai berikut :



1

Ketentuan dan Peruntukan Lahan Site

- Koefisien Dasar Bangunan: 80%
- Tinggi Bangunan : 32 meter
- Koefisien Lantai bangunan: 6.4
- Koefisien Dasar Hijau : 10%

Aksesibilitas menuju lokasi site dapat ditempuh melalui 2 jalan, yaitu melalui Jalan P Mangkubumi dari arah utara, dan Jalan Wongsodirjan dari arah barat. Keduanya merupakan jalan arteri satu arah dengan lebar 8 meter. Jalan P Mangkubumi menghungkan kawasan Kranggan, Jl Ahmad Yani, dan Jl Sudirman, sedangkan Jl Wongsodirjan menghubungan kawasan Pingit dan Jl Diponegoro dengan site lokasi.



2



3

Gambar 2.22
Foto ikon-ikon bangunan di sekitar kawasan Jalan P Mangkubumi.
[1] Malioboro Mall
[2] Kantor Koran "KR"
[3] Gereja St. Antonius
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Data Kawasan dan Infrastruktur

Disekitar site merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Terdapat deretan perhotelan, cafe, perkantoran, dan pertokoan yang ada di sepanjang Jalan P. Mangkubumi. Bagian sisi timur kawasan menyeberangi Sungai Code adalah kawasan Kotabaru. Kawasan Kotabaru yang merupakan salah satu pusat kota dan kawasan bersejarah dengan bangunan-bangunan yang bergaya *indische*.

Kawasan Malioboro berada di sisi selatan, dibatasi oleh jalur rel kereta api dari stasiun utama Yogyakarta, Stasiun Tugu. Kawasan Malioboro merupakan kawasan perdagangan dan wisata yang ramai di Yogyakarta.

Berbagai jenis perdagangan dari makanan, oleh-oleh, batik, hingga hotel, dan *factory outlet*. Di sekitar kawasan Malioboro juga terdapat kawasan perhotelan yang berada di Kecamatan Gedong Tengen. Selain itu, terdapat kompleks Kantor DPRD dan Kantor Gubernur Yogyakarta. Berjalan ke arah selatan terdapat banyak area-area bersejarah seperti, kawasan Pecinan, Pasar Beringharjo, Gedung Agung, Benteng Vredenburg.

Konservasi Bangunan Cagar Budaya *(Heritage)*

Kajian mengenai konservasi pada kasus bangunan cagar budaya, bagaimana konteks bangunan yang hilang dihadirkan kembali

Bangunan-bangunan yang berada di kawasan cagar budaya merupakan bangunan tua yang umumnya berusia lebih dari 50 tahun (Runa, dkk 2011). Segala bentuk warisan budaya yang sifatnya merupakan suatu benda, bangunan, struktur budaya, situs, dan kawasan dapat disebut sebagai cagar budaya[5]. Objek tersebut memiliki nilai dan peran yang penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, ras suku, agama, dan kebudayaan itu sendiri, sehingga perlu dilakukan proses penetapan. Pada dasarnya arsitektur yang terkandung pada bangunan atau warisan sejarah lainnya merupakan sebuah daya dan bukti kontribusi pada identitas komunitas dan kawasan. Sehingga suatu ekspresi tersebut perlu untuk dilestarikan.

Upaya pelestarian cagar budaya dapat dipahami sebagai konservasi. Konservasi dapat dipahami secara umum yaitu **upaya atau usaha untuk melestarikan, menjaga, dan memelihara asset yang sudah ada, berupa bangunan atau lingkungan binaan** pada kondisi tertentu. Bahkan, upaya konservasi dapat menyinggung konteks budaya kultural yang lebih dalam, dalam hal ini yang mencangkup dimana obyek atau bangunan tersebut berada. Dalam peraturan yang ditetapkan pemerintah, obyek bersejarah yang dikonservasi memiliki batas umur 50 tahun untuk dilakukan konservasi.

[5] Menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

Konservasi dalam prosesnya tentunya akan menemui berbagai konsep yang akan di aplikasikan pada objek bangunan. Bangunan satu dengan yang lainnya memiliki pengendalian dan perawatan yang mungkin berbeda satu sama lain. **Perlunya melakukan identifikasi pada bangunan** yang akan dilakukan konservasi. Dalam melakukan konservasi pun memiliki tingkatan yang berbeda-beda tergantung pada kondisi dan kepentingan bangunan.

Jenis Upaya Pelestarian Bangunan Cagar Budaya

Terdapat tingkatan-tingkatan yang perlu kita ketahui sehingga kita dapat menentukan seberapa besar intervensi yang dapat dilakukan pada bangunan. Dalam rangka melestarikan bangunan dan kawasan cagar budaya berdasarkan *Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance*[5], Burra, Australia :

1. Konservasi / Pelestarian.
Proses pengelolaan suatu bangunan atau lingkungan cagar budaya agar makna budaya yang dikandungnya terpelihara dengan baik dengan tujuan untuk melindungi, memelihara dan memanfaatkan dengan cara preservasi, pemugaran atau demolisi.

2. Perlindungan.
Upaya mencegah dan menanggulangi segala gejala atau akibat yang disebabkan oleh perbuatan manusia atau proses alam, yang dapat menimbulkan kerugian atau kemusnahan bagi nilai manfaat dan keutuhan bangunan dan lingkungan cagar budaya dengan cara penyelamatan, pengamatan dan penerbitan.

3. Preservasi.
Pelestarian suatu bangunan dan lingkungan cagar budaya dengan cara mempertahankan keadaan aslinya tanpaada perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran.

[6] The Burra Charter for the Conservation of Place of Cultural Significane.1981

Table 2.1
Tabel perbedaan jenis konservasi dan tingkat perubahan yang dilakukan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

4. Restorasi / rehabilitas.
Pelestarian suatu bangunan dan lingkungan cagar budaya dengan cara mengembalikan kedalam keadaan semuala dengan menghilangkan tambahan-tambahan memasang komponen semula tanpa menggunakan bahan baru.

5. Rekontruksi.
Upaya mengembalikan suatu tempat semirip mungkin dengan keadaan semua, dengan menggunakan bahan lama maupun bahan baru, sesuai informasi kesejarahan yang diketahui.

6. Adaptasi / revitalisasi (*adaptive reuse*).
Mengubah bangunan dan lingkungan cagar budaya agar dapat dimanfaatkan untuk fungsi yang lebih sesuai tanpa menuntut perubahan drastis.

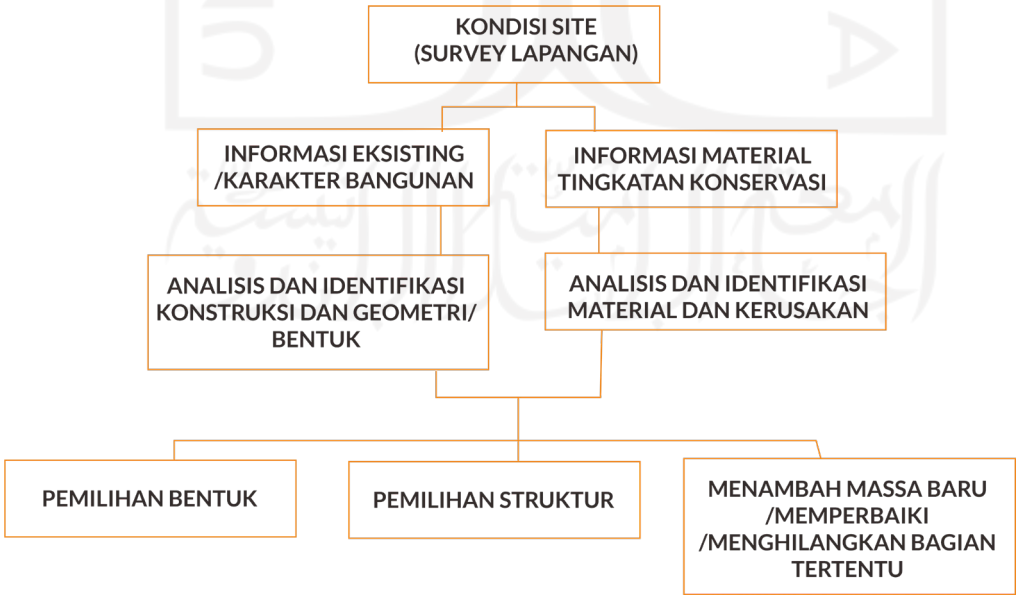
7. Demolish.
Upaya pembongkaran atau perombakan suatu bangunan cagar budaya yang sudah dianggap rusak dan membahayakan dengan pertimbangan dari aspek keselamatan dan keamanan dengan melalui penelitian terlebih dahulu dengan dokumentasi yang lengkap.

No.	Jenis Konservasi	Tingkat Perubahan			
		Tidak ada	Sedikit	Banyak	Total
1.	Konservasi	X	X	X	X
2.	Preservasi	X	-	-	-
3.	Reservasi	-	X	X	-
4.	Rekonstruksi	-	-	X	X
5.	Adaptasi/Revitalisasi	-	X	-	-
6.	Demolish	-	-	-	X
7.	Perlindungan	-	-	-	-

Dalam perancangan yang dilakukan oleh Lestari (2001), berikut beberapa tahapan mulai dari pengambilan data, dokumentasi eksisting, kemudian langkah perencanaannya.

- Inventarisir data bangunan berupa data fisik, sejarah, maupun dokumen
- Melakukan analisis mengenai kondisi eksisting
- Melakukan kajian mengenai konteks sosial dan sejarah bangunan
- Menentukan kebijakan prioritas konservasi
- Melakukan perencanaan

Bangunan eks Hotel Toegoe merupakan bangunan cagar budaya, sehingga perlu dilakukan konservasi. Sehingga dalam perancangan ini, Hotel Toegoe akan dilakukan perlindungan, pemeliharaan dan perawatan, pemugaran, dan pengelolaan lingkungan budaya yang ada di dalamnya. Dalam melakukan konservasi membutuhkan daya dan materi yang cukup besar. Pemerintah sebagai pemiliki aset berupa status cagar budaya dapat memanfaatkan bangunan agar bisa mendapat keuntungan. Sehingga keuntungan tersebut dapat dimanfaatkan sebagai biaya perawatan dan pemeliharaan agar bangunan tetap eksis dimasa depan.



Gambar 2.23
Bagan sistematik dalam menentukan langkah konservasi bangunan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Konsep Adaptive Reuse

Kajian mengenai salah satu metode dalam merespon bangunan cagar budaya/*heritage*, yang akan dilakukan konservasi

Adaptive reuse, ditinjau dari teori "Contextual Architecture" oleh Keith Ray[7] merupakan salah satu metode menambah dan mengubah fisik, konteks, atau fungsi bangunan lama, maupun metode memasukkan konsep bangunan baru pada Kawasan yang sudah terbentuk sebelumnya.

Ada beberapa metode yang dapat digunakan menurut *Guidelines for Adaptive Reuse, Additions, and Alterations*[6]. Teori tersebut menjelaskan tentang guidelines atau langkah-langkah dalam melakukan penambahan dan perubahan yang diterapkan pada kawasan bersejarah, pada konteks ini yaitu pada kawasan bersejarah.

- ***Alteration***

Perubahan yang dihadapkan pada bangunan yang sudah ada seharusnya bergantung pada kebutuhan dan kepentingan pemilik bangunan atau ruang. Ruang yang dimaksud yaitu tergantung pengguna ruang pada fugnsi-fungsi yang akan melekat pada bangunan tersebut. Perubahan yang dilakukan juga perlu diketahui seberapa besar dampak sejarah yang ditimbulkan, sehingga semaksimal mungkin tetap dapat berintegritas dengan konteks lingkungannya.

[7] Ray, K. (1980). Contextual architecture: Responding to existing style. New York: McGraw-Hill https://www.worldcat.org/title/contextual-architecture-responding-to-existing-style/oclc/6195072

- ***Addition***

Seiring waktu dan bertambahnya kebutuhan akan fungsi bangunan, akan menghadapi penambahan-penambahan berupa ruang, lahan, maupun utilitas yang mendukung fungsi tersebut. Penambahan yang dilakukan pada prinsipnya tetap memanfaatkan struktur utama bangunan yang sudah ada dengan maksimal dan efisien. Penambahan paling mudah dapat dilakukan pada sisi samping dan belakang bangunan. Sehingga, penambahan yang dilakukan tidak menghilangkan kesan bangunan yang tidak teratur, akan tetapi menunjukkan perubahan yang berkelanjutan.

- ***Adaptive Reuse***

Dalam guidelines ini dijelaskan bahwa proses *adaptive reuse* yang dilakukan pada bangunan dirubah fungsinya menjadi fungsi komersil. Secara langsung atau tidak langsung, karakter kawasan pemukiman (neighborhood) berubah. Prioritas sifat visual bangunan komersil harus tetap mempertimbangkan karakter bangunan yang akan dilakukan *adaptive reuse*.

- ***Demolition/Relocation***

Perubahan yang dilakukan secara total, dalam hal ini dilakukan penghilangan seluruh bagian bangunan, akan menghadapi konsekuensi dimana konteks kawasan akan kehilangan satu elemen pendukungnya. Akan tetapi, perubahan total tetap dapat dilakukan sebagai pilihan terakhir. Apabila terdapat faktor yang lebih diprioritaskan seperti bencana alam yang menimbulkan kerusakan struktur yang membahayakan. Selain itu, tergantung pada besarnya nilai historis dan kontribusi bangunan tersebtu terhadap lingkungan kawasan.

Strategi dalam Menerapkan Adaptive Reuse

Adaptive reuse menurut Alan Dobby melalui bukunya *Conservation and Planning*[8] tahun 1978 dijelaskan bahwa metode *adaptive reuse* dapat menjadi salah satu strategi yang baik dalam upaya konservasi bangunan. Pada prinsipnya *adaptive reuse* mengadaptasi antara fungsi baru dengan bangunan yang sudah ada. Prinsip konservasi yaitu melindungi dan menjaga elemen aspek bersejarah.

Mengalihfungsikan bangunan yang sudah ada dengan fungsi yang baru bertujuan untuk tetap mempertahankan nilai kawasan meskipun secara fungsi berkembang mengikuti perkembangan waktu. Proses ini di lakukan secara strukutural, artinya melibatkan aspek-aspek arsitektural yang melingkupi bangunan tersebut. Dengan memanfaatkan lahan dan bangunan yang ada, dapat mewadahi kebutuhan yang tepat dan meningkatkan nilai ekonominya.

Dalam berbagai pertimbangan desain yang dirancang pada bangunan yang akan dilakukan *adaptive reuse* harus meliputi prinsip yaitu :

1. Authenticity

Keaslian bangunan tidak hanya meliputi visual arsitektur berupa fasad saja, akan tetapi juga meliputi system struktur dan material yang disesuaikan dengan material yang sudah ada terlebih dahulu di bangunan tersebut.

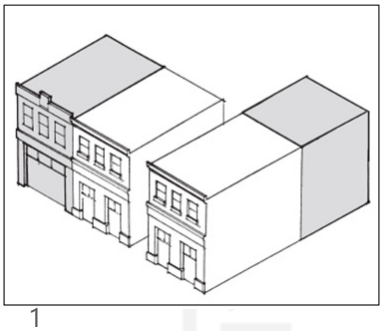
2. Developing Value

Perubahan yang dilakukan memiliki tujuan untuk juga meningkatkan dan memperkaya nilai sejarah bangunan maupun kawasan tersebut. Penekanan khususnya pada struktur dan material yang menjadi penanda bahwa terdapat perubahan yang mendukung.

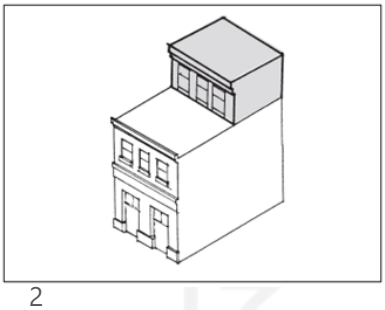
3. Adaptive and Flexibility

Penyesuaian terhadap fisik bangunan dengan fungsi baru maupun mengembangkan fungsi yang lebih kompleks. Perlunya dokumentasi dan mencatat beberapa perubahan yang dilakukan pada bangunan.

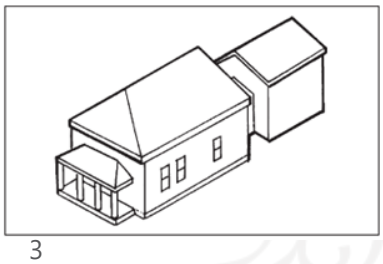
[8] Cherry, G. (1979). Alan Dobby, Conservation and Planning, Hutchinson, London, 1978. 173. Journal of Social Policy, 8(1), 135-136. doi:10.1017/S0047279400008588



1



2



3

Gambar 2.24
Gambar ilustrasi penambahan pada bangunan eksisting.
[1] Penambahan massa di samping dan belakang bangunan.
[2] Penambahan pada struktur atap.
[3] *Bridge*/penghubunga antar massa.
Sumber:Guidelines for Adaptive Reuse, Additions, and Alterations.

Dijelaskan pada jurnal *Guidelines for Adaptive Reuse, Additions, and Alterations*[9] dalam Syaifullah (2019), terdapat beberapa prinsip-prinsip yang digunakan dalam melakukan perubahan dan penambahan pada bangunan:

- Memprioritaskan nilai sejarah dan karakter arsitekturalnya.
- Mempertimbangkan skala, layout, tekstur, dan karakter visual konteks bangunan. Memperkuat dan menghadirkan kembali lebih di tekankan.
- Perubahan tidak menghalangi garis skyline (neighborhood).
- Penyesuaian sistem, letak, dan material struktur. Penambahan tidak diharuskan menyerupai sistem struktur aslinya.
- Muka asli bangunan tetap diprioritaskan secara visual. Penambahan dilakukan di samping dan/atau di belakang bangunan (apabila memungkinkan).

[9] Chapter 7 : Guidelines for Adaptive Reuse, Additions, and Alterations. https://historic.georgetown.org/files/2009/02/Chapter-7-Guidelines-for-Adaptive-Re-use-Additions-and-Alterations.pdf

Prinsip-prinsip *adaptive reuse* seperti yang dijelaskan di atas, mengindikasikan bahwa metode tersebut mementingkan keberlanjutan konteks dan identitas. Hal tersebut tidak hanya mewakili bangunan sebagai salah satu unsur, akan tetapi juga mewakili suatu kawasan dimana bangunan tersebut ada. Menurut Bullen (2007) *dalam* Syaifullah (2019), konsep adaptive reuse mendorong sustainability terlebih pada bangunan komersil.

Faktor Pendorong Adaptive Reuse

Biaya bangunan lebih rendah dibandingkan menghancurkaan dan membangun kembali dari awal. Pemanfaatan kembali bangunan juga memperkuat prinsip citra kawasan yang berkelanjutan. Dengan menerapkan konsep *adaptive reuse*, terdapat beberapa keuntungan yang dapat diperoleh sehingga menjadi pertimbangan dalam penerapannya.

- Ekonomi

Pemilik aset telah memiliki **modal awal berupa bangunan eksisting**. Baik berupa struktur yang masih baik dan aman, maupun gaya bangunan dan program ruang yang dapat dikembangkan.

- Lingkungan

Konsep berkelanjutan dengan memanfaatkan kembali (reuse) merupakan langkah yang baik. Melakukan upaya demi **menurunkan tingkat konsumsi lahan pertanian** yang kian meningkat. Meningkatkan nilai ekonomi bangunan yang terbengkalai, secara otomatis juga **menghilangkan unsur sampah visual** yang diakibatkan oleh bangunan tersebut.

- Sosial Budaya

Cagar budaya bagian dari identitas suatu kawasan maupun sejarah. Adaptive reuse berkontribusi pada keberlangsungan identitas dan nilai kawasan yang sudah ada, sehingga diperkuat lagi.

Jenis-jenis Adaptive Reuse

Ada beberapa jenis pendekatan dalam melakukan proses adaptive reuse pada bangunan. Penerapan pendekatan dilakukan berdasarkan kesesuaian dan konteks bangunan dan kawasan di sekitar site. Berikut 3 (tiga) pendekatan adaptive reuse (Tyler *dalam* Syaifullah, 2019) :

- Matching

Pendekatan matching berarti rancangan desain baru yang akan disematkan mengikuti gaya arsitektural yang sudah dimiliki oleh bangunan eksisting. Penambahan rancangan umumnya hanya untuk mengubah program ruang yang baru. Sedangkan detail-detail dan berbagai elemen diperbaiki dan dihadirkan kembali seperti awal.

- Contrast

Pendekatan contrast dapat menghadirkan sesuatu yang baru secara visual pada bangunan eksisting. Bahkan pendekatan ini menyematkan elemen-elemen yang terkesan radikal dan berbanding terbalik dari elemen dan gaya arsitektur yang dimiliki oleh bangunan eksisting. Pembaruan tersebut dijadikan latar belakang bangunan eksisting atau bahkan diletakkan didepan menjadi landmark bangunan.

- Compatible

Pendekatan compatible dilakukan dengan mempertegas gaya arsitektur dan konteks yang ada pada bangunan. Berbeda dengan pendekatan matching, compatible punya batasan yang lebih luas tidak hanya terbatas apada gaya arsitektur yang melekat pada bangunan.

Gambar 2.25
Gambar contoh bangunan yang menerapkan masing-masing jenis pendekatan
[1] Department Store, London
[2] Caixaforum, Madrid
[3] Hospital Complex Broussais



1



2



3

Bangunan Fungsi Campuran

Kajian mengenai definisi, prinsip, dan jenis-jenis penerapan bangunan dengan fungsi campuran/ *mixed use building*

Bangunan *mixed use* merupakan suatu tipologi bangunan dengan mamasukkan lebih dari 2 fungsi yang menjadi fungsi utama. Mixed use building merupakan pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktifitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota, dengan luas lahan yang terbatas, letak strategis, dengan nilai ekonomi tinggi sehingga terjadi struktur kompleks dimana fungsi-fungsi yang ada dapat terintegrasi dengan kuat (Endy dalam Feridianti, 2018).

Secara umum, bangunan dengan fungsi campuran atau *mixed use building* mengakomodasi fungsi seperti retail, kantor sewa, hotel, hingga ruang publik. TIpologi ini banyak berkembang di kawasan urban yang padat dan memiliki mobilitas tinggi. Tipologi ini mendukung demografi masyarakat yang aktif, efektif, praktis, dan menginginkan kecepatan dalam melakukan berbagai aktifitas secara bersamaan dan terhubung. Hal ini juga dipengaruhi banyaknya bidang usaha yang saling memiliki ketergantungan aktif satu sama lain, terlebih pada usaha ekonomi kreatif. Jenis usaha ini menjunjung konsep kolaboratif antar lembaga/institusi.

Terdapat beberapa keuntungan dalam bangunan yang memiliki fungsi campuran :

- Memiliki daya konsumsi lahan yang sedikit dan lebih efektif
- Mendukung kolaborasi antar pengguna bangunan
- Menghasilkan sistem sarana prasarana yang lebih praktis karena digunakan bersama-sama
- Dapat diaplikasikan pada aktifitas dan fungsi yang luas dan fleksibel

Dalam perancangannya, bangunan dengan fungsi campuran harus memiliki integrasi antar fungsi yanng baik dari segi kegiatan maupun ruang fisiknya, termasuk sirkulasinya. Terdapat beberapa prinsip yang perlu diperhatikan. Hal ini merujuk pada jurnal standard "Commercial and Mixed Use Developtment Code Handbook[10], prinsip-prinsip tersebut yaitu :

1. **Compact Developtment.**
Mixed use menawarkan pemanfaatan dan upaya edukasi mengenai pemanfaatan lahan kota dengan pelayanan yang baik.

2. **Pedestrian Access, Safety, and Comfort.**
Bangunan Mixed Use memfasilitasi sirkulasi pejalan kaki yang aman, nyaman, dan atraktif sebagai penghubung antar fungsi.

3. **Crime Prevention and Security.**
Sistem keamanan yang bersifat preventif sebagai salah satu aspek perancangan.

4. **Creating and Protecting Public Spaces.**
Mengakomodasi kebutuhan pubik sebagai sidewalks, taman, plaza, dan ruang interaksi formal informal.

5. **Parking anf Efficient land Use.**
Pada perencanaan memperhatikan seberapa penting parkir kendaraan bermotor, agar tidak terjadi penggunaan lahan yang tidak efisien.

6. **Human Scaled Building Design.**
Skala manusia diperhatikan pada perancangan yang mengakomodasi bangyak fungsi.

[10] Schwanke, D. et al. (2003). Mixed-Use Development Handbook. 2nd ed. Washington: ULI-The Urban Land Institute.

Gambar 2.26
Gambar ilustrasi keempat jenis konfigurasi massa pada bangunan fungsi campuran.
[1] Mixed use Tower
[2] Multi-tower Megastrucutre
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

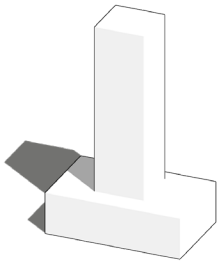
Pengembangan bangunan dengan fungsi campuran sangat erat kaitannya dengan kawasan pusat kota, kawasan transit utama, Jlan-jalan koridor, terlebih pada kawasan pusat komersil. Pada jurnal tersebut dibahas faktor-faktor kawasan seperti pertokoan, perkantoran, pemukiman, fasilitas pelayanan publik, dan ruang rekreasi, mendukung kondisi masyarakat dalam :

- Kemandirian akses berjalan kaki bagi semua kalangan
- Pengurangan kendaraan pribadi
- Mendukung keterkaitan dalam kawasan
- Mendukung masyarakat yang bekerja dirumah maupun dekat dengan rumah
- Akses mudah untuk mendapatkan kebutuhan sehari-hari

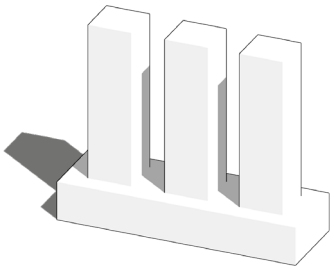
Tipologi Bangunan Fungsi Campuran

Dalam Triyono (2002), tipologi bangunan dengan fungsi campuran yaitu :

- Memiliki minimal 3 (tiga) fungsi utama yang berbeda dalam satu lingkungan proyek.
- Memiliki integrasi secara fungsi maupun fisik diantara komponen-kompnen fungsi yang diakomodasi
- Pembangunan yang selaras dalam satu rencana.



1



2

Gambar 2.27
Gambar ilustrasi keempat jenis konfigurasi massa pada bangunan fungsi campuran.
[3] Free-standing Structure
[4] Combination
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

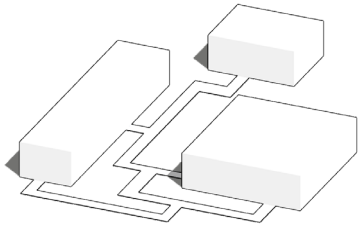
Selain ditegaskan melalui tipologi, bangunan dengan fungsi campuran juga memiliki beberapa jenis konfigurasi massa yang dapat diaplikasikan (Sumargo, 2003:58) yaitu :

1. Mixed Use Tower.
Konfigurasi ini memiliki massa bangunan dengan struktur tunggal atau *high-rise building* dengan konfigurasi fungsi secara vertikal dalam tiap-tiap lantainya.

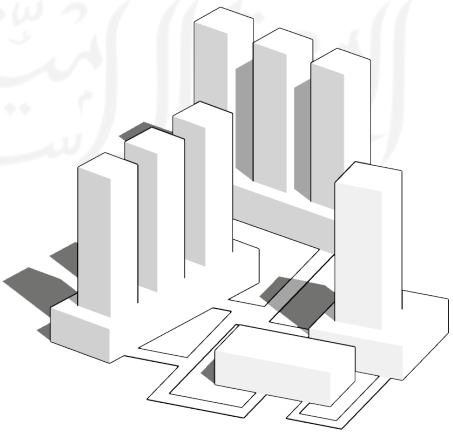
2. Multi-tower Megastructure
Konfigurasi ini memiliki beberapa massa tower vertikal yang menyatu pada bagian lantai dasarnya berupa atrium maupun fungsi lain seperti komersil/mall

3. Free-standing Structure with Pedestrian Connection
Konfigurasi ini memiliki beberapa massa dalam satu lokasi yang terintegrasi dengan pedestrian atau ruang terbuka. Massa pada jenis konfigurasi ini tidak harus berupa tower atau *high-rise* seperti pada jenis konfigurasi sebelumnya.

4. Combination
Konfigurasi ini merupakan suatu gabungan dari ketiga jenis konfigurasi sebelumnya. Konfigurasi ini membentuk suatu masterplan kawasan yang memiliki kapasitas dan skala yang sangat besar.



3



4

Konsep dan Fungsi Mixed Use Building

Kajian mengenai konsep yang akan diterapkan pada rancangan, berikut tipologi dan fungsi yang diakomodasi

Berdasarkan masalah-masalah yang ada, meliputi isu-isu yang berkembang masalah kepentingan **memanfaatkan kembali bangunan** yang sudah tidak terpakai atau adaptive reuse, dari skala global hingga fakta yang ada di Yogyakarta. Isu yang menyangkut mengenai pembangunan dan kepadatan yang terjadi di Yogyakarta, termasuk di Kecamatan Jetis dimana site berada.

Dalam mengembangkan tipologi bangunan, didapatkan potensi dan fakta mengenai indeks pembangunan manusia dan juga demografi. Didapatkan t**ipologi untuk membuat bangunan dengan fungsi mixed use** yang didalamnya mengakomodasi fungsi komersil seperti rental office, plaza, dan kios-kios untuk disewakan kepada masyarakat.

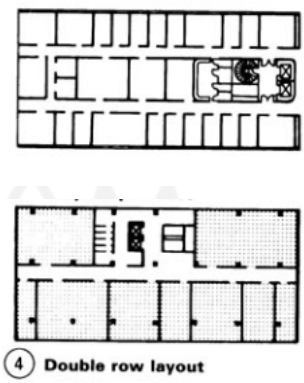
1. Kantor Sewa

Pada pengertiannya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kantor merupakan suatu balai, gedung, atau ruang yang digunakan untuk mengurus suatu pekerjaan oleh satu atau lebih pekerja atau pengusaha. Sedangkan sewa merupakan suatu sisttem pemanfaatan oleh siapa saja dengan tenggat waktu dan harga yang ditentukan. Kantor sewa merupakan suatu fungsi bangunan yang didalamnya dibentuk suatu interaksi oleh pelaku usaha/penyewa.

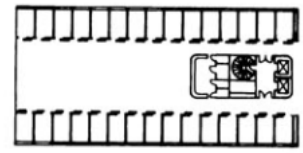
Gambar 2.28
Beberapa contoh layout ruang kerja.
Sumber:Data Arsitek Neufret.

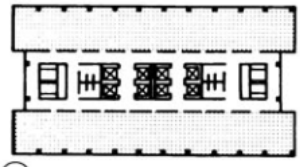
Kantor sewa yang dirancang akan mengakomodasi berbagai jenis komunitas dan pelaku usaha ekonomi kreatif di Yogyakarta. Komunitas dan pelaku usaha kreatif tersebut bergerak diberbagai bidang seperti gerakan sosial, niaga/produk, grafis visual, hingga pendidikan non-formal. Pelaku-pelaku tersebut membutuhkan ruang yang berbeda-beda.

Dalam buku Data Arsitek oleh Neufret[11], kantor sewa termasuk dalam kelompok tempat kerja. Terdapat beberapa aspek-aspek yang merupakan acuan untuk mendukung ruang kerja yang efektif, nyaman, dan membangun produktifitas kerja. Konfigurasi ruang ditujukan untuk membentuk layout ruang kerja. pada tipologi ini, terdapat lebih dari satu badan usaha atau perusahaan yang bekerja dalam satu bangunan. Berikut beberapa konfigurasi ruang kerja yang terdapat pada standar.

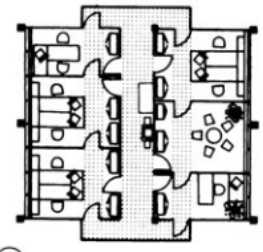


4 Double row layout

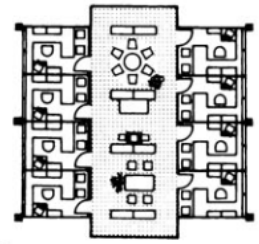




5 Three-row layout



9 Separate office



10 Combined office

[11] Neufret, Ernst. Peter. (1996). Architect's Data 3rd ed. Edited: Baiche, Bousmaha;Walliman, Nicholas. School of Architecture. Oxford Brookes University.

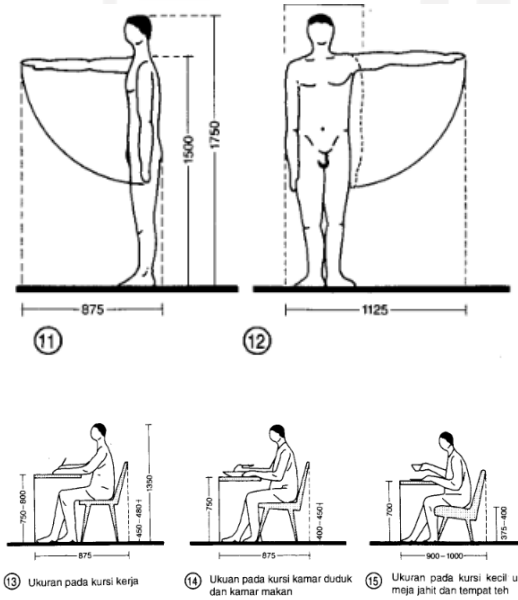
Gambar 2.29
Ilustrasi standar gerak manusia.
Sumber:Data Arsitek Neufret.

Berikut merupakan tiga jenis konfigurasi ruang kerja yang digunakan pada perancangan :

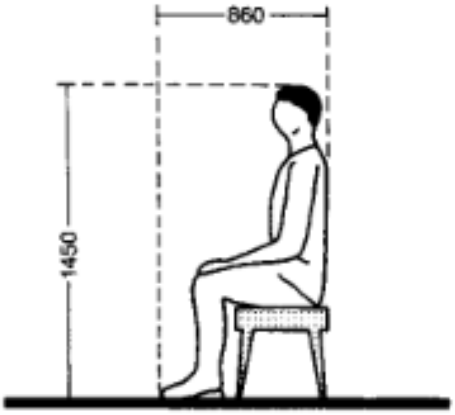
- *Workstation*

Aktifitas pada workstation mengakomodasi pekerjaan yang berkaitan dengan perangkat komputer dan bekerja dengan duduk. Jenis sirkulasi pada ruang *workstation* lebih bersifat tetap karena masing-masing ruang kantor memiliki ruangnya msing-masing. Baik terbatas pada sekat-sekat, maupun terbatas pada penyelesaian interior seperti meja. Sehingga pola kegiatannya memiliki standar acuan khusus. Berikut standar ruang gerak yang dapat digunakan sebagai acuan pada *workstation*, mengacu pada standar ruang Data Arsitek oleh Neufret[12].

Lingkungan fisik kerja/workstation mengakomodasi jenis ruang kerja yang berhubungan dengan unit-unit komputer dan meja maupun kursi yang memungkinkan untuk mewadahi beberapa orang dalam satu ruangan. Lingkungan fisik kerja mengedepankan konsep ruang yang relatif tetap dan terintegrasi dengan tata layout meja, lemari/ rak penyimpanan dan ruang rapat. Lingkungan fisik kerja/workstation bisa juga berperan sebagai *Virtual Office,* karena berkembangnya teknologi digital. Pelaku usaha hanya memerlukan ruang yang cukup *compact* hanya untuk sekedar membuka komputer saja.



⑬ Ukuran pada kursi kerja ⑭ Ukuan pada kursi kamar duduk dan kamar makan ⑮ Ukuran pada kursi kecil untuk meja jahit dan tempat teh



⑲ Sambil duduk

[12] Neufret, Ernst. (1996). Architect's Data 2nd ed. Jakarta:Erlangga.

Gambar 2.30
[1] Referensi worksdesk
[2] Referensi cubile ofice
[3] Referensi meeting space
[4] Referensi sharing table

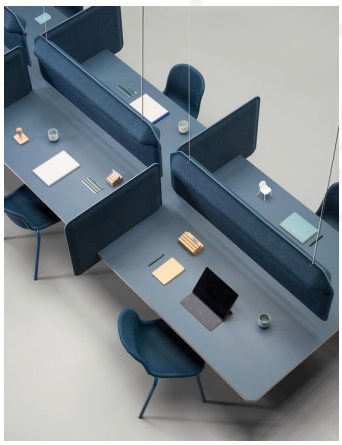
Sumber:Pinterest

Dalam mengakomodasi kantor sewa jenis workstation, dibutuhkan pengetahuan mengenai kebutuhan dan standardnya. Kebutuhan ruang digunakan sebagai dasar analisis dalam melakukan pengembangan ruang. Workstation membutuhkan beberapa elemen-elemen ruang sebagai berikut:

- Ruang meeting
Ruang meeting dibutuhkan sebagai ruang rapat antar pekerja maupun ruagn presentasi produk yang dapat digunakan untuk presentasi kepada klien. Ruang meeting berupa meja rapat, kursi, dan juga alat-alat pendukung presentasi seperti proyektor dan papan tulis.

- Sharing Table
Sharing table merupakan meja yang cukup digunakan untuk 3-4 orang atau lebih untuk meletakkan perangkat komputer para pekerja. Sharing table dapat berbentuk meja persegi panjang maupun meja yang disesuaikan dengan kebutuhan layout.


3


1


2

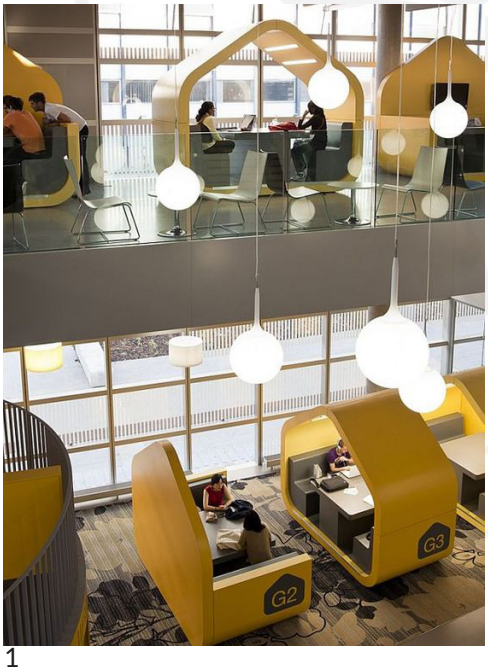

4

Gambar 2.31
[1] Referensi private space
[2] Referensi sharing room
[3] Referensi provate space

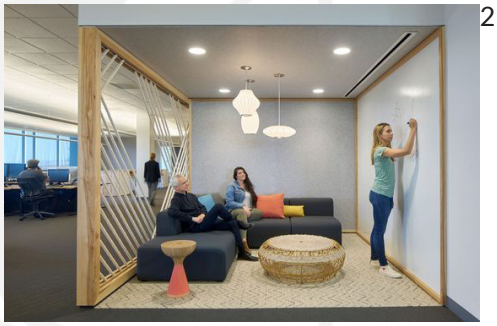
Sumber:Pinterest

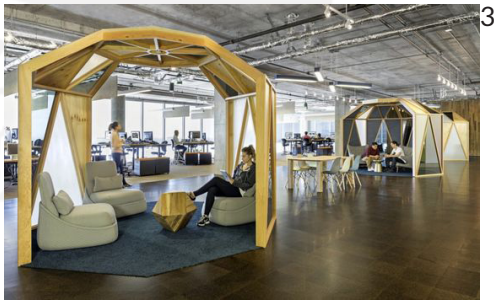
- Private Space
Private space merupakan ruang yang dapat digunakan pekerja untuk sharing sesama pekerja secara privat. pada perkembangannya, private space diimplementasikan dengan furniture yang memberikan sekat minimal untuk mengakomodasi pekerja.

- Sharing Room
Sharing room merupakan ruang yang bersifat publik sehingga mendukung pekerjaan yang kolektif, supportive, dan mendorong komunikasi dan kerjasama sesama pekerja ataupun divisi. Pada perkembangannya, sharing room dapat diartikan sebagai ruang terbuka tanpa sekat dengan beberapa kursi, papan schedule, maupun furniture yang mendukung.



1


2


3

• *Makerspace*

Makerspace merupakan suatu ruang kerja yang lebih condong pada pengembangan maupun edukasi yang bersifat teknikal dan menghasilkan suatu produk (David, et.al 2019). *Makerspace* biasanya terdapat di sekolah, kampus, maupun fasilitas publik seperti lembaga pemerintahan. Dalam *makerspace* biasanya terdapat berbagai alat-alat yang sesuai dengan aktifitas dan pengembangan yang sedang dilakukan.

Aktifitas pada ruang makerspace mendukung pergerakan dan sirkulasi pekerja yang fleksibel. Selain itu, juga mendukung aktifitas yang saling terbuka dan membutuhkan ruang gerak yang berkaitan dengan berbagai alat kriya dan penyimpanan.



Gambar 2.32
Ilustrasi standar ruang gerak manusia.
Sumber:Data Arsitek Neufret

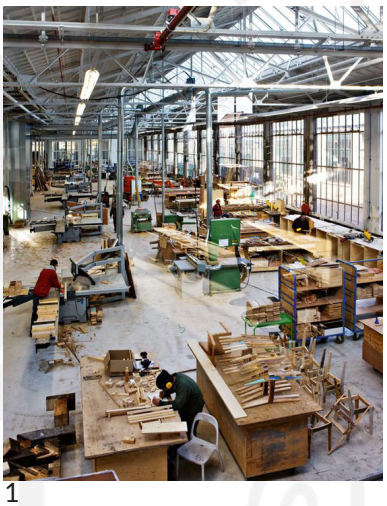
Gambar 2.33
[1] Referensi makerspace
[2] Referensi makerspace
Sumber:Pinterest

Gambar 2.34
[1] Ilustrasi tools desk
[2] Ilustrasi ruang gerak manusia pada toos desk
Sumber:Data Arsitek Neufret

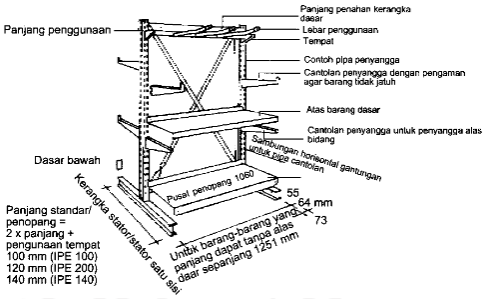
Layout dan konfigurasi pada ruang makerspace memiliki kebebasan tergantung pada konsentrasi bidang yang dikerjakan. Sebagai contoh, makerspace untuk pengrajin kayu lebih membutuhkan ruang dengan akses bahan mentah lebih tinggi daripada pengrajin sepatu yang membutuhkan konfigurasi ruagn yang terhubung secara langsung dari satu bagian ke bagian yang lain. Dalam layout konfigurasi ruang makerspace disesuaikan dengan kebutuhan furnitur yang ada. Secara umum, makerspace membutuhkan lemen-elemen ruang sebagai berikut:

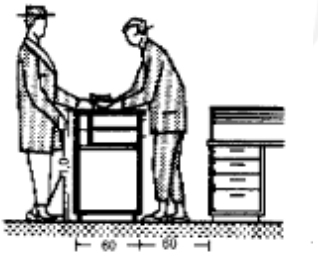
- Tools Desk
Tool desk merupakan meja yang didesain khusus untuk melakukan pekerjaan tangan yang berhubungan dengan alat-alat dan perkakas. Tools desk dapat dipergunakan oleh satu pekerja, bisa juga digunakan untuk lebih dari satu pekerja dengan kegiatan yang sama.

- Sharing Table
Sharing table merupakan meja yang cukup digunakan untuk 3-4 orang atau lebih untuk meletakkan perangkat maupun perkakas para pekerja. Sharing table dapat berbentuk meja persegi panjang maupun meja yang disesuaikan dengan kebutuhan layout.


1


2



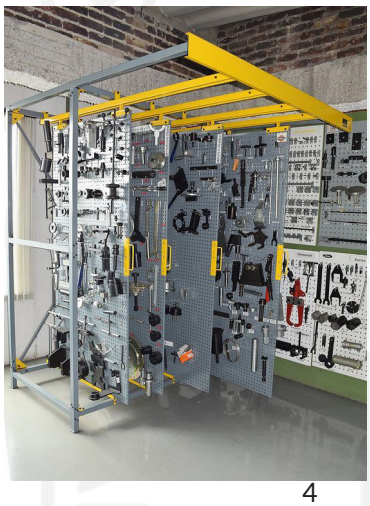


- Private Space

Private space merupakan ruang yang dapat digunakan pekerja untuk sharing sesama pekerja secara privat. pada perkembangannya, private space diimplementasikan dengan furniture yang memberikan sekat minimal untuk mengakomodasi pekerja.



4

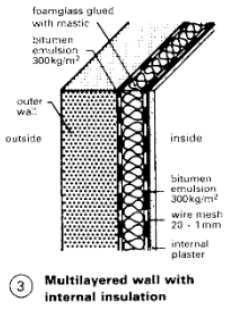


4

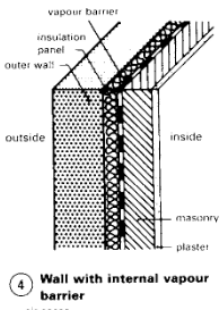
- Studio Office

Ruang studio ditujukan untuk ruang dengan tingkat kebutuhan akustik yang lebih tinggi. Studio office yang dimaksuf yaitu stui audio dan visual. Studio audio dapat diimplementasikan sebagai studio recording maupun akustik. Jenis ruang studio tersebut memiliki jenis aktifitas seperti proses rekaman audio dan juga proses pengolahannya seperti mixing dan mastering. Pada jenis ruang tersebut terdapat sedikit pengguna yang beraktifitas, akan tetapi lebih diprioritaskan pada layout alat-alat dan utilitas elektrikal yang berkaitan dengan proses perekaman.

Selain studio audio juga terdapat studio visual dimana aktifitas yang terdapat didalamnya meliputi proses menggambar, rendering visual, hingga screening dan display dari objek visual. Aktifitas pada studio ini hampir serupa dengan aktifitas workstation, yaitu melakukan aktifitas dengan duduk di meja kerja. Secara umum, stuio audio dan visual membutuhkan beberapa elemen ruang sebagai berikut :



3 Multilayered wall with internal insulation



4 Wall with internal vapour barrier

Gambar 2.35
[3] Referensi tools desk
[4] Referensi tools desk
Sumber:Pinterest

Gambar 2.36
Ilustrasi instalasi audio pada dinding studio.
Sumber:Data Arsitek Neufret

- Studio Recording
Studio recording merupakan ruang yang digunakan untuk merekam audio yang berasal dari suara manusia/vokal, maupun alat musik dan suara lainnya melalui alat perekam. Studio ini membutuhkan konstruksi akustik yang memadai agar suara yang akan direkam terkonsentrasi dan terbentuk secara baik menuju input alat perekam. Sehingga suara yang ingin direkam tidak menghasilkan gema maupun gaung. Konstruksi akustik dapat diakomodasikan dengan akustik tile, maupun rockwall pada konstruksi dinding studio.

- Ruang Mixing and Mastering
Ruang ini berisi perangkat komputer yang digunakan sebagai pengolah suara yang akan, sedang, sedang, dan telah dilakukan di studio rekaman. Pada ruang ini, perangkat komputer dan operator mengatur komponen-komponen suara sesuai dengan yang diinginkan. Aktifitas pada ruang ini yaitu bekerja dengan duduk dengan kebutuhan ruang terbesar oleh perangkat komputer dan komponen audio seperti amplifier, monitor, speaker, dan perangkat komputer.

- Ruang *Meeting*
Ruang meeting dibutuhkan sebagai ruang rapat antar pekerja maupun ruagn presentasi produk yang dapat digunakan untuk presentasi kepada klien. Ruang meeting berupa meja rapat, kursi, dan juga alat-alat pendukung presentasi seperti proyektor dan papan tulis.

- Drawing Desk
Drawing desk diimplementasikan dengan penyelesaian furniture berupa meja gambar yang didesain khusus dengan komponen-komponen seperti lampu, rak penyimpanan, hanging display, tempat menyimpan alat gambar, dan sebagainya. Drawing desk dapat digunakan oleh satu atau lebih artist dalam satu meja tergantung kebutuhan ruang dan konfigurasi yang dibentuk.

- Private Space
Private space merupakan ruang yang dapat digunakan pekerja untuk sharing sesama pekerja secara privat. pada perkembangannya, private space diimplementasikan dengan furniture yang memberikan sekat minimal untuk mengakomodasi pekerja.

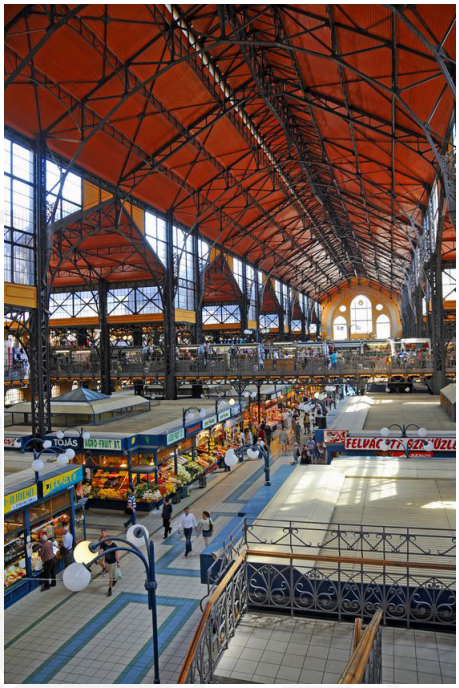
2. Retail Komersil

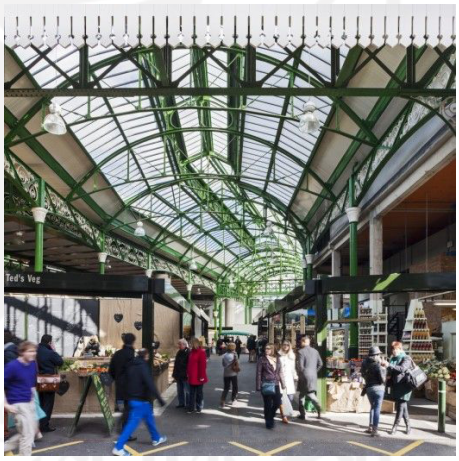
Kawasan dimana site berada yaitu di Jalan P Mangkubumi, merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Selain itu, integrasi dengan kawasan Malioboro yang menjadi kawasan komersil yang ramai. Konsep retail komersil yaitu sebagai ruang terjadinya aktifitas diantara penjual dan pembeli. Fungsi ruang retail komersil sebagai suatu kompleks pertokoan, maupun sebagai ruang *support and showroom*.

Fungsi komersil dihadirkan tentunya untuk mendukung aktifitas jual, beli, dan sewa terhadap ruang tenant itu sendiri. Retail mengkomodasi interaksi antara penjual/produsen dengan pembeli dan calon klien. Retail yang bersifat terbuka dapat juga disebut dengan *shopping plaza*/plaza.

3. Ruang Publik/Eksibisi terbuka

Pemanfaatan lahan yang ada merupakan langkah mendukung menekan konsumsi lahan yang ada salah satunya di Yogyakarta. Lahan dimanfaatkan juga sebagai ruang yang dapat dimanfaatkan oleh publik. Ruang publik ini juga sebagai pusat kegiatan yang dapat diamnfaatkan sebagai ruang kolaborasi baik oleh penyewa bangunan maupun disewakan kepada umum. Selain itu, ruang publik juga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sebagai ruang rekreasi dan *refreshing*.







Gambar 2.37
[1] Referensi penerapan ruang komersil pada bangunan adaptive reuse.
[2] Referensi plaza pada bangunan adaptive reuse.
[3] Referensi ruang publik pada bangunan adaptive reuse
Sumber:Pinterest

Kajian Preseden

Kajian contoh-contoh dan referensi yang serupa fungsi maupun tipologinya dengan rancangan



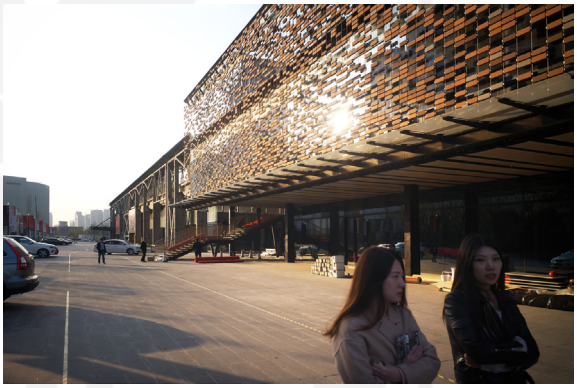
The Shipyard 1862

Shipyard 1862 merupakan sebuah bangunan mixed use sekaligus *adaptive reuse* dari sebuah bekas galangan kapal. Bangunan ini berlokasi di Pudong, Shanghai. Dari bekas bangunan ini, program ruang didesain oleh arsitek Kengo Kuma dengan memperhatikan grid struktur yang sudah ada pada bangunan eksisting. Pengertian terhadap kajian struktur sangat diperhatikan sehingga kebutuhan ruang dan fungsi menyesuaikan kembali modul yang sudah ada.

Seperti layaknya penggunaan material yang terinspirasi dari jenis material yang sudah ada, Shipyard 1862 mengadaptasi pola batu bata ekspose dengan material logam bekas menjadi secondary skin yang atraktif. Material diimplementasikan sebagai suatu bentuk induk dan dinilai sebagai awal mula dalam perancangan.

Dalam rancangan Kengo Kuma melihat material lebih menjadi realitas visual yang melibatkan kelima indra manusia. Karat dan lapuknya lempeng-lempeng bekas mengingatkan segala memori tentang kapal dan segala jenis kegiatannya. Begitu juga dengan sisa konstruksi ruang dalam yang memperlihatkan bekas-bekas kegiatan dalam maintenance kapal.





Boston Commonwealth Pier
Bangunan ini berlokasi di Seaport World Trade, Center of Boston, Massachussetts, US. Kawasan tersebut merupakan kawasan pelelangan ikan dan pelabuhan kecil. Dimana banyak aktifitas jual beli dan juga basis kemaritiman. Kawasan tersebut juga memiliki nilai historic seafront yang telah berkembang sejak lama. Bangunan ini melakukan proses adaptif yang mengangkat meningkatkan nilai historis dari kawasan, sekaligus memeberikan perspektif yang berbeda dan mencoba untuk memberikan gambaran masa depan yang baru. Dalam perancangannya, bangunan ini memfasilitasi office space, event space, retail, fasilitas public, dan juga restaurant.

Dalam pemilihan materialnya juga memberikan sense of place yang kuat sesuai dengan konteks kawasannya. Pada façade terluarnya menggunakan susunan tirai-tirai kain dan bahan ringan lainnya yang meberikan kesan keluwesan pada kawasan seafront.

Bangunan yang memiliki luas 15.200 m2 ini juga dimasukkan area pejalan kaki yang mengelilingi bangunan dengan tanaman pohon-pohon pemecah angin. Diantara massa bangunannya dibentuk sebagai ruang duduk-duduk, area promosi, dan sederetan retail.

Dari kajian preseden di atas, bangunan ini memberikan pengertian yang lebih jauh mengenai upaya bangunan dalam memberikan kesan sekaligus edukasi kepada masyarakat. Selain itu pemilihan material juga dapat diartikan sebagai respon terhadap kondisi tapaknya, mempertegas dan bukan malah menutupi diri dengan proteksi yang kaku.

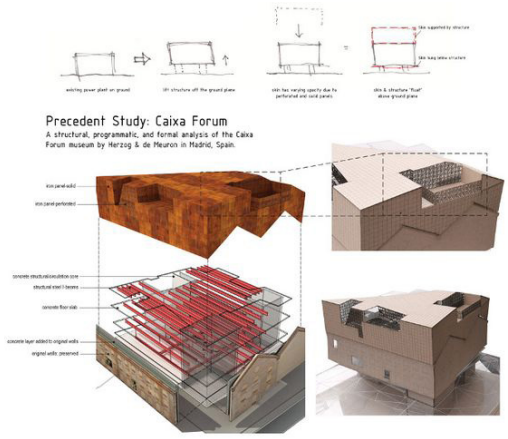






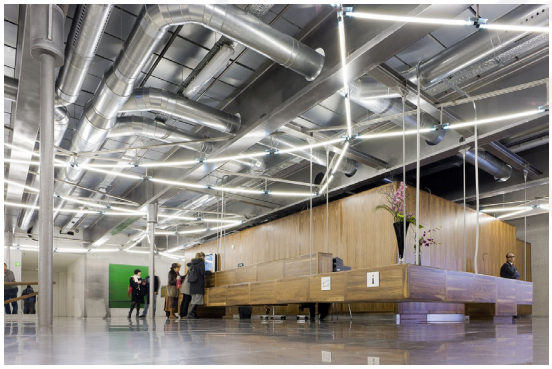
Caixaforum Madrid
Merupakan galeri kontemporer yang juga museum bagi karya karya tetap beberapa seniman negara asal. Bangunan lama (eksisting) yang berupa bekas semacam penjara. Menggunakan struktur bearing wall, dan berada di kontur yang miring. Bangunan eksisting berada di kontur miring, kemudian dimodifikasi dengan dipotongnya sebagian

bangunan bagian bawah agar terlihat sejajar. Kemudian gap antara dinding bangunan dengan tanah dimanfaatkan menjadi lobby. Detail konstruksi penyusunan massa baru pada massa bangunan lama cukup menarik dengan memberi batas yang jelas antara massa lama dan massa baru. Metode insertionnya berupa menambahkan massa baru diatas massa bangunan lama.





Interior pada galeri tersebut dibuat sangat modern-industrial. Konstruksi pemipaan di ekspos, warna abu-abu dipadukan dengan bata ekspos dan palet kayu. Konstruksi berupa rangka baja, kemudian mengaplikasikan selubung sintetis (seperti rockwall) kemudian memakai plat sebagai facade







Gudang Sarinah Ekosistem
Gudang Sarinah Ekosistem merupakan sebuah ruang public terbuka yang disewakan sebagai ruang kolaborasi kreatif. Pada visinya, Ekosistem Sarinah bergerak dibidang kreatif dengan menyewakan suatu bangunan bekas gudang untuk umum. Terdapat semacam kios-kios dan space yang disewakan kepada komunitas, Lembaga social, seniman, hingga komersil.

Selain itu, terdapat ruang terbuka bebas berupa bekas gudang yang disewakan untuk menyelenggarakan kegiatan-kegiatan yang bersifat open exhibition, bazaar, hingga kampanye kegiatan social.

Sarinah Ekosistem terletak di Jl Pancoran Timur, Jakarta Selatan. Bangunan tersebut merupakan bekas gudang dari Toko Sarinah. Bangunan tersebut digunakan kembali pada tahun 2015 dan digunakan sebagai tempat pameran "Jakarta Biennale".



Muhammad
Yusuf
Syaifullah









Sarinah Ekosistem sebuah Kawasan dengan 3 bangunan gudang dengan masing-masing memiliki luas 3000 m2. Lokasinya terletak disekitar kawasan perkantoran yang cukup besar. Disekitarnya terdapat beberapa Gedung kantor diantaranya PT DHL, kantor Pusdiklat Kauangan Umum Negara, dan Mulia Bussiness Park. Dibelakang area perkantoran terdapat Kawasan pemukiman padat.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Bagian 3 : Pemecahan Persoalan Perancangan

Analisis Site (gaya bangunan, material, sirkulasi kawasan, aksis, perda)
Analisis tema (zonasi, program ruang/ organisasi)
Analisis konsep (jadi satu) kesimpulan, program arsitektural
Sintesis dan Konsep Rancangan

Analisis Konteks Site

Analisis kawasan sekitar site untuk mengetahui konteks site dalam perancangan

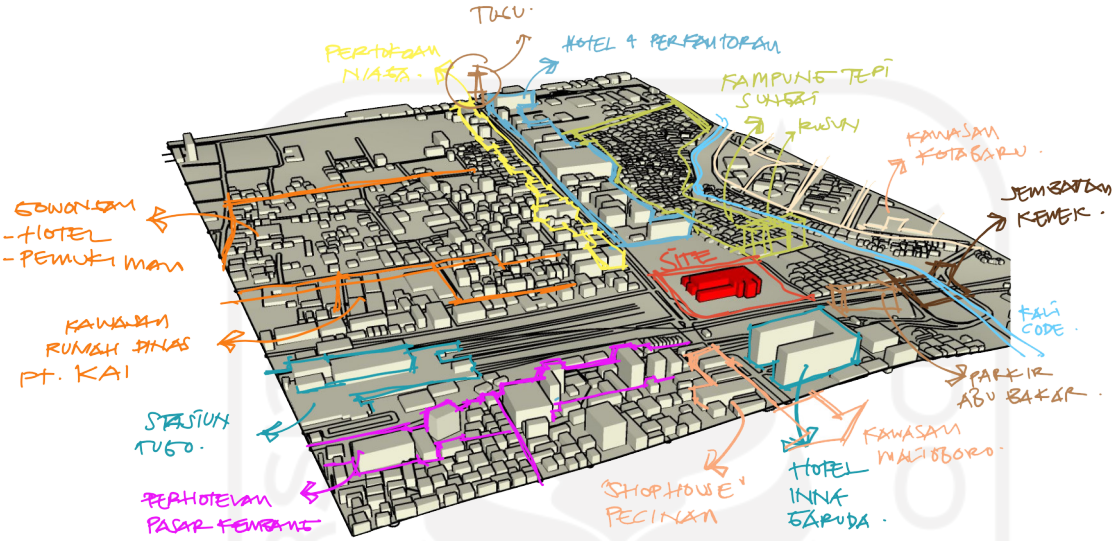
Data-data mengenai lahan site dan bangunan eksisting sudah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Site merupakan suatu lahan dengan bangunan berstatus cagar budaya. Letaknya di Jalan Pangeran Mangkubumi yang merupakan salah satu jalan utama menuju Stasiun Tugu. Jalan Pangeran Mangkubumi juga menjadi salah satu jalan yang dilalui garis imajiner Yogyakarta yang memiliki nilai sejarah dan identitas kota yang kuat.

Site berada di kawasan yang dekat dengan area-area yang termasuk vocal point Kota Yogyakarta. Di sisi barat dan utara terdapat area perhotelan dan perkantoran yang cukup padat. Di sisi timur berbatasan dengan permukiman kampung tepi sungai Code, selain itu juga dekat dengan kawasan kotabaru yang merupakan kawasan heritage dan komersil. Di sisi selatan, site berbatasan dengan kawasan Malioboro, sebuah kawasan komersil.

Selain berdekatan dengan area-area strategis, site juga berdekatan dengan fasilitas-fasilitas publik yang mendukung. Site bersebrangan letaknya dengan Stasiun Tugu, site juga dekat dengan kantung parkir Abu Bakar.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Gambar 3.1
Gambar 3 dimensional analisis situasi kawasan di sekitar site.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Analisis Aksesibilitas Site

Aksesibilitas site perlu dianalisis untuk mengetahui kondisi fasilitas penunjang dalam mengakses bangunan. Dalam menuju site, terdapat 2 pilihan jalur akses jalan protokol. Pertama, dari arah utara atau dari wilayah Pasar Kranggan. Dari arah utara, dapat diakses melalui Jalan Pangeran Mangkubumi kearah selatan menuju site. Kedua, dari arah barat atau dari wilayah Bumijo. Jalan bisa diakses melalui Jalan Wongsodirjan. Keduanya merupakan jalan satu arah.

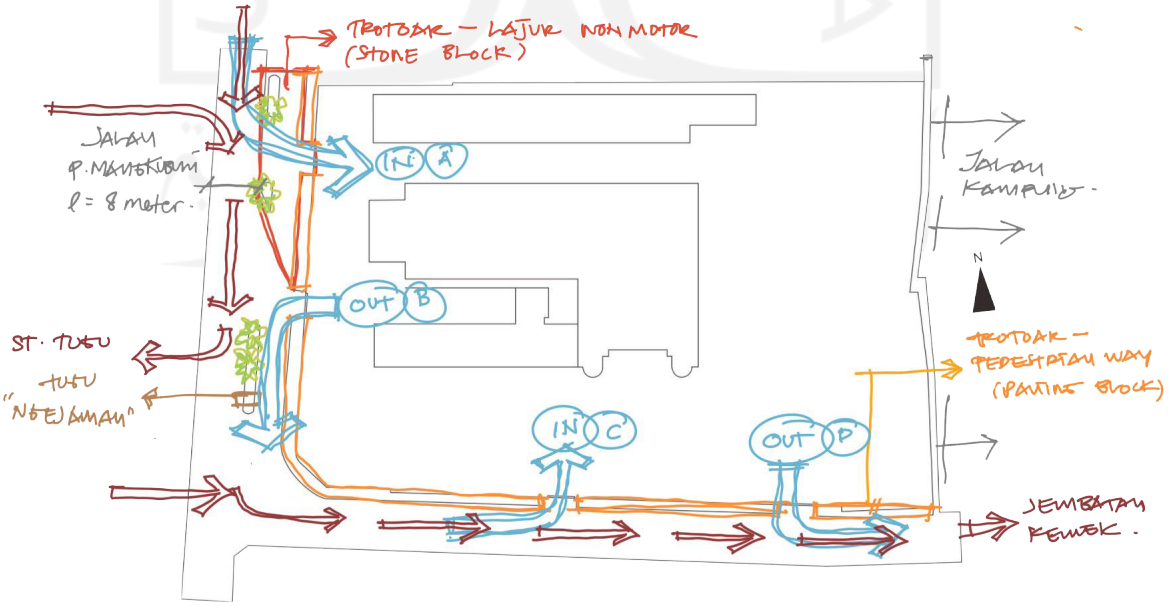
Terdapat trotoar yang membatasi site dengan badan jalan. Trotoar yang ada di seputaran site dapat dilihat ddari garis oranye dan merah pada gambar diatas. Aksesibilitas pejalan kaki sudah terfasilitasi oleh trotoar tersebut. Kondisi lajur jalan satu arah untuk kondaraan bermotor mendukung keamanan pejalan kaki ketika menyebrang. Akan tetapi tidak terdapat marka penyebrangan atau *zebra cross* pada badan jalan di depan site.

Gambar 3.2
Gambar analisis aksesibilitas site.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Pada kondisi eksisting, sudah terdapat akses keluar masuk site yang jelas. Aksesibilitas site terbagi di dua sisi yaitu sisi barat dan sisi selatan. Masing-masing memiliki 2 pintu yang digunakan sebagai jalur keluar dan masuk. **Titik A** merupakan akses masuk menuju bangunan dari sisi barat. **Titik B** merupakan akses keluar menuju sisi barat.

Akses ini memungkinkan kendaraan dapat langsung keluar setelah selesai menurunkan penumpang di area drop-off bangunan. **Titik C** merupakan akses masuk yang lebih mudah menuju bangunan di sisi selatan. **Titik D** merupakan akses keluar menuju jalan utama. akses ini memungkinkan kendaraan dapat langsung keluar setelah dari drop-off maupun dari area parkir yang berada di sisi timur bangunan.

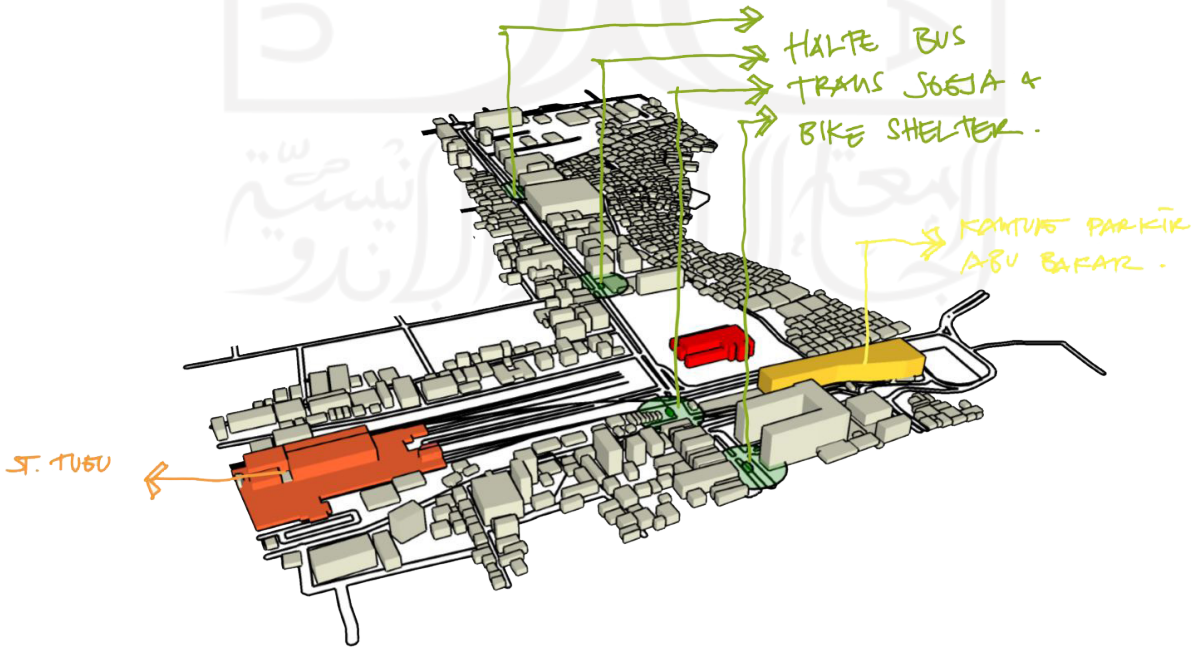
Akses dari sisi timur dan utara tidak memungkinkan, alasannya sisi timur merupakan jalan kampung yang hanya memiliki lebar kurang lebih 3 meter. Hal ini juga akan mengganggu aksesibilitas warga masyarakat dan penghuni rusun apabila akan menuju rumahnya. Sedangkan di sisi utara, merupakan suatu lahan yang tidak dapat dimanfaatkan untuk akses ke bangunan tersebut.



Muhammad
Yusuf
Syaifullah

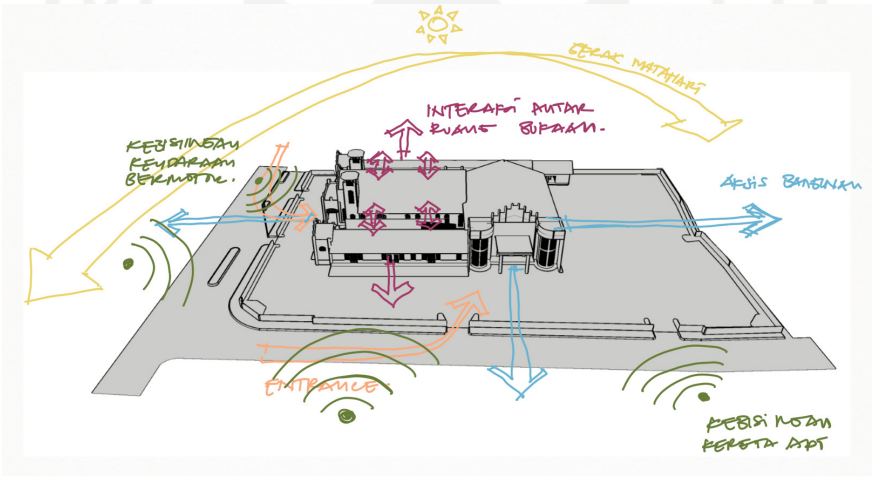
Gambar 3.3
Gambar analisis fasilitas transporrtasi umum.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Transportasi umum tersedia pada beberapa titik di sekitar site. Untuk menuju site dengan menempuh transportasi bus TransJogja, terdapat 3 titik halte, yaitu halte Mangkubumi 1 & 2, selain itu juga halte Malioboro 1. Pada masing-masing titik juga terdapat *bike shelter* untuk memarkirkan sepeda dan juga ada fasilitas persewaan sepeda oleh pemerintah yang sudah terintegrasi dengan aplikasi di *smartphone*. Selain halte bus dan bike shelter, juga terdapat kantung parkir abu bakar sebagai kantung parkir kendaraan bermotor roda dua. Stasiun Tugu sebagai moda transportasi antar daerah menjadi fasilitas yang memudahkan untuk menuju site dari luar Yogyakarta.



Iklim Mikro Site

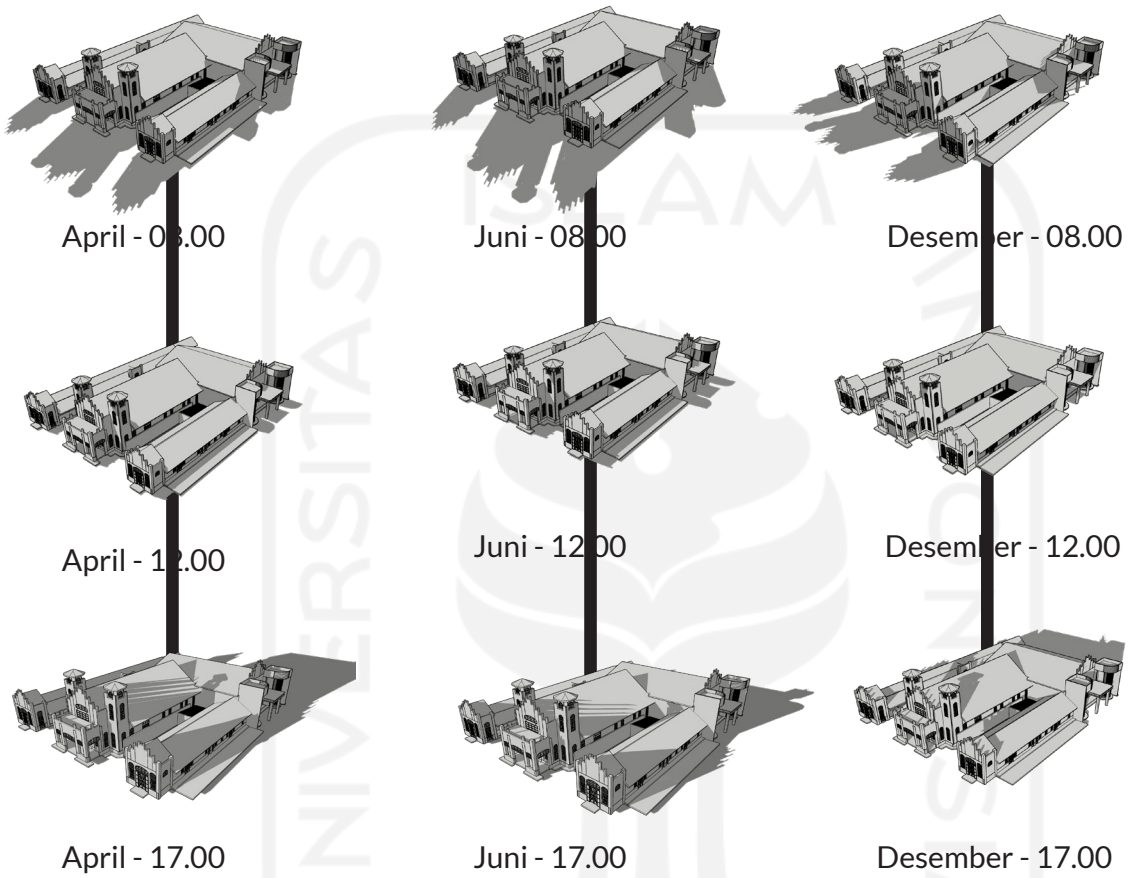
Iklim mikro site dilakukan analisis untuk mengetahui data-data yang berhubungan untuk mendukung rancangan kenyamanan bangunan. Faktor tersebut dapat mempengaruhi aktifitas zonasi dan program ruang yang dirancang. Site berada di Latittude S 7°47'20.74'' dan Longitude E 110°22'0.45''. Bangunan eksisting utama memiliki aksis bangunan yang membujur dari barat ke timur, dengan fasad utama menghadap ke barat dan selatan.



Gambar 3.4
Gambar analisis simulasi pergerakan matahari pada site pada model 3 dimensional.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Kondisi ini dapat diartikan bangunan eksisting mampu digunakan kembali walaupun tanpa perubahan dan penambahan massa. Selain itu, letak jendela antar ruang dan juga akses antar massa bangunan membujur di arah utara-selatan.

Dalam analisis iklim mikro, ditemukan bahwa site memiliki posisi matahari paling utara pada bulan Juni dan posisi paling selatan pada bulan Desember. pada gambar 3 dimensional berikut, ditampilkan simulasi bayangan dari bangunan eksisting. Analisis dilakukan pada bulan April (waktu perancangan sebagai perbandingan), Juni, dan Desember. Masing-masing pada jam 08.00, 12.00, dan 17.00.

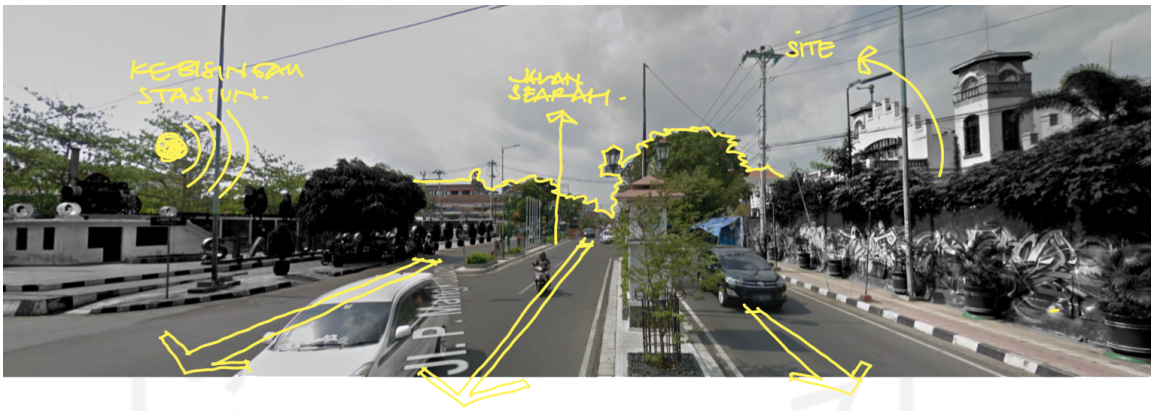


Gambar 3.5
Gambar analisis simulasi pergerakan matahari pada site pada model 3 dimensional.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Shading pada bangunan dilakukan dengan perimeter atap yang cukup panjang. Pada bagian facade tidak memiliki shading sama sekali. Jenis facade dengan dinding geuvel tersebut memerlukan modifikasi shading untuk mengurangi sinar matahari yang masuk. Terdapat kanopi non permanen pada bangunan sayap utara dan selatan. Bangunan memiliki ketinggian yang cukup untuk membuat shading di antara massa bangunan.

Shading dapat dilakukan dengan memundurkan bukaan pada dinding. Selain dpat mengurangi intensitas cahaya, juga mengikuti tipologi dinding tebal dari eksisiting.

Gambar 3.6
Gambar analisis kebisingan oleh lingkungan di depan site (Jalan P Mangkubumi)
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Analisis Kebisingan Site

Iklim Site berada di kawasan yang cukup tinggi mobilitas kendaraannya. Mengingat site berada di sebuah jalan utama dan juga bersebrangan langsung dengan stasiun kereta api. Selain kendaraan bermotor, terdapat kemungkinan mengenai kebisingan yang dihasilkan oleh kereta api yang sedang melintas. Pertimbangan bangunan memiliki fungsi campuran yang memasukkan berbagai kebutuhan ruang yang berbeda-beda.

Mengetahui kondisi kebisingan rata-rata dilakukan untuk memperkirakan bentuk berier yang diaplikasikan pada bangunan. Menurut data dari Nastiti (2018), kebisingan rata-rata Jalan Pangeran Mangkubumi yaitu 65 dB. Ketika kereta api melintas, intensitas suaranya meningkat menjadi 83 dB, perlunya ada upaya penurunan tingkat kebisingan pada bangunan.



Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Analisis Potensi Komersial Office

Analisis konteks komersil yang melekat pada site sehingga dapat digunakan sebagai acuan rancangan

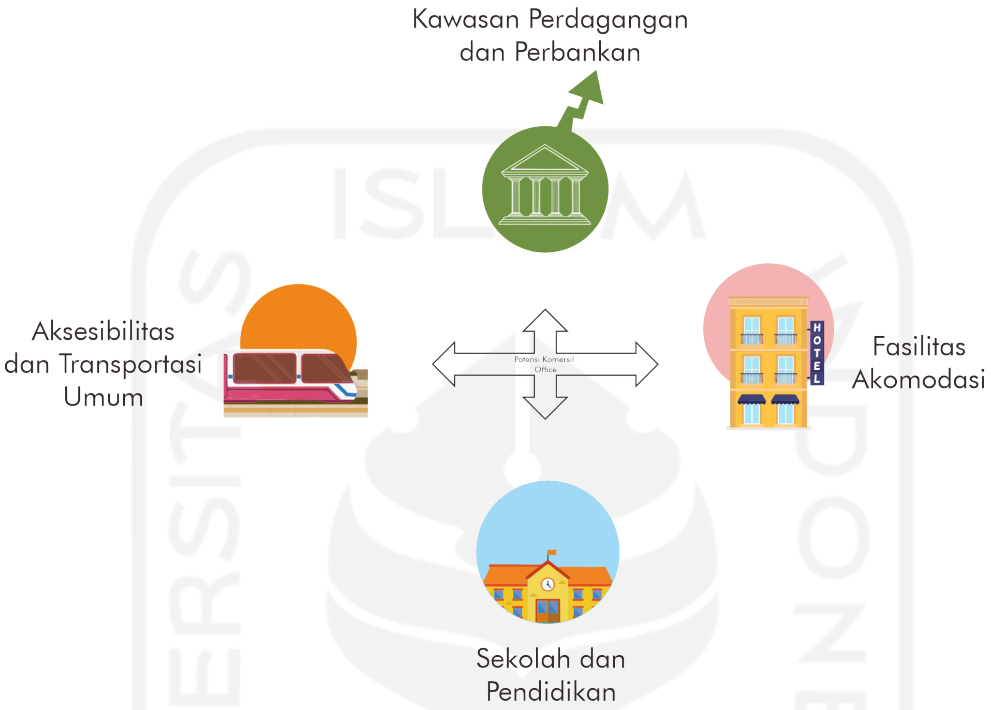
Pada perancangan kota Yogyakarta yang tertera pada RPJPD Kota Yogyakarta tahun 2007, site berada pada kawasan ring 1 kawasan ekonomi strategis. Area delineasi konsentris tersebut berpusat pada Alun-alun Utara Kraton hingga Tugu Pal Putih. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka terlihat jelas peruntukan site sebagai fungsi komersil perdagangan dan jasa.

Analisis Ekonomi dan Bisnis

Sebuah bangunan komersil perlu diketahui pangsa pasar yang mendukung atau menjadi sasaran yang menguntungkan bagi komersil tersebut. Kawasan Mangkubumi merupakan kawasan perkantoran dan perhotelan yang strategis. Kemudahan akses melalui stasiun bagi user yang tinggal di luar Yogyakarta maupun user yang melakukan trip bussines dapat mudah dijangkau.

Kawasan Malioboro yang menjadi kawasan perdagangan juga memiliki peluang yang tinggi. Para pebisnis membutuhkan ruang dan tempat untuk melakukan proses *bargaining and offers*, *meeting* dengan mitra, dan aktifitas bisnis lainnya yang dekat dengan tempat mereka bekerja. Disekitar Malioboro, masih belum berkembang bangunan yang menyewakan ruang kantor, beberapa berupa *coworking space*.

Gambar 3.7
Gambar bagan potensi site sebagai bangunan komersil kantor.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Pangsa Ekonomi Kreatif Yogyakarta

Skena mengenai ekonomi kreatif di Yogyakarta cukup berkembang. Di bidang seni kontemporer Yogyakarta dikenal memiliki skena seni dan pameran di daerah Nitiprayan, Bantul. Di bidang workshop dan kriya juga tersebar diberbagai daerah seperti gerabah di Kasongan, meubel dan furniture di Sewon, sculpture dan instalasi di Krapyak, perak dan perhiasan di Kotagede, dan sebagainya.

Selain itu juga terdapat skena musik dan produksi videografi yang diprakarsai oleh para musisi yang berkembang dari Yogyakarta. Mangkubumi dan Malioboro sebagai pusat kota dapat mengakomodasi persebaran potensi tersebut.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Pangsa Sektor Pendidikan

Selain pangsa pasar pebisnis dibidang formal hingga ekonomi kreatif, terdapat juga sasaran dibidang pendidikan. Siswa-siswa yang masih berada di bangku sekolah dapat menjadi sasaran pasar yang menjanjikan. Siswa-siswi bisa mendapatkan akses pengetahuan mengenai bidang-bidang yang bergerak di ekonomi kreatif. Selain tergugah untuk terus berkembang, keingintahuan dan daya mereka dalam merealisasikan kegiatan-kegiatan dapat diakomodasi pada rancangan desain.

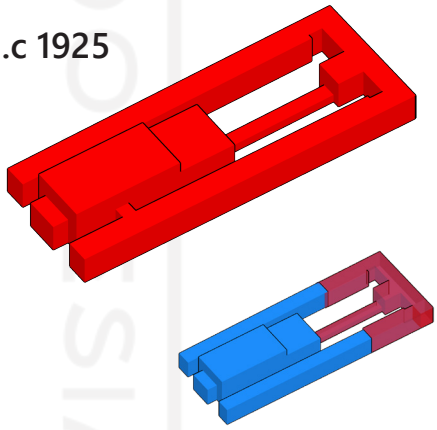


Gambar 3.8
Gambar bagan SWOT bangunan dan kawasan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Analisis Bangunan Cagar Budaya

Analisis bangunan eksisting secara teknis dan lebih detail terhadap elemen bangunannya

.c 1925

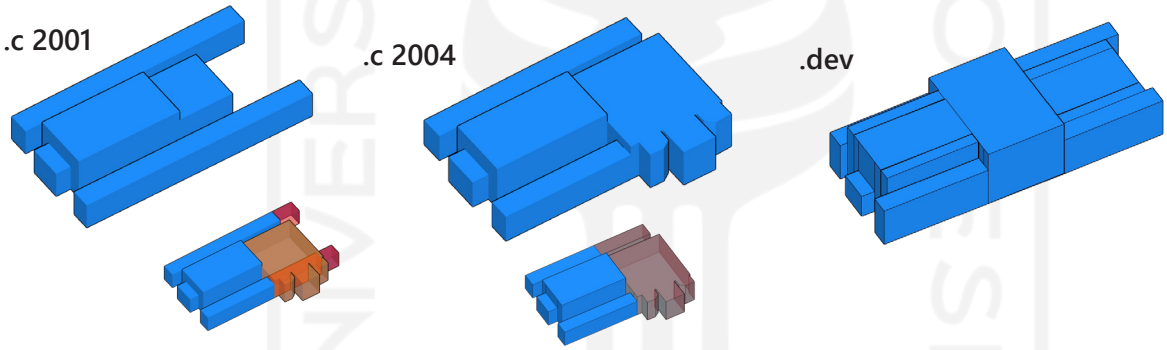


Bangunan eksisting merupakan bangunan cagar budaya yang akan dilakukan adaptive reuse. Status cagar budaya yang melekat mendorong bangunan untuk pula dilakukan langkah konservasi. Analisis dilakukan dengan melihat kondisi fisik eksisting saat ini bagian-bagian mana saja yang perlu dilakukan preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi, maupun di *demolish* apabila diperlukan. Data mengenai elemen-elemen yang seharusnya ada telah dikaji pada bagian sebelumnya. Selain melakukan analisis untuk langkah yang diambil, juga menganalisis pemilihan material dan struktur yang diaplikasikan pada massa baru, maupun massa lama

Analisis Massa Eksisting

Zoning fungsi baru harus memperhatikan tata massa bangunan eksisting. Bangunan eksisting merupakan bangunan cagar budaya sehingga harus dilakukan analisis massanya. Analisis massa bangunan dilakukan untuk mengetahui massa mana yang harus dipertahankan, massa mana yang dapat dibongkar.

Gambar 3.9
Gambar analisis transformasi massa bangunan eksisting.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

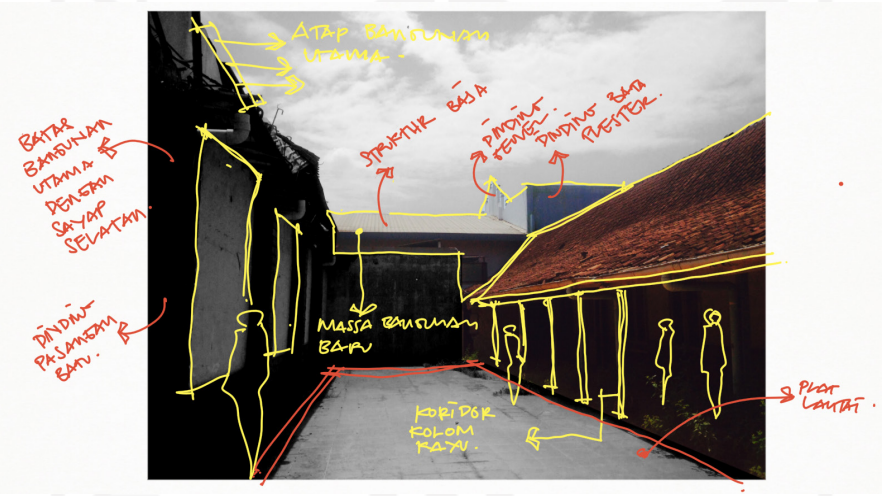


Bagian belakang Hotel Toegoe dibongkar dan hanya menyisakan bangunan di bagian depan. Terjadi perubahan kembali pada bagian massa belakang bangunan. Bahkan pada bangunan utama, sebagian bangunan juga di robohkan dan digantikan massa bangunan yang baru. Massa bangunan baru memiliki struktur dan material yang lebih modern, hanya elemen fasad yang menyesuaikan dengan karakter bangunan.

Pengembangan massa bangunan baru diikuti dari aspek simetris ke belakang seperti bangunan aslinya. Dasar bangunan yang tersisa masih bisa dibangun seluas 3.529 m^2. Massa bangunan baru bisa lebih tinggi dari bangunan eksisting yang ada. Selain itu, dapat juga menambahkan elevasi ke atas maupun ke bawah pada bangunan eksisting. Sebagai catatan, aspek-aspek konservasi yang ada disesuaikan dengan luasan maksimal yang dimiliki oleh bangunan.

Analisis Elemen, Material, dan Struktur

Beberapa elemen yang ada di bangunan eks Hotel Toegoe masih ada yang merupakan material asli, beberapa juga ada material baru dengan pola maupun desain corak yang mirip dengan yang asli. Elemen bangunan yang diamati meliputi pintu, jendela, warna/tekstur dinding, pola lantai, dan lansekap.



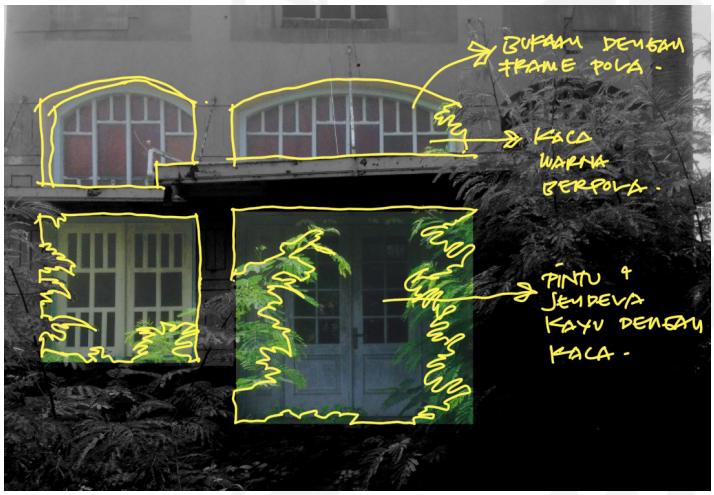
Gambar 3.10 Gambar analisis elemen-elemen bangunan. Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Pintu yang terdapat pada bangunan kebanyakan berupa pintu kayu yang terdapat pola kaca, atau pintu dengan pola krepyak. Terdapat pintu kayu polos yang hanya ada di bagian bangunan baru maupun massa baru. Pintu yang masih asli memiliki ukuran yang cukup besar, diantaranya memiliki ukuran 150x2100 sampai 200x290 cm. Setiap pintu memiliki 2 daun pintu pada masing-masingnya.

Jendela pada bangunan eks Hotel Toegoe memiliki pola kaca yang bervariasi. Jendela yang menjadi khas pada bangunan ini terdapat pada bangunan ini terdapat pada massa bangunan utama. Dimana terdapat kaca patri yang berwarna-warni dan memiliki corak. Lantai bangunan asli juga terdapat di massa bangunan utama dengan lantai tegel.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Untuk bangunan lainnya sudah menggunakan keramik dengan pola-pola. Warna dinding sudah dalam keadaan tidak baik/ terkelupas sehingga perlu dilakukan pengecatan ulang. Lansekap pada bangunan tidak terlalu banyak sehingga dapat didesain kembali.





Gambar 3.11
Gambar analisis elemen-elemen bangunan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Material yang digunakan pada bangunan paling dominan yaitu batu pecah dan juga batu bata sebagai dinding. Atap pada semua massa bangunan menggunakan material atap genteng tanah liat, kecuali massa bangunan baru yang menggunakan material metal. Pada tiap bukaan menggunakan kusen kayu, tidak diketahui kayu apa yang dugunakan pada meterial asli. Pada lansekap sudah ditutupi dengan material aspal secara keseluruhan. Material kaca patri menjadi material yang dominan pada kaca jendela dan bukaan.

Material yang mungkin akan dipertahankan yaitu jenis kaca patri. Pertimbangannya yaitu menjadi material yang dapat diaplikasikan pada bukaan dan fasad. Material lain seperti kayu pada kusen mungkin dapat digantikan material lain yang lebih awet sperti alumunium. Selain itu material lain seperti atap dan dinding dapat diganti (restorasi) untuk memenuhi fungsi dari bangunan baru.

Gambar 3.12
Gambar analisis elemen bangunan
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Bangunan eks Hotel Toegoe memiliki bentuk goemetri yang tegas dengan 3 massa (asli) yang memiliki aksis yang tegas dari barat ke timur. Pada bangunan utama secara tidak langsung memiliki aksen geometri bangunan *gothic*.

Hal ini ditandai dengan bentuk dasar persegi panjang diapit 2 menara dengan ujung atap yang tegas. Selain itu juga menggunakan atap pelana yang tinggi ke belakang. Selain itu, atap geuvel dan diteruskan dengan atap pelana menjadi penenda yang tegas karena diaplikasikan pada tiap massa bangunan.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Gambar 3.13
Gambar analisis elemen bangunan
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



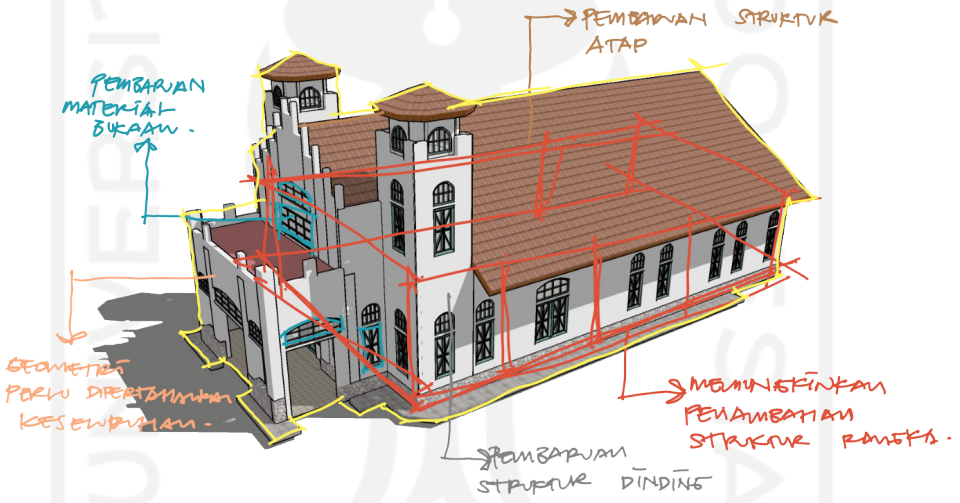
Struktur ke tiga massa bangunan serupa yaitu dengan struktur dinding penopang, dengan tebal dinding kurang lebih 30 cm. Sedangkan untuk massa bangunan baru menggunakan struktur baja IWF. Struktur pada bangunan harus dikembangkan agar menjadi lebih kuat. Kondisi atap yang sudah lapuk bahkan roboh pada bagian bangunan utama. Sehingga diperlukan penambahan struktur baik struktur rangka dan dinding, maupun struktur atap pada bangunan.

Ada beberapa bagian pada bangunan eksisting yang harus dilakukan perbaikan struktur. Bangunan utama merupakan bagian yang menjadi perhatian lebih. Selain penggantian struktur atap yang baru, bangunan baru harus dilakukan perkuatan struktur tambahan pada dinding-dindingnya. Untuk bangunan sayap barat dan timur juga diperlukan perkuatan struktur dan struktur atap.

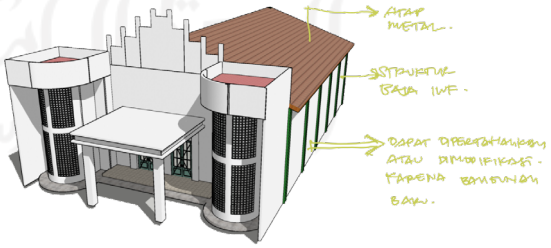
Gambar 3.14
Gambar analisis struktur dan massa.
[1] Bangunan utama
[2] Massa baru
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

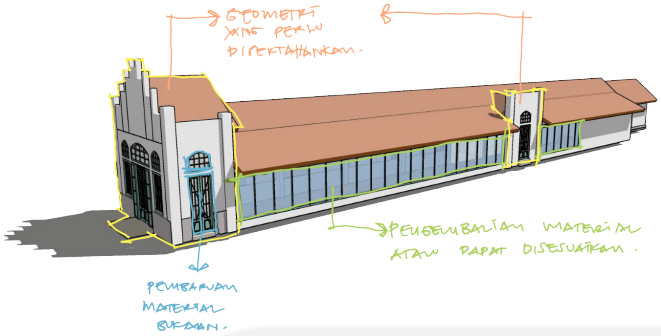
Analisis Intervensi Konservasi

Analisis bangunan eksisting secara teknis dan lebih detail terhadap elemen bangunannya

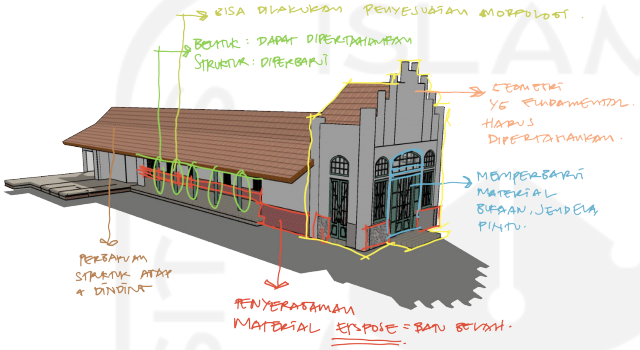


Setelah mengetahui elemen, gaya arsitektur, material, dan tata massa bangunannya, **dapat ditentukan jenis intervensi yang dapat dilakukan pada bangunan eksisting.** Bangunan eksisting dibagi menjadi beberapa kelompok bagian dalam pengkategorian jenis intervensi.

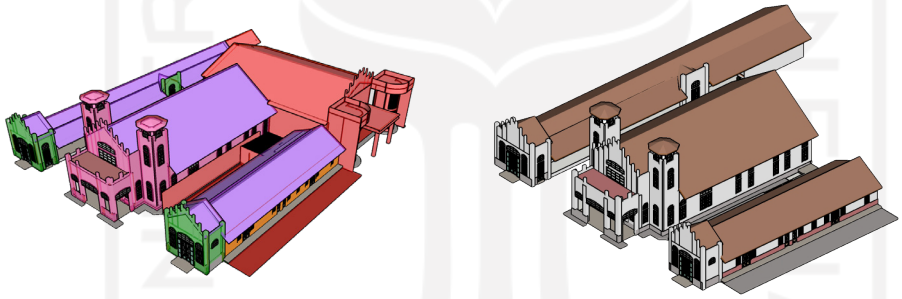




Gambar 3.15
Gambar analisis struktur dan massa.
[1] Sayap utara
[2] Sayap selatan
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Gambar 3.16
Gambar 3 dimensional mengenai pembagian jenis intervensi pada bangunan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020



Gambar 3.17
Gambar 3 dimensional bagian yang harus tetap ada pada bangunan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

- Warna Merah, menunjukkan bagian bangunan yang dapat di demolish, didesain ulang, maupun dimanfaatkan secara utuh.
- Warna Ungu, menunjukkan bagian yang harus dibangun ulang deengan struktur dan material baru menyerupai aslinya.
- Warna Hijau, menunjukkan bagian yang harus dipertahankan tanpa intervensi struktur maupun material baru.
- Warna Pink, menunjukkan bagian yang harus dipertahankan dengan intervensi struktur dan material pendukung.
- Warna kuning, menunjukkan keharusan mengikuti pola massa dengan menggunakan morfologi dan material yang sama apabila dikehendaki desain yang sama.

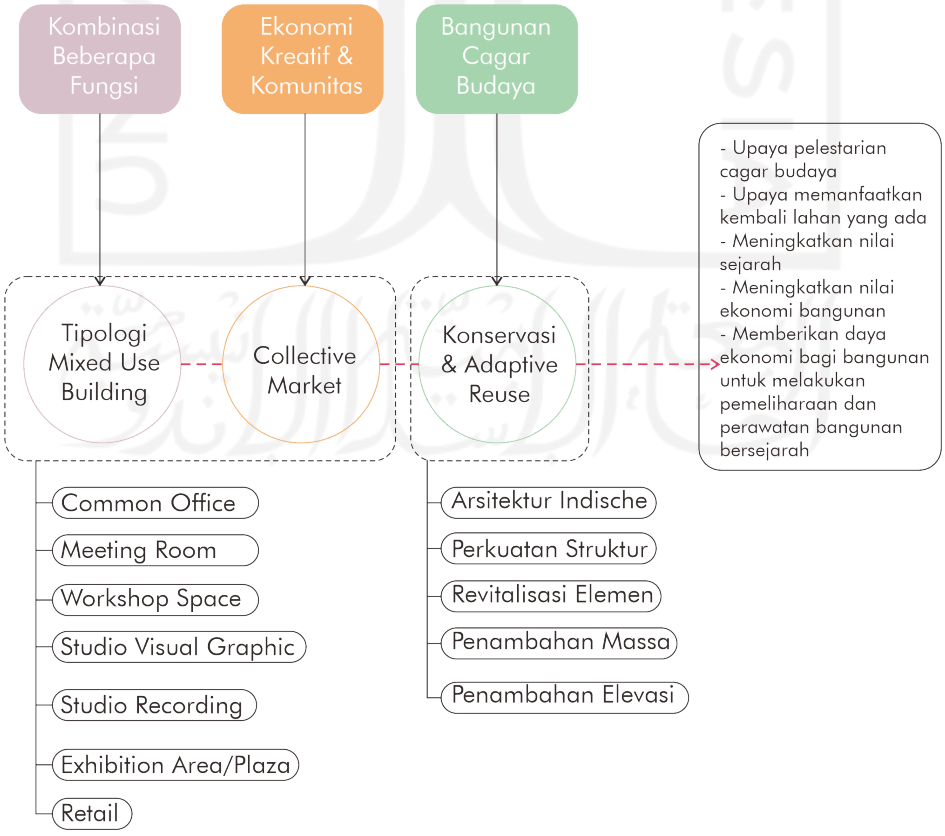
Gambar 3.18
Gambar bagan konsep dan tema rancangan bangunan hasil analisis potensi komersil.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Analisis Konsep Fungsi dan Tema Bangunan

Analisis terhadap konsep bangunan yang akan dirancang

Pangsa pasar dan potensi skena yang dapat berkembang lebih baik di pusat kota, dapat diperkirakan menjadi model bisnis yang baik sebagai ruang yang disewakan menjadi beberapa fasilitas selain kantor, juga workshop, dan studio. Pangsa pasar yang besar, perkembangan potensi yang sudah memiliki skena komunitas yang besar dapat membuat lingkungan komunitas baru pada site.

Konsep tersebut dimasukkan ke dalam bangunan yang dirancang. Karena ada beberapa fungsi yang saling berkaitan, **maka tipologi bangunan yang cocok yaitu mixed use building, dengan tema tipologi collective market, karena sasarannya yang berkaitan dengan ekonomi kreatif dan komunitas.**



Analisis Pelaku dan Pengguna Bangunan

Analisis dilakukan untuk menjelaskan bagaimana aktifitas pengguna yang diakomodasi dalam bangunan. Kategori pengguna dan kategori ruang pada perancangan ini saling berhubungan. Pada perancangan ini memiliki sasaran pengguna sebagai berikut :

1. Pelaku Usaha Kreatif

Terdepat berbagai bidang industri dan ekonomi kreatif yang ada di Yogyakarta. Beberapa diantaranya menjadi dipilih menjadi contoh dalam melakukan analisis pengguna ruang dalam bangunan. Pelaku usaha kreatif adalah pengguna bangunan yang menyewa, menggunakan, dan memanfaatkan ruang kantor, workspace, ataupun ruang studio yang ada di bangunan *mixed use* ini. Terdapat banyak sekali jenis pelaku usaha kreatif. Pelaku usaha kreatif selanjutnya disebut pengusaha maupun penyewa kantor. Seperti yang sudah dibahas pada kajian fungsi mixed use building, terdapat beberapa kategori fungsi.

Pelaku usaha kreatif merupakan pengguna yang menyewa fasilitas kantor sewa yang ada pada bangunan. Berikut contoh pelaku usaha yang disasarkan dapat menggunakan ruang di bangunan.

- Jogja Berkebun. Sebuah komunitas yang bergerak di bidang pertanian. Komunitas ini menanam tanaman organik mulai dari pembibitan hingga panen dan dijual.
- Studio Satiaji Sculpture and Artwork. Merupakan sebuah workshop yang membidangi pada instalasi
- Kleo Furniture and Interior. Sebuah usaha yang bergerak dibidang furniture dan perabotan interior

Gambar 3.19
[1] DOES University
[2] BEKraf
[3] Doggyhouse Record
Sumber:Google Image

- IVAA Galery. Sebuah institusi yang bergerak dibidang seni yang melakukan pengarsipan dokumen dan pembukuan karya.
- Doggy House Records. Merupakan suatu record label independent yang juga mengakomodasi produksi musik.
- DOES University. Merupakan suatu komunitas atau pendidikan informal yang memfasilitasi 3D artist, animator, hingga videographer.
- LiBStud. Yaitu sebuah studio yang bergerak di beberapa bidang yang pada intinya berkonsentrasi pada seni kontemporer yang diprakarsai oleh seniman Farid Stevy Asta.
- Ketjil Bergerak. Merupakan suatu komunitas yang bergerak pada isu-isu sosial masyarakat dan memiliki lembaga dan event-event umum
- BeKraf Badan Ekonomi Kreatif. Merupakan suatu lembaga pemerintah Indonesia yang mengurus para pelaku usaha dan ekonomi kreatif, dan sebagainya.







2. Pengelola
Pengelola adalah pengguna bangunan yang tugasnya mengelola dan mengawasi bagian administrasi, marketing, menejer, kemanan, mekanik, dan sebagainya.

3. Tenant
Tenant merupakan pengguna bangunan yang memanfaatkaan ruang-ruang retail komersil.

4. Klien
Pengguna tersebut merupakan pengguna bangunan yang datang dengan maksud dan tujuan untuk bekerja sama maupun menggunakan jasa dan konsumen dari para pengusaha dan tenant.

5. Masyarakat Umum
Merupakan kelompok pengguna yang tidak memiliki kepentingan komersil terhadap pengusaha maupun tenant.

Gambar 3.20
[1] IVAA Galery
[2] LiBStud
[3] Ketjilbergerak
Sumber:Google Image

Tabel 3.1
Tabel analisis pengguna ruang.
Sumber:Penulis, 2020

PENGGUNA	AKIVITAS	SPESFIKASI
Pelaku Usaha Kreatif	• Parkir • Melakukan produksi karya visual • Melakukan kegiatan rekaman audio • Melakukan produksi produk barang • Melakukan aktifitas komunikasi dengan klien • Melakukan eksibisi maupun promosi • Berkomunikasi dengan sesama pelaku usaha kreatif	• Jogja berkebun • Ketjil Bergerak • Doggyhouse Studio • Does University • belialbumfisik.com • BeKraf • IVAA
Pengelola	• Parkir • Mengatur administrasi sistem penyewa ruang bangunan • Mengatur jadwal event, eksibisi, maupun collective project • Mengawasi sistem utilitas bangunan • Mengawasi dan mengontrol fasilitas • Mengatur sistem sewa kantor dan retail	• Staff menejemen • Staff keamanan • Staff mekanik • Staff komunikasi • Staff event • Staff kebersihan
Tenant	• Parkir • Menjual barang • Melakukan eksibisi dan promosi • Berkomunikasi dengan sesama penyewa bangunan	• Pengusaha produk barang
Klien	• Parkir • Melakukan komunikasi dan konsultasi kepada pelaku usaha kreatif • Melakukan aktifitas rekaman audio • Menyewa studio • Melakukan kerjasama dengan pengusaha maupun tenant	• Sanggar Tari Pujokusuman
Pengunjung umum	• Berjalan-jalan • Membeli produk tenant • Mengikuti event, eksibisi, dan promosi • Memanfaatkan ruang publik	• Masyarakat • Pelajar • Investor • Turis/wisatawan

Analisis Kelompok Ruang dan Zoning

Dari kajian tipologi dan fungsi bangunan yang telah dikaji pada bagian sebelumnya, didapatkan kelompok ruang berdasarkan kategori fungsinya :

Kantor Sewa
Kantor sewa dibagi menjadi 3 kategori, yaitu makerspace, workstation, dan open office. Dari masing-masing kategori tersebut memiliki jenis ruang pad masing-masing kategori. Sehingga pada ketegori fungsi kantor sewa terdapat ruang-ruang inti.

- Workshop
- Studio Audio Visual
- *Rental office*
- *Co-working space*

Retail Komersil
Ruang retail yaitu berupa kios-kios *tenant* yang disewakan untuk umum, baik itu sewa dalam jangka waktu tertentu, maupun temporal pada acara-acara tertentu. Retail difungsikan untuk jenis perdagangan seperti souvenir/ merchendise dan produk/karya.

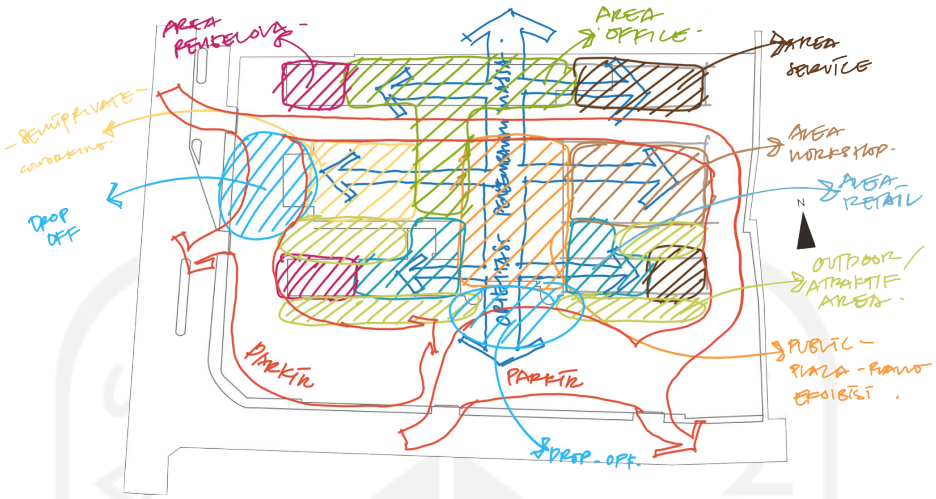
Plaza
Ruang ini berupa ruang terbuka publik yang fungsinya sebagai ruang eksibisi produk, event edukasi, festival, dan ruang berkumpul masyarakat.

Selain ruang-ruang utama berdasarkan kategori fungsi. Bangunan mixed use memerlukan ruang-ruang penunjang bersama yang memfasilitasi ke tiga kategori fungsi. Ruang dengan fungsi penunjang yaitu :

- Ruang parkir
- Toilet
- Musholla
- Ruang service
- Kantor pengelola
- Ruang security
- Lobby/Resepsionis
- Bike Shelter
- Pick-up Point
- Atm Center
- Cafe/Restaurant

Selain ruang-ruang penunjang, sesuai dengan kajian tipologi yang sudah dibahas, bangunan dengan fungsi campuran juga memerlukan aksesibilitas dan sirkulasi. Sirkulasi didesain untuk menghubungkan ke tiga jenis fungsi secara holistik. Selain itu, sirkulasi mendukung keamanan mengenai pembatas antara ruang publik dan privat pada bangunan.

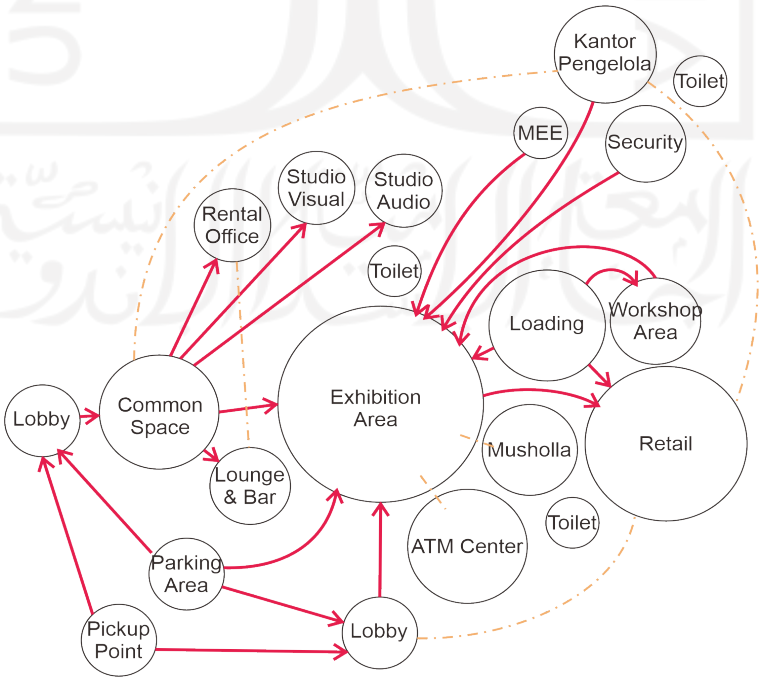
Gambar 3.21
Gambar analisis zoning pada site
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

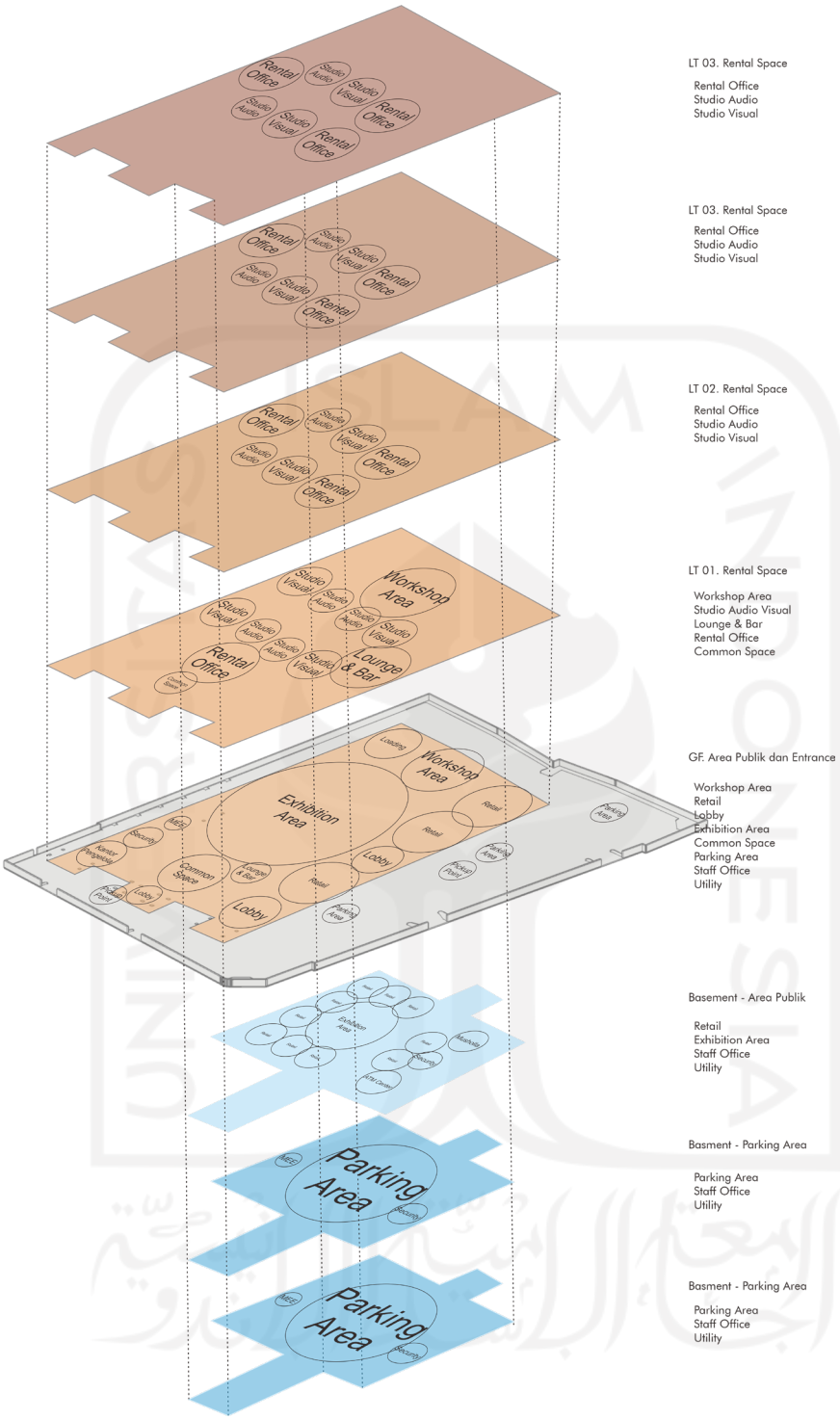


Gambar 3.22
Gambar bagan hubungan antar ruang.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Dilakukan analisis perletakan zonasi ruang di dalam bangunan dnegan mempertimbangkan analisis-analisis sebelumnya. Orientasi ditekankan dengan mengambil garis simetris dan sesuai dengan aksis bangunan eksisting. Sementara perletakan fungsi ruang-ruangnya dirunjukkan dengan skema bagan berikut. Bagan berikut menunjukkan hubungan antar ruang :

Program ruang diaplikasikan pada site. Ruang-ruang dibagi menjadi beberapa lantai, untuk mengakomodasi fungsi yang lebih besar. Area publik berada di middle stories yaitu lantai dasar dan basement 1. Kemudahan akses dan juga menjadi vocal point dari bangunan sebagai bangunan komersil publik.





Gambar 3.23
Gambar skema zonasi vertikal pada bangunan.
Sumber:Dokumen Olahan Pribadi, 2020

Area parkir dan juga utilitas diletakkan di basement 2 atau paling bawah. Untuk menunjang fungsi ruang yang disewakan diletakkan pada lantai kedua dan seterusnya secara vertikal.

Selain memiliki akses yang lebih privat, juga memiliki area yang tidak bercampur dengan area publik lainnya.

Tabel 3.2
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang workshop.
Sumber:Penulis, 2020

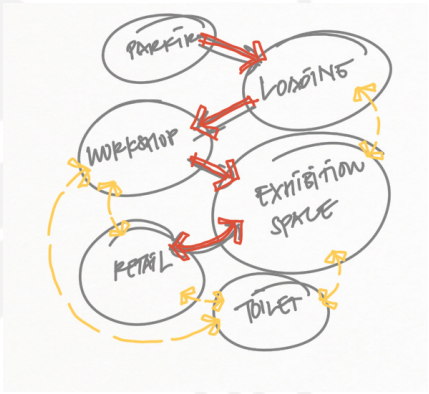
Tabel 3.3
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang studio audio visual.
Sumber:Penulis, 2020

Analisis Program Ruang dan Besaran Ruang

Workshop

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Workshop	Membuat produk, aktifitas fisik yang menghasilkan produk karya,	Alat manufaktur maupun perkakas sederhana	10 orang	8 sqm/person, sirkulasi 40%	5	560 sqm
Ruang Loading/ Gudang	Menyimpan barang kebutuhan, menyimpan bahan baku produksi, maupun alat produksi	- -	- -	2,5 sqm/person, sirkulasi 30%	2	200 sqm
Toilet	Penyewa, klien.	Kloset, shower	1	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	6	18 sqm

Workshop terhubung langsung dengan exhibition space. Tidak hanya mempermudah ketika akan melakukan display maupun promosi, area workshop menjadi satu kelompok ruang. Bagian loading dan secara langsung juga terhubung dengan area retail.



Studio Audio Visual

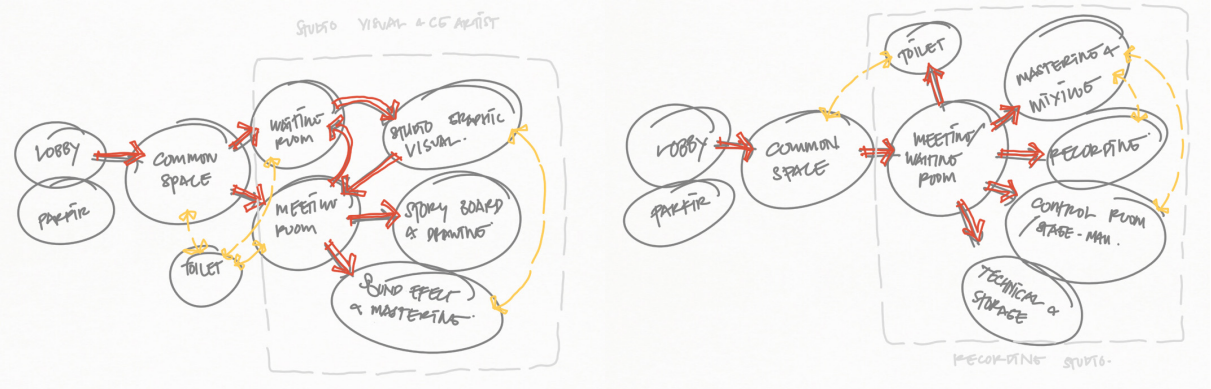
NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Ruang Meeting	PH, klien. Berdiskusi, membahas konten, berkomunikasi dengan klien	Kursi sofa, mini lounge	10 orang	2,5 sqm/person, sirkulasi 30%	6	195 sqm
Storyboard and sketch artist	Crew, artist. Melakukan proses sketsa dan penyusunan content board	Perangkat komputer, meja kursi, whiteboard	6 orang	8 sqm/person, sirkulasi 20%	10	576 sqm
Sound Effect & Mastering	Sound master. Proses komputasi dan mastering audio	Perangakat komputer, Master sound	6 orang	6,2 sqm/person, sirkulasi 20%	3	140 sqm
Studio Graphic Visual	3D artist, visual artist. Melakukan aktifitas berupa sketsa, modelling, rendering	Perangkat komputer, drawing kit	6 orang	6,2 sqm/person sirkulasi 20%	12	540 sqm
Studio Recording	Sound artist, musisi. Melakukan proses perekaman audio	Akustik panel, alat musik, microphone, speaker, amplifier	4 orang	3,5 sqm/person, sirkulasi 30%	4	218 sqm
Gudang	Menyimpan barang-barang dan alat.	- -	- -	2 sqm/person, sirkulasi 30%	2	50 sqm
Toilet	Penyewa, klien.	Kloset, shower	1 orang	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	10	30 sqm

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Tabel 3.4
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang rental office.
Sumber:Penulis, 2020

Kelompok ruang Studio audio visual terbagi menjadi dua. Area studio visual grafis memiliki beberapa ruangruang khusus yang mendukung kegiatan tersebut. Ruang-ruang tersebut secara akses dan fungsi khusus difungsikan untuk area studio grafis.

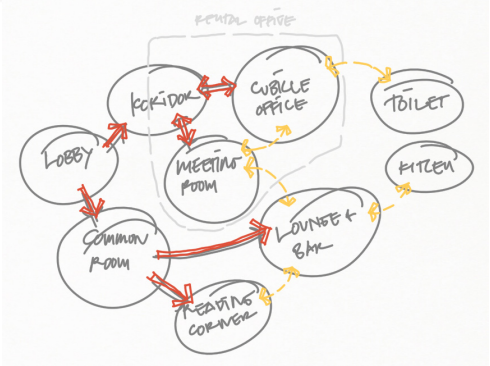
Area studio rekaman atau recording studio juga memiliki ruang meeting tersendiri. Ruang recording, mastering mixing, dan control room dapat diakses langsung dari ruang tunggu. Kelompok ruang ini bersifat semi privat karena dapat dimanfaatkan secara bersamaan.



Rental Office

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Cubicle Office	Perusahaan. Melakukan aktifitas perusahaan, virtual office, internal meeting	Meja dan kursi, perangkat komputer, whiteboard, rak lemari	6-10 orang	2,5 sqm/person, sirkulasi 20%	20	600 sqm
Meeting Space	Perusahaan, klien. Meeting bersama klien	Meja kursi meeting, proyektor	6 orang	2,5 sqm/person, sirkulasi 30%	8	160 sqm
Toilet	Penyewa, klien.	Kloset, shower	1 orang	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	12	36 sqm

Ruang kantor yang disewakan bersifat terbuka dan tidak terbatas pada komunitas dan industri tertentu. Kelompok ruang tersebut memiliki akses yang langsung menuju koridor dan area yang disewakan. Terhubung dengan common space dan juga lounge.



Tabel 3.5
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang retail komersil
Sumber:Penulis, 2020

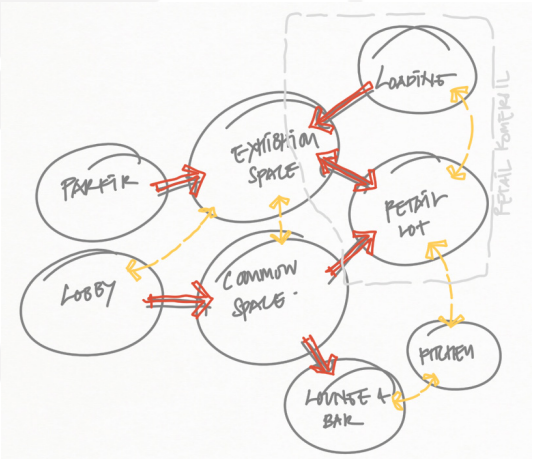
Tabel 3.6
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang common space.
Sumber:Penulis, 2020

Retail Komersil

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Kios tenant tetap	Tenant. Melakukan penjualan dan display produk	Meja dan kursi, rak display	4 orang	3,5 sqm/person, sirkulasi 20%	20	500 sqm
Toilet	Semua	Kloset, shower	1 orang	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	12	36 sqm
Kios tenant non permanen	Tenant. Melakukan penjualan dan display produk	Meja dan kursi, rak display	1 orang	3,5 sqm/person, sirkulasi 20%	10	90 sqm
Advertisement - space iklan dan promosi	Display iklan dan both	- -	- -	- -	10	10 sqm

636 sqm

Kelompok retail memiliki hubungan yang kuat dengan kelompok ruang lainnya. retail sebagai area yang terkonsentrasi sebagai ruang display barang yang akan dijual. Berhubungan dengan kelompok exhibition space dan common space, yang dimana masing-masing terhubung ke berbagai ruang yang lain.



Common Space

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Coworking space	Seluruh penyewa ruang di bangunan. Meeting, bekerja, koordinasi, launching produk indoor, seminar	Meja dan kursi	30 orang	2,5 sqm/person, sirkulasi 30%	3	300 sqm
Lounge bar	Tenant, penyewa bangunan. Bersantai	Bar, mini kitchen	10	2,5 sqm/person, sirkulasi 30%	1	35 sqm
Reading corner	Seluruh penyewa, klien. Membaca buku	Rak buku	- -	- -	2	90 sqm

Tabel 3.7
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang plaza
Sumber:Penulis, 2020

Tabel 3.8
Tabel analisis besaran organisasi fungsi ruang fasilitas pendukung.
Sumber:Penulis, 2020

Exhibition Space

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang Minimal
Ruang publik	Semua. Penyelenggaraan eksibisi, event, promosi, music performance, seminar	Kursi taman, pathway, ruang hijau	500	3,5 sqm/person, sirkulasi 30%	1	2.275 sqm
Musholla	Semua. Ibadah Sholat	Sajadah, rak lemari	20 orang	2 sqm/person, sirkulasi 20%	1	48 sqm
Tempat Wudhu	Semua.	Kran	2 orang	2 sqm/person, sirkulasi 30%	1	6 sqm
Toilet	Semua.	Kloset, shower	1 orang	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	12	36 sqm

Fasilitas Pendukung

NAMA RUANG	Pengguna dan Aktivitas	Layouting	Kapasitas Pengguna	Standard Gerak Manusia	Jumlah Ruang	Luas Kebutuhan Ruang
Kantor Pengelola	Tenant. Melakukan penjualan dan display produk	Meja dan kursi, rak display	12 orang	4,6 sqm/person, sirkulasi 20%	1	68 sqm
Ruang Service Utilitas	Pengelola, mekanik. Melakukan aktifitas service dan perawatan utilitas.	Panel listrik, kontrol pompa air	2 orang	- -	5	150 sqm
Kantor Keamanan	Pengelola keamanan. Melakukan pengawasan pada keamanan bangunan	perangkat CCTV	4 orang	1,6 sqm/person, sirkulasi 20%	1	16 sqm
Lobby	Penyewa, klien, tenant	Meja resepsionis	- -	1,6 sqm/person, sirkulasi 30%	2	300 sqm
ATM Center	Semua.	Mesin ATM	3 orang	- -	3	45 sqm
Ruang Parkir	Penyewa, Pengelola	Portal		12,5 sqm/mobil ; 2 sqm/motor sirkulasi 40%		1500 sqm
Pick-up Point	Semua. Menurunkan dan menaikkan penumpang transportasi online	Teduhan	6 orang	- -	1	10 sqm

Masing-masing kelompok ruang menjelaskan ruang-ruang pendukung yang ada pada suatu fungsi. Dari kelompok-kelompok ruang yang ada, terdapat beberapa ruang-ruang utama yang menjadi pusat sirkulasi. Ruang tersebut yaitu commmon space sebagai ruang penghubung kelompok ruang yang semi privat, dan exhibition space penghubung ruang yang lebih publik.

Analisis Presentase Zona Ruang

Setelah menghitung besaran ruang seperti yang sudah di paparkan sebelumnya, didapatkan hasil total luasan yang dibutuhkan. **Total luasan bangunan berdasarkan perhitungan besaran ruang yaitu 9.226 m²**
dengan presentase besaran tiap kelompok ruang sebagai berikut

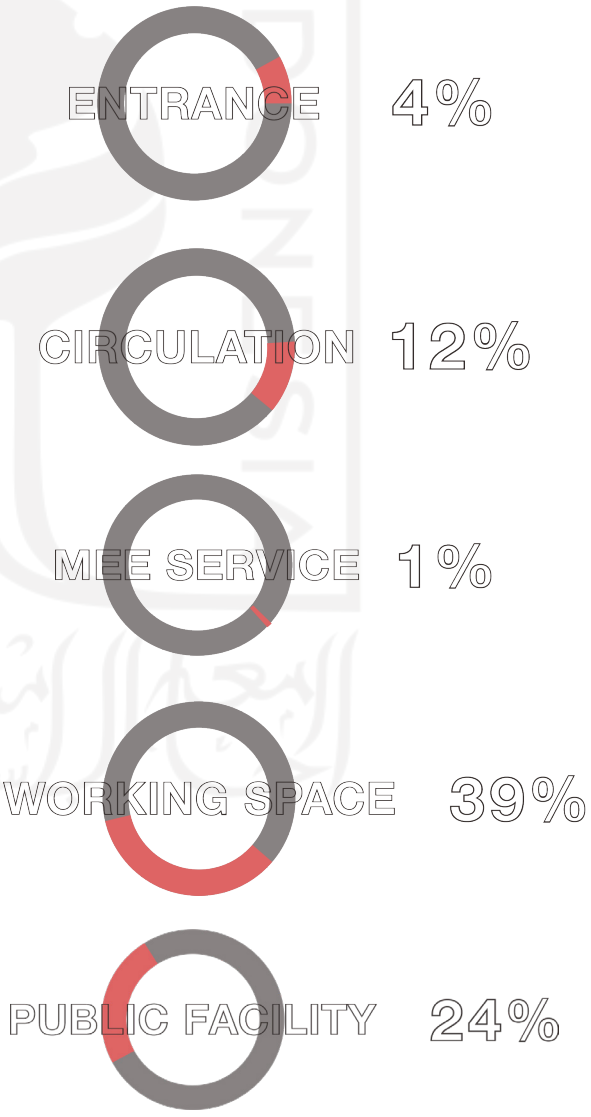
Entertainment-Lobby——378 m²
- Drop-off
- Lobby/Recepcionist
- Pick-up Point
- Information center
- Kantor pengelola
- ATM center

Sirkulasi ——————1000 m²
- Sirkulasi vertikal/lift
- Ramp difabel
- Tangga
- Koridor lansekap

MEE-Services ——————166 m²
- Instalasi sistem
- Panel elektrikal
- Plumbing
- Ruang janitor-cleaning
- Keamanan

Working space ——————3.793 m²
- Rental office
- Common space
- Studio audio visual
- Workshop

Open public facilitiy ——2.365 m²
- Plaza



Tabel 3.9
Tabel presentasi ruang sewa
Sumber:Penulis, 2020

Retail ——— 636 m²
- Kios retail tetap
- Kios retail non permanen
- Advertising space

Parking ——— 1500 m²



5%



15%

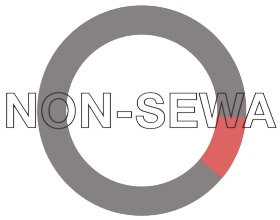
Dalam rancangan bangunan komersil, perlu diketahui besaran luas yang direncanakan sebagai bidang yang disewakan. Area yang disewakan adalah area yang secara langsung dimanfaatkan oleh klien, penyewa, tenant dalam melakukan kegiatan komersilnya. Area tersebut selanjutnya disebut area disewakan. Sedangkan sisanya merupakan area non disewakan. Akan tetapi area ini merupakan fasilitas penunjang non sewa yang secara tidak langsung dimanfaatkan untuk penyewa, klien, tenant, bahkan user umum. Sehingga, area yang tidak disewakan secara tidak langsung merupakan bagian dari area yang disewakan.

Kelompok Ruang	Luas (sqm)	Presentase dari luas total
Workshop	778	8 %
Studio AV	1.749	18 %
Rental Officce	796	8 %
Common Space	470	5 %
Retail	636	6 %
Exhibition Space	2365	24 %
ATM Center, Pick-up point	55	0 %
Parking Area	1500	15 %
Total	8.349	90 %

Luas **total** :9.226 m
Luas area **disewakan** :8.294 m²
Luas area **non disewakan** :932 m²



90%



10%

Analisis Pemanfaatan Lahan

Analisis ketentuan dan kebijakan tata ruang yang berlaku bagi site dan bangunan rancangan

Perencanaan untuk program ruang dilakukan analisis pada pola kegiatan, kebutuhan, dan aktifitas pengguna ruang. Pada bagian kajian telah dijelaskan mengenai target dan sasaran pengguna bangunan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kemungkinan-kemungkinan ruang yang dapat dilakukan ketika dimasukkan pada site. Terlebih fungsi-fungsi ruang tersebut harus mampu memiliki kualitas yang baik apabila dikombinasikan dengan bangunan eksisting yang ada.

Program ruang yang disusun juga menyesuaikan kondisi tapak yang berkaitan dengan peraturan lahan. Pada Peraturan Daerah Rencana Detail dan Tata Ruang Kota Yogyakarta NO. 1 Tahun 2015, terdapat ketentuan mengenai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Tinggi Bangunan (TB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Peraturan tersebut membatasi dan menjadi salah satu acuan rancangan pada site.

Sesuai ketentuan yang telah disebutkan, maka dapat dihitung dan dianalisa terhadap kondisi site eksisting.

- Dasar Bangunan Maksimum

Luas Lahan = 6.320 m^2
Luas Lantai Eksisting = 1.527 m^2
KDB site = 24% dari total luas lahan.
Pada peraturan yang berlaku KDB site maksimum 80% dari total luas lahan, sehingga masih memungkinkan untuk menambah luas lantai.

80% x 6.320 = 5.056 m^2
5.056 - 1.527 = 3.529 m^2
Pada perhitungan di atas, maka luas dasar bangunan yang tersisa yang dapat dibangun yaitu 3.529 m^2.

- Luas Lantai Maksimum

Luas Lahan x KLB
= 6.320 x 6.4
= 40.448 m^2

Jumlah tersebut merupakan jumlah **yang diperbolehkan** dari luas lantai bangunan.

- Jumlah Lantai Maksimum

Luas Lantai maks / Luas Dasar maks
= 40.448 / 5.056
= 8 lantai
Apabila tinggi bangunan maksimal yaitu 32 meter, maka tinggi lantai 4 meter masing-masing lantai.

- Dasar Hijau

KDH : min. 10%
Hampir seluruh permukaan site menggunakan konstruksi aspal dan *paving block*. Dasar hijau dari site belum terpenuhi.

Analisis Perhitungan Nilai Investasi Bangunan

Analisis investasi pada bangunan komersil untuk memperkirakan proyeksi keuntungan rancangan

Perancangan bangunan pada bangunan konservasi menerapkan konsep *adaptive reuse* untuk mendapatkan keuntungan yang dimanfaatkan untuk aktivitas perawatan dan pemeliharaan bangunan. Dilakukan perhitungan mengenai nilai bangunan perkiraan. Perhitungan berikut merupakan perkiraan nilai bangunan maksimal.

- Harga yang diperkirakan sesuai bangunan gedung bertingkat untuk per m^2 luas lantai bangunan

= Rp 10.000.000 /m^2

- Standard biaya rehabilitasi/ renovasi gedung dg kerusakan sedang

= 40% ~maks. 50%

Dengan data tersebut maka dapat dilakukan perkiraan sebagai berikut

Perkiraan Biaya Konstruksi Gedung
= Luas Lt. x Harga per m^2
= 9.226 m^2 x Rp10.000.000
= Rp92.260.000.000
Selanjutnya, perkiraan biaya konstruksi gedung disebut **building cost.**

Perkiraan Biaya Rehabilitasi/Renovasi
= 40% x Biaya Konstruksi (Bangunan eksisting)
= 40% x (1.527 x Rp10.000.000)
= 40% x 15.270.000.000
= Rp6.108.000.000

Kemudian dilakukan penjumlahan total perkiraan biaya konstruksi gedung dengan perkiraan biaya renovasi.
= 92.260.000.000 + 6.108.000.000
= Rp98.368.000.000
Selanjutnya total biaya hasil penjumlahan disebut **fix cost**.

Perkiraan biaya tersebut merupakan pagu anggaran **yang diperkirakan.** Perkiraan biaya merupakan **Nilai Bangunan yang ditawarkan sebagai bangunan komersil.** Perhitungan perkiraan tersebut tidak digunakan sebagai acuan yang tetap dalam penentuan zoning, akan tetapi penulis melakukan analisis untuk memberikan gambaran pada proyeksi bangunan komersil yang dirancang.

Analisis Break Event Point

Dalam membuat bangunan komersil sebaiknya dilakukan perhitungan skema untuk memerkirakan nilai investasi yang diperlukan untuk membuat proyeksi apakah rancangan dapat menghasilkan keuntungan atau tidak. Untuk mengukur titik keutungan sebuah bangunan perlu diketahui titik impas dari modal kembali atau disebut break event point (BEP)

Menurut Harahap (2004), *break event point* merupakan suatu keadaan yang dimana perusahaan tidak mendapatkan laba, tetapi tidak mengalami kerugian. Hal ini berarti semua biaya yang dikeluarkan khusus untuk operasi produksi dapat ditutupi oleh pendapatan. Dalam kata lain titik break event point memiliki besaran yang sama dengan nilai investasinya.

Sesuai perhitungan yang sudah dilakukan sebelumnya, *fix cost* dari bangunan rancangan diperkirakan yaitu :
Nilai investasi bangunan
= 92.260.000.000 + 6.108.000.000
= Rp98.368.000.000

Fix cost merupakan nilai investasi bangunan/modal yang dibutuhkan. Untuk mendapatkan nilai titik break event point, maka bangunan harus mendapatkan kembali modal/nilai investasi tersebut

BEP = Rp98.368.000.000

Untuk mengatahui perkiraan berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk

Analisis Payback Payment

mendapatkan nilai BEP, maka perlu diketahui nilai Payback Payement (PP).

$$\text{Payback Payment} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Pendapatan}} \times 100\%$$

Pendapatan bangunan bisa dihitung dalam jangka waktu bulan maupun tahun. Dalam analisis berikut juga dilakukan perkiraan mengenai biaya sewa terhadap ruang yang disewakan pada bangunan perancangan. Biaya sewa menjadi penggambaran untuk menghitung skema pendapatan pada bangunan. Biaya didapatkan dari berbagai sumber yang dirangkum secara umum.

Untuk mempermudah perhitungan pendapatan, ditentukan untuk melakukan perhitungan pendapatan per tahunnya. Pendapatan per tahun didapatkan dari masing-masing ruang yang disewakan seperti yang sudah dilakukan analisis pada bagian sebelumnya. Perhitungan pendapatan didasarkan pada **harga sewa yang telah ditentukan penulis pada rancangan**.

1. Pendapatan Studio Recording

Pada studio recording dikenakan biaya sewa pada hitungan per record/produksi, sehingga dilakukan pengandaian. Diperkirakan proses recording dilakukan 1 kali /minggu.
Biaya sewa : 15 juta/record/prod.
Jumlah ruang: 4 studio

= 15 juta x 4 studio x 4 x 12 bulan
= 240 juta x 12 bulan
= Rp2.880.000.000 per tahun

2. Pendapatan Studio Visual

Biaya sewa : 25 juta/tahun
Jumlah ruang: 10 (storyboard artist)
12 (graphic visual)

Studio Storyboard Artist
= 25 juta x 10 studio
= Rp250.000.000 per tahun

Studio Graphic Visual
= 25 juta x 12 studio
= Rp300.000.000 per tahun

3. Pendapatan Studio Workshop
Biaya sewa : 130 juta/tahun
Jumlah ruang: 5 studio
= 130 juta x 5 studio
= Rp650.000.000 per tahun

4. Pendapatan Rental Office
Pada rental office dikenakan biaya sewa pada hitungan per bulan, sehingga dilakukan pengandaian. Diperkirakan sewa dilakukan setiap bulan tiap tahunnya.
Biaya sewa : 400 ribu/bulan
Jumlah ruang: 20 slot
= 400 ribu x 20 slot x 12 bulan
= Rp96.000.000

5. Pendapatan Lot Retail
Lot permanen
Biaya sewa : 60 juta/tahun
Jumlah ruang: 20 lot
= 60 juta x 20 lot
= Rp1.200.000.000 per tahun

Lot non permanen
Biaya sewa : 30 juta/tahun
Jumlah ruang: 10 lot
= 30 juta x 10 lot
= Rp300.000.000 per tahun

6. Pendapatan Plaza
Pada plaza dikenakan biaya sewa per event per hari, sehingga dilakukan pengandaian. Diperkirakan terdapat 2 event/hari per bulan.
Biaya sewa : 30 juta/hari/event
Jumlah ruang: 1
= 30 juta x 5 hari x 12 bulan
= Rp1.800.000.000

7. Pendapatan tenant Lounge
Biaya sewa : 30 juta/tahun
Jumlah ruang: 1
=Rp30.000.000 per tahun

8. Pendapatan Parkir
Kapasitas : 120 mobil
100 motor
Tarif parkir : Rp10.000/mobil
Rp3.000/motor

Parkir mobil
= 10.000 x 120 x 30 hari x 12 bulan
= Rp432.000.000 per tahun

Parkir motor
= 3.000 x 100 x 30 hari x 12 bulan
= Rp108.000.000 per tahun

Tabel 3.10
Tabel pendapatan ruang sewa
Sumber:Penulis, 2020

Berikut merupakan hasil penjumlahan keseluruhan dari pendapatan masing-masing ruang yang disewakan. Hasil penjumlahan tersebut murni perhitungan pendapatan yang belum termasuk biaya operasional dan depresiasi bangunan.

Selain itu, perhitungan pendapatan yang telah dianalisis dan dihitung sebelumnya merupakan perkiraan untuk mempermudah proyeksi. Selain itu, perlu diketahui juga perhitungan yang dilakukan tidak termasuk analisis faktor lain yang mempengaruhi penjualan, marketing, dan hal-hal lain yang tidak dapat diperkirakan penulis dalam melakukan perancangan

No	Ruang yang disewakan	Harga sewa (Rp)	Pendapatan per tahun (Rp)
1.	Studio Recording	Rp15.000.000/record	Rp2.880.000.000
2.	Studio Visual	Rp25.000.000/tahun	Rp250.000.000
	Studio Graphic Visual	Rp25.000.000/tahun	Rp300.000.000
3.	Studio Workshop	Rp130.000.000/tahun	Rp650.000.000
4.	Rental Office	Rp400.000/bulan	Rp96.000.000
5.	Lot Retail permanen	Rp60.000.000/tahun	Rp1.200.000.000
	Lot Retail non permanen	Rp30.000.000/tahun	Rp350.000.000
6.	Plaza	Rp30.000.000/hari	Rp1.800.000.000
7.	Lounge	Rp30.000.000/tahun	Rp30.000.000
8.	Parkir mobil	Rp10.000/mobil	Rp432.000.000
	Parkir motor	Rp3.000/motor	Rp108.000.000
Total pendapatan per tahun			Rp8.096.000.000

Perhitungan PP bangunan

$$= \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Pendapatan per tahun}}$$

$$= \frac{\text{Rp98.368.000.000}}{\text{Rp8.096 000.000}}$$

= 12,150~

= 12,2 tahun

Berdasarkan perhitungan payback payment (PP) disamping, didapatkan hasil bahwa bangunan rancangan akan mencapai titik break event point (BEP) setelah jangka waktu 12,2 tahun

Analisis Return of Investment

Setelah dilakukan perhitungan mengenai nilai investasi bangunan, kemudian perhitungan pendapatan bangunan dalam jangka waktu per tahunnya, kemudian melakukan perhitungan untuk jangka waktu BEP, dilakukan perhitungan untuk mengetahui nilai seberapa menguntungkan suatu bangunan komersil.

Analisis berikut disebut return of investment (ROI). Analisis ini dilakukan untuk mengetahui seberapa menguntungkan bangunan komersil diukur dalam jangka waktu tertentu. Sehingga jangka waktu/umur ekonomis bangunan harus ditentukan terlebih dahulu.

Return of Investment

$$= \frac{\text{pendapatan n tahun-modal}}{\text{modal}} \times 100\%$$

Apabila ditentukan umur ekonomis bangunan yaitu 30 tahun, maka nilai ROI dari bangunan rancangan:

Pendapatan 30 tahun
= 30 tahun x Rp8.096.000.000
= Rp242.880.000.000

Return of investment

$$= \frac{242.880.000.000-98.368.000.000}{98.368.000.000} \times 100\%$$

$$= \frac{144.512.000.000}{98.368.000.000} \times 100\%$$

= 1,469~ x100%
= 146%

Muhammad
Yusuf
Syaifullah



Bagian 4 : Sintesis dan Konsep Rancangan

Konsep
Konsep
Konsep
Konsep

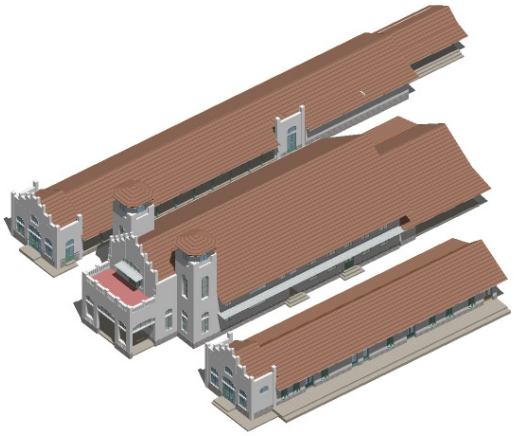
Sintesis Konsep Rancangan

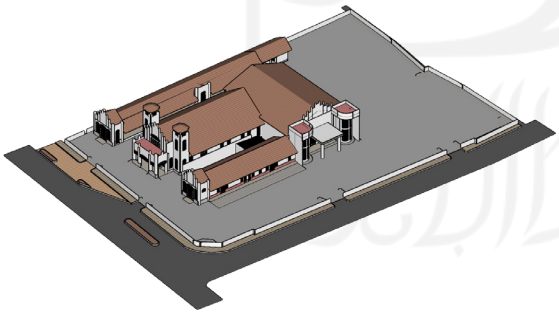
Konsep rancangan berdasarkan analisis yang dilakukan dan juga uji desain

Setelah dilakukan analisis-analisis, selanjutnya dilakukan sintesis terhadap rancangan desain. Rancangan desain dimulai dari beberapa variabel-variabel yang penting pada perancangan. Konsep rancangan menghasilkan konsep mengenai konservasi dari bangunan eksisting, konsep massa baru bangunan, konsep fasad dan selubung bangunan, konsep material dan stuktur bangunan, konsep sirkulasi, konsep pencahayaan, konsep pengembangan ruang khusus, dan konsep interior

Konsep Konservasi Bangunan Eksisting

Konsep konservasi sebagai respon yang pertama dilakukan pada bangunan eksisting. Respon terhadap konservasi yang dilakukan pada perancangan nantinya akan menjawab pertanyaan dan masalah mengenai upaya konservasi pada bangunan cagar budaya. Hotel Toegoe sebagai bangunan cagar budaya tingkat B atau nasional saat ini dimiliki oleh swasta/ perorangan. Data dokumentasi fisik bangunan berupa foto dan gambar teknis paling tua yaitu tahun 1999. Dokumen tersebut disimpan oleh perpustakaan arsip Balai Pelestarian Cagar Budaya Provinsi DIY.



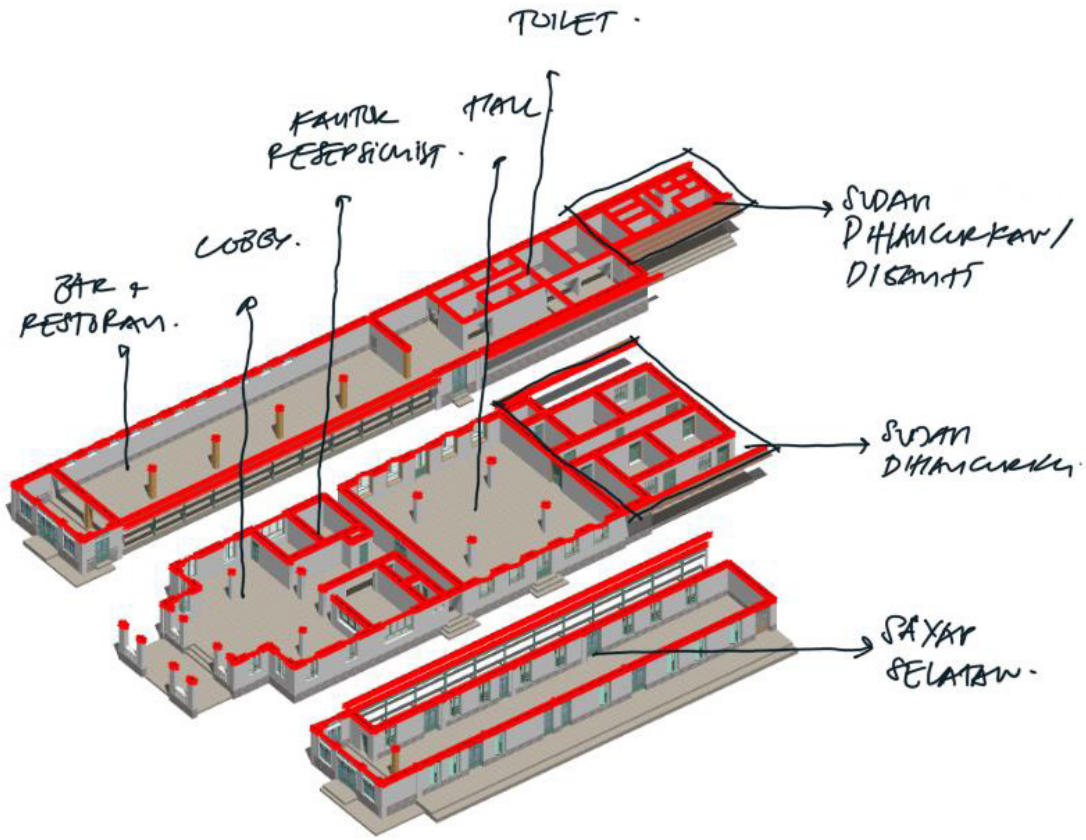


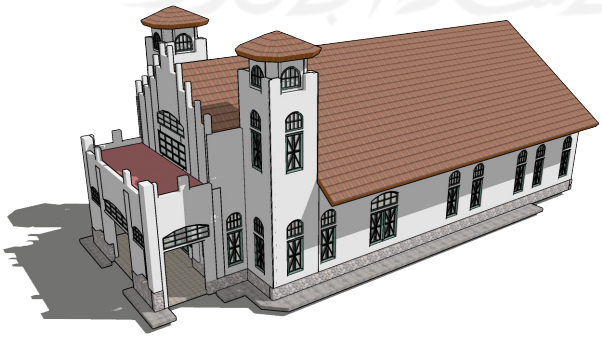
Gambar 4.1
[1] Gambar 3 dimensional bangunan yang di kembalikan seperti semula.
[2] Gambar eksisting terakhir tahun 2020
Sumber:Penulis, 2020

Data dokumentasi tersebut dijadikan acuan mengenai ukuran lahan, ukuran pintu dan jendela, dan ukuran ruang. Sehingga didapatkan tujuan melakukan konservasi pada bangunan Hotel Toegoe saat ini, yaitu dikembalikan seperti pada gambar dokumentasi yang sudah ada. Bangunan-bangunan selain yang ada pada gambar dokumentasi dianggap bukan merupakan bangunan asli yang dapat dibongkar dan diruntuhkan. Selain itu, tata layout ruang asli, ukuran bukaan, dan juga material dikembalikan sesuai dengan data gambar dokumentasi yang sudah ada.

Bangunan paling utama yaitu bangunan yang berada di tengah. Bangunan tersebut memiliki fungsi awal berupa lobby, kantor resepsionis, dan juga hall pertemuan. Saat ini bangunan utama layout ruangnya dirubah dengan membongkar seluruh dinding bagian dalam. Selain itu terdapat ubahan tata letak pintu dan jendela sehingga keadaannya jauh dari keadaan yang seharusnya. Pada perancangan, konsep konservasi dilakukan dengan melakukan pengembalian tata layout ruang yang ada di dalam bangunan sesuai dengan data dokumentasi gambar yang sudah ada.

Gambar 4.2
[1] Gambar sintesis insertion fungsi baru terhadap bangunan eksisting
[2] Gambar 3dimensional bangunan utama
Sumber:Penulis, 2020

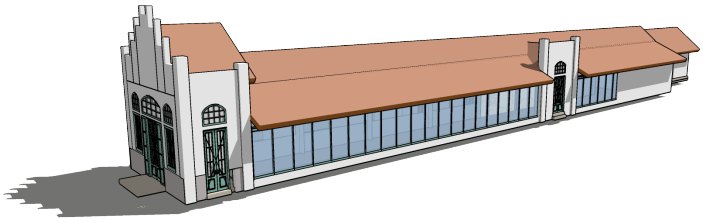




Selain itu secara fungsi bangunan utama tidak banyak dimasukkan fungsi baru. Lobby dan kantor resepsionis difungsikan kembali menjadi lobby office dan kantor pengelola, juga terdapat bagian arsip data dokumentasi dari Hotel Toegoe itu sendiri. Fungsinya yaitu memberikan ruang yang kondusif untuk melestarikan arsip sejarah dan juga pengembangan ilmu pengetahuan sejarah.

Bagian hall ruang pertemuan dimasukkan fungsi baru yaitu sebagai ruang galeri heritage. Fungsi ini mendukung display sejarah dan relief maupun bekas material yang sudah rusak karena termakan usia. Ruang ini berfungsi sebagai zona rekreasi dan ruang publik untuk memberikan informasi langsung kepada masyarakat emngenai sejarah dan kondisi Hotel Toegoe dari masa ke masa. Selain fungsi ruang, tata letak jendela dan pintu dikembalikan seperti pada dokumentasi gambar yang sudah ada.

Bangunan kedua yaitu bangunan saya utara. Bangunan sayap utara pada awalnya difungsikan sebagai bar dan juga restaurant. Saat ini bagian sisi timur bangunan sudah dirubah tata layout ruangnya karena mengalami beberapa perubahan fungsi. Konsep konservasi yang dilakukan pada bangunan sayap utara yaitu memanfaatkan bangunan tersebut sebagai fungsi retail food and beverages. Fungsi tersebut tidak jauh berbeda dengan fungsi awalnya sehingga selaras dengan pengembalian tata layout ruang yang asli.



Gambar 4.3
Gambar 3 dimensional bangunan sayap utara
Sumber:Penulis, 2020

Gambar 4.4
Gambar 3dimensional bangunan sayap selatan.
Sumber:Penulis, 2020

Penambahan dan penyesuaian dilakukan untuk mendukung fungsi yaitu penambahan toilet pada sisi timur bangunan. Pengembalian juga dilakukan pada plafon yang disesuaikan dengan material aslinya. Selain itu, pengmbalian tiang-tiang kayu pada koridor dikembalikan seperti aslinya.

Bangunan yang ketiga yaitu bangunan sayap selatan. Bangunan ini pada awalnya merupakan ruang-ruang kamar hotel. Saat ini kondisinya sudah mengalami perubahan struktur dan layout sehingga dinding-dindingnya dibongkar. Perubahan tersebut menjadikan bangunan sayap selatan memiliki ruang memanjang terbuka tanpa sekat diantaranya.

Perubahan juga terjadi pada material lantai bangunan yang awalnya merupakan lantai tegel semen, dirubah menjadi lantai keramik. Konsep konservasi yang dilakukan yaitu mengembalikan material lantai menjadi material semula. Tata layout ruang tidak dikembalikan seperti halnya kamar hotel. Pertimbangan yang dilakukan yaitu, ruang pada bangunan dapat dimanfaatkan sebagai fungsi baru yang disematkan pada bangunan eksisting.

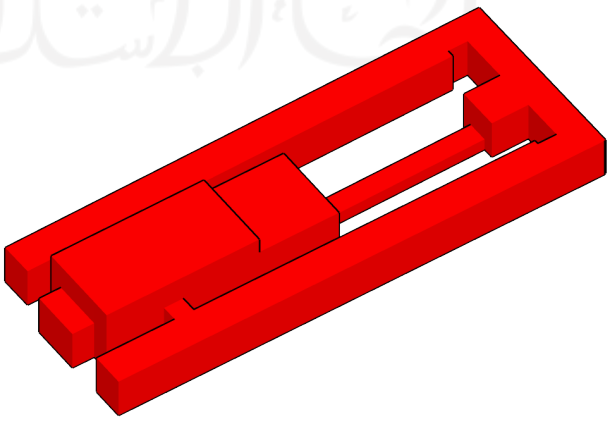


Konsep Massa Bangunan Baru

Bangunan eksisting telah dilakukan analisis sehingga menghasilkan fakta-fakta mengenai kondisi fisik bangunan eks Hotel Toegoe. Dari fakta tersebut didapatkan keputusan untuk intervensi desain rancangan terhadap bangunan eksisting. Keputusan intervensi terhadap bangunan eksisting ini menjadi penting mengingat bangunan merupakan bangunan cagar budaya.

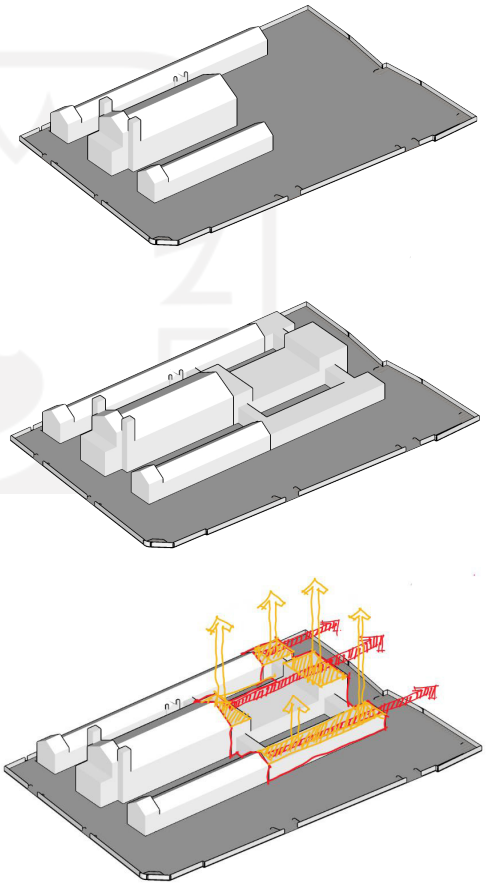
Pada pengembangan konsep massa, rancangan memanfaatkan nilai sejarah yang ada pada bangunan. Dimulai dari massa bangunan eksisting awal yang memiliki aksis linear. Untuk memenuhi konsekuensi konservasi yang dilakukan pada bangunan eks Hotel Toegoe, langkah pertama dilakukan penempatan massa baru pada 'bekas' massa yang saat ini sudah hancur.

Pada gambar tersebut dapat dilahat bahwa denah asli Hote Toegoe pada awal dibangunnya memiliki bentuk denah yang memanjang dan berorientasi kearah barat. Rancangan memprioritaskan konsekuensi konservasi pada bangunan eksisting, sehingga pada konsep massa dilakukan penyesuaian terhadap massa aslinya. Bangunan di sayap utara dan selatan dilakukan pengembalian seperti pada data dokumentasi gambar yang sudah ada.



Gambar 4.5
Gambar skema massa asli bangunan.
Sumber:Penulis, 2020

Gambar 4.6
Gambar skema pengembangan massa
Sumber:Penulis, 2020



Selanjutnya, setelah melakuan penyesuaian terhadap massa awal bangunan, dilakukan penambahan luasan bangunan untuk mengakomodasi fungsi baru yang masuk. Pertimbangan yang dilakukan pada massa bangunan baru yaitu pada sisi selatan site sudah tidak dapat di bangun bangunan baru. Alasannya, eksisting memiliki akses sirkulasi entrance utama pada bagian barat. Sehingga, Bangunan eksisting tetap menjadi point of view utama pada perancangan.

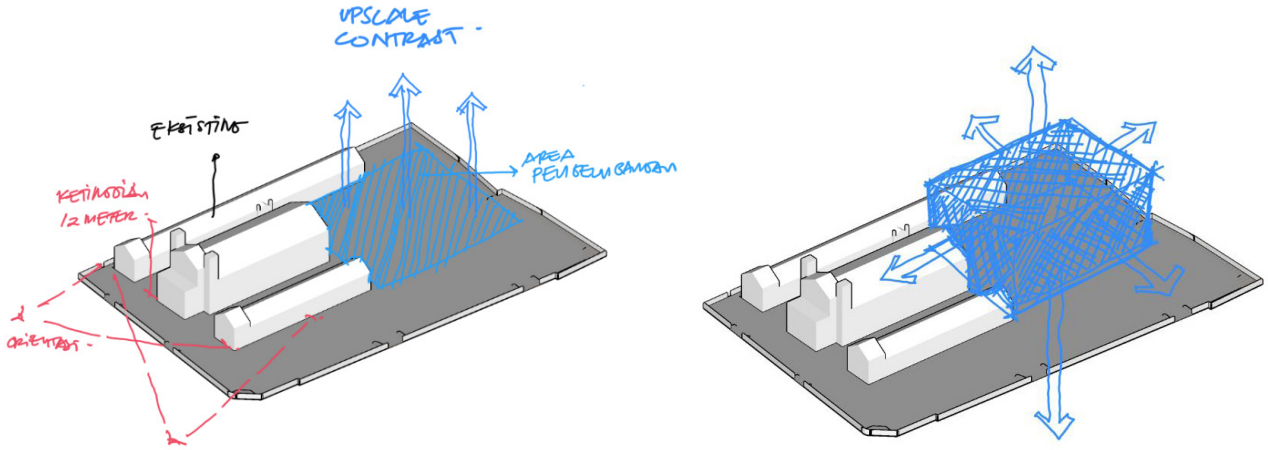
Selain itu, terdapat kebijakan mengenai jarak sempadan jalan yang juga disebabkan oleh faktor kebisingan dari rel kereta api. Sehingga bangunan butuh jarak yang cukup . Bangunan memiliki 2 sisi pandang yang berbeda yaitu dari barat dan selatan. Kedua view tersebut perlu dipertahankan dan dimanfaatkan untuk tetap memperkuat imaji atau identitas dari bangunan eksisting.

Aspek konservasi menjadi prioritas pertama dalam pengembangan massa bangunan baru. Diantaranya yaitu melakukan penambahan massa di samping atau di belakang massa bangunan eksisting. Selain itu, diharuskannya pemisahan antara bangunan eksisitng dengan bangunan baru. Pemisahan dalam hal ini baik secara massa bangunan maupun struktur yang ada pada rancangan.

Gambar 4.7
Gambar skema pengembangan massa.
Sumber:Penulis, 2020

Konsep bangunan baru dan bangunan eksisting yang disematkan pada rancangan yaitu kontras. Konsep kontras dipilih berdasarkan analisis intervensi konservasi yang menunjukkan bahwa bangunan Hotel Toegoe merupakan ikon tersembunyi yang sangat mendukung konteks kawasan disekitar site. Ditambah lagi eksisting Hotel Toegoe memiliki luas yang cukup besar hampir setengah dari bagian site. Sehingga dalam mewujudkan peningkatan nilai dari bangunan cagar budaya tersebut dipilihlah konsep kontras.

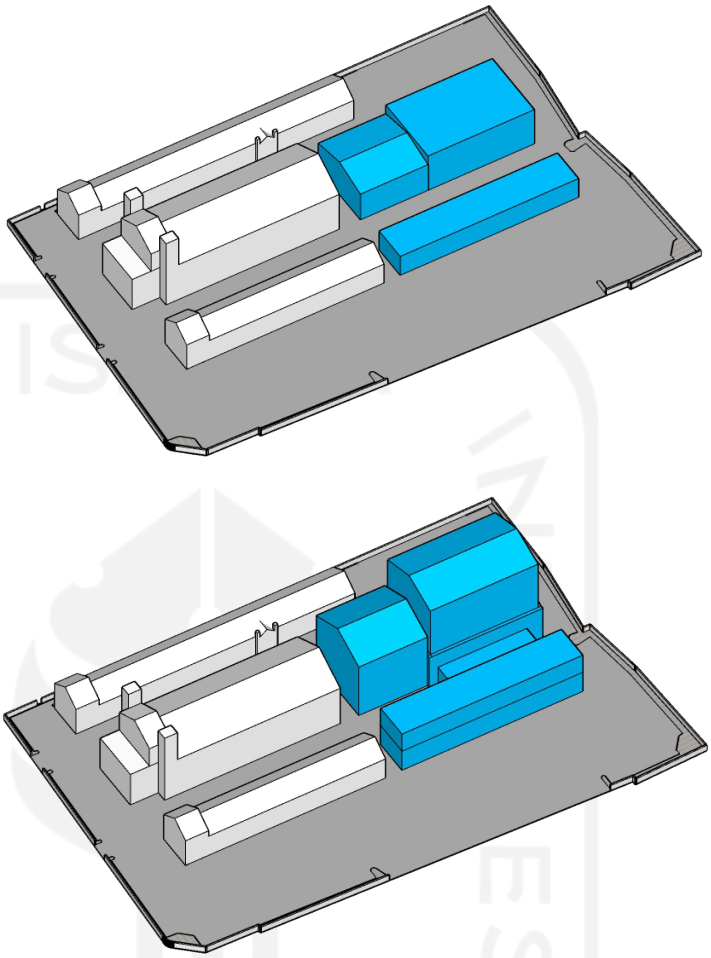
Konsep ini mendukung bangunan baru untuk menjadi point of view baru secara visual. Sehingga dampaknya generasi mendatang memiliki ketertarikan baru terhadap bangunan cagar budaya tersebut. Kontras secara visual diharapkan menjadi daya tarik baru yang menjadi nilai pembaruan dari kesan Hotel Toegoe yang suadah lama terbengkalai dan tidak terekspos oleh masyarakat umum. Nilai Hotel Toegoe akan tetap bertahan bahkan meningkat, ketika bangunan baru yang kontras menjadi background dari bangunan eksisting. Karena bangunan eksisting tetap menjadi orientasi utama dengan point of view baru dari bangunan baru.



Bangunan baru dikembangkan pada area site sisi timur. terdapat 3 (tiga) bagian utama yang merupakan pengembangan massa baru. Bagian pertama yaitu bagian tengah yang menjadi konsep infill menjadi perpanjangan dari bangunan eksisting utama. Bagian tersebut menjadi bagian bangunan massa baru utama yang disematkan fungsi-fungsi mixed-use utama. Secara massa dan struktur tetap terpisah dengan bangunan eksisting utama. Hal ini mempertimbangkan aspek arsitektural dimana terdapat ruang pembeda yang memisahkan antara bangunan eksisting utama dengan bangunan massa baru utama.

Bagian selanjutnya yaitu bagian selatan-timur menjadi perpanjangan komposisi dari bangunan eksisting sayap selatan. Massa baru bagian selatan dilakukan lift-up agar dapat mengakomodasi fungsi baru yang ada. Selain itu, bagian selatan menjadi bangunan secondary dibandingkan dengan massa baru utama. Secara komposisi, bagian selatan membantu bangunan baru utama dalam melegitimasi perbedaan yang ada antara bangunan eksisting dengan massa bangunan baru.

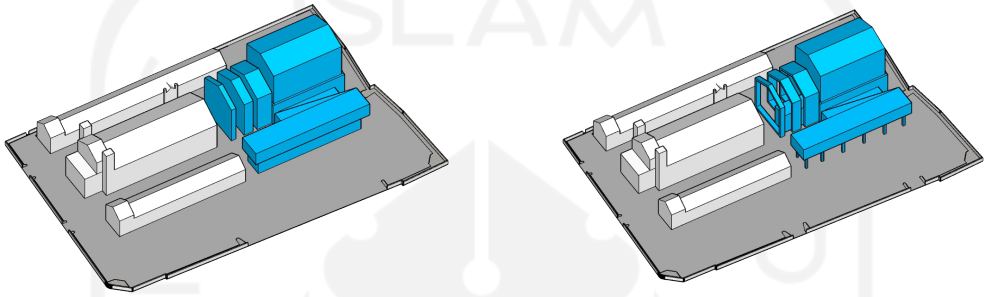
Bagian ketiga yaitu pada sisi utara. Area ini menjadi raung yang difungsikan sebagai sirkulasi, maintenance, dan utilitas bangunan secara keseluruhan. Hal ini menjadi pertimbangan karena site memiliki bentuk site yang berbatasan langsung dengan site di sampingnya dan juga perkampungan di sisi timur site. Kebutuhan bangunan rancangan akan akses sirkulasi maintenance dan juga evakuasi perlu diperhatikan dengan melakukan penyesuaian pada site.



Gambar 4.8
Gambar skema pengembangan massa.
Sumber:Penulis, 2020

Konsep massa bangunan baru dikembangkan vertikal ke atas dengan menambah lantai untuk mengakomodasi besaran ruang. Bangunan utama terbagi dua yaitu bagian depan dan belakang. Sesuai dengan pengembangan zoning yang sudah dilakukan, bagian depan difungsikan sebagai plaza dan retail. Bagian belakang difungsikan sebagai ruang rental office dan studio. Secara bentuk dan komposisi massa sengaja menjadi transisi dari bangunan eksisting utama kemudian ke massa bangunan baru utama.

Gambar 4.9
Gambar skema pengembangan massa.
Sumber:Penulis, 2020



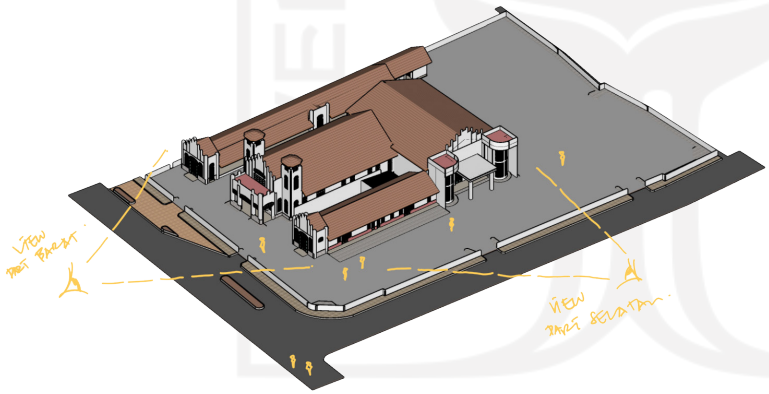
Pada massa baru bagian depan berperan sebagai transisi massa dari bangunan eksisting utama menuju bangunan massa baru. Meskipun konsep massa bangunan baru adalah kontras, kontrasifitas tersebut di imajikan dalam perspektif massa bangunan. Skala yang gigantik antara bangunan eksisting dnegan bangunan baru menjadi persinggungan diantara kedua elemen tersebut. Transisi dilakukan antara bangunan eksisting utama dnegan bangunan massa baru untuk mempertegas jarak diantara keduanya. Konsep kontras semakin dipertegas dengan membuat seolah-olah massa bangunan baru berpisah dari bangunan eksisiting utama.

Massa dipotong-potong kemudian terpisah-pisah dengan komposisi repetisi dari tipis ke tebal. Repetisi massa mempertegas 'transisi' pemisahan antara bangunan eksisting utama dengan bangunan massa baru. bagian massa baru bagian depan itu bersifat ruang yang berongga sehingga hanya dalam bentuk atap dan selubung. Sementara bagian massa baru bagian belakang merupakaan bangunan masif dan solid.

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

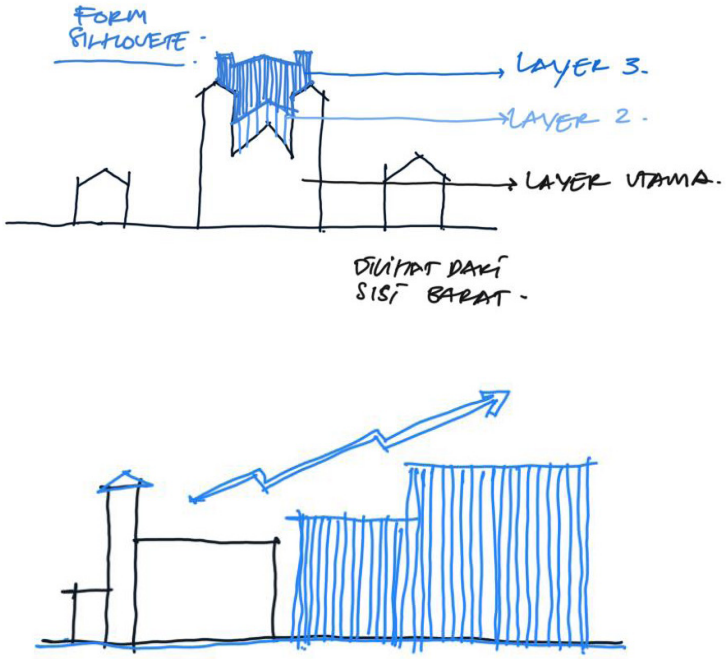
Konsep Fasad dan Selubung Bangunan

Konsep fasad pada rancangan tidak hanya memanfaatkan dan merevitalisasi fasad pada bangunan utama di bangunan eksisting. fasad baru dengan orientasi yang baru diterapkan pada rancangan. Didasari oleh kondisi site yang memiliki 2 sudut pandang view, maka terdapat beberapa respon mengenai fasad baru bangunan. Fasad menjadi penting pada bangunan eksisting karena akan bersandingan dengan fasad pada bangunan eksisting.



Gambar 4.10
Gambar skema elemen visual fasad bangunan.
Sumber:Penulis, 2020

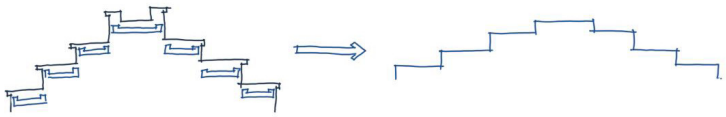
Konsep fasad bangunan baru yaitu menjadi background dari bangunan eksisting, terutama bangunan eksisting utama. Fasad bangunan baru menjadi tidak banyak ornamen dan memiliki warna yang kontras dengan bangunan eksisting. Background context pada bangunan baru merespon skala bangunan eksisting yang besar dan memiliki dinding geuvel terutama pada bangunan eksisting utama.

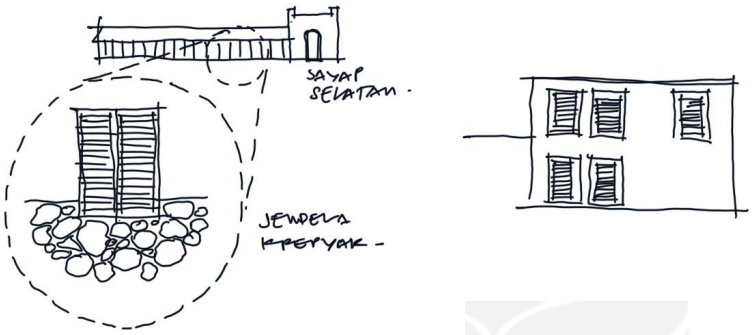


Gambar 4.11
Gambar sketsa pengembangan fasad.
Sumber:Penulis, 2020

Siluet dari bangunan eksisting utama dijadikan form atau pengembangan bidang utama yang diterapkan pada bangunan baru sebagai background. Sehingga kesan siluet atau re-imaginary dari bangunan eksisting tertampilkan pada bangunan baru.

Selain bentuk dasar, warna bangunan baru juga mendorong konsep kontras pada fasad dan selubung bangunan baru. Bangunan eksisting memiliki warna cat putih. Kemudian menurut beberapa keterangan dari instansi Balai Pelestarian Cagar Budaya, konon Hotel Toegoe dahulunya memiliki warna biru sebagai warna yang megah pada saat itu. Walaupun tidak jelas tahun berapa warna biru tersebut diaplikasikan pada bangunan, cerita-cerita tersebut membangun memori terhadap Hotel Toegoe. Sejalan dengan konsep kontras yang diusung pada perancangan, maka warna biru dipilih sebagai warna fasad dan selubung dari bangunan baru.

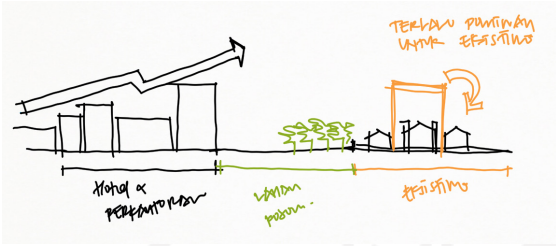




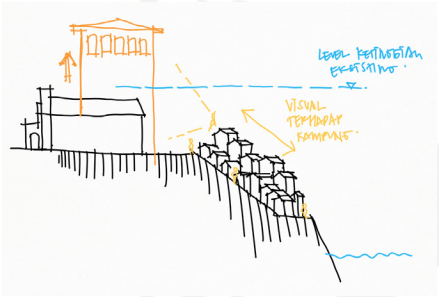
Gambar 4.12
Gambar sketsa elemen yang diadaptasi.
Sumber:Penulis, 2020

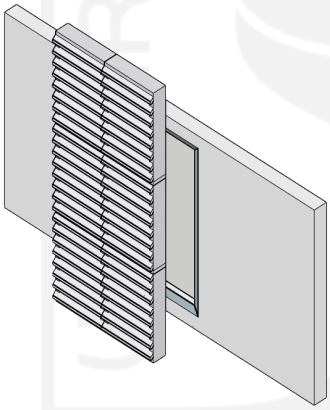
Kontras pada bangunan massa baru direspon dengan gubahan massa yang memiliki skala dan ukuran dibandingkan dengan bangunan eksisting. Ada beberapa elemen-elemen fasad dari bangunan eksisting yang diadopsi. Tetapi untuk tetap mengaplikasikan konsep kontras, elemen-elemen fasad eksisting hanya menjadi elemen pasif sebagai pengisi maupun secondary skin maupun shading.

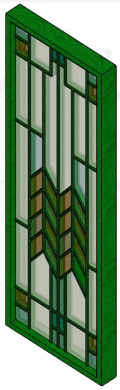
Gambar 4.13
Gambar sketsa aspek elevasi bangunan terhadap bangunan sekitar
Sumber:Penulis, 2020



Gambar 4.14
Gambar skema elemen jendela pada rancangan.
Sumber:Penulis, 2020







Skala background bangunan baru mempertimbangkan ketinggian bangunan terhadap lingkungan sekitar. Ketinggian bangunan baru dirancang agar tidak terlalu berbeda jauh dengan kawasan perkampungan di sisi timur site. Sehingga ketinggian bangunan masih bisa dijangkau oleh pandangan manusia dan masyarakat yang lewat. Selain itu, ketinggian bangunan juga dirancang agar sesuai dengan skala manusia di dalam site yaitu pengguna bangunan.

Untuk pemilihan elemen fasad baru pada rancangan, dipilih beberapa elemen gaya bangunan indische. Pada fasad bangunan eksisting yang berorientasi ke arah barat, fasad diperbaiki dan dikembalikan seperti semula. Terdapat penambahan detail dan aksen gypsum pada dinding sebagai elemen penguat. Pada fasad baru, modifikasi kaca patri pada eksisiting menjadi elemen penting bagi fasad. Fasad dibentuk oleh intalasi kaca/curtain wall sebagai bentuk komodifikasi dari elemen kaca pada eksisting. Selain itu elemen secondary skin diterapkan pada bangunan rancangan sebagai aksen dan shading. Dinding batu kapur dan eksposisi batu bata juga menjadi elemen selubung yang adaptif terhadap eksisting.

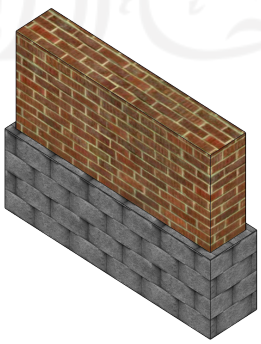
Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Konsep Material dan Struktur

Pada konsep konservasi, terdapat prinsip untuk memperkuat imaji dan nilai visual dari bangunan untuk mempertahankan sejarah. Maka pada konsep rancangan berikut juga menghadirkan material-material asli yang sudah ada pada bangunan eksisting. Penghadiran elemen tersebut tidak lain tidak bukan untuk mempertahankan nilai sejaran dan identitas dari bangunan eks Hotel Toegoe. Pengembalian material bangunan eksisting pada material semula menjadi titik upaya konservasi yang dilakukan terhadap bangunan Hotel Toegoe. Material yang diperhatikan pada dinding, pondasi, kusen jendela dan pintu, daun jendela dan pintu, hingga material plafon dan selubung jendela dan bukaan berupa kaca patri.

Konsep material dalam rancangan memiliki beberapa layer atau lapisan untuk membedakan bangunan eksisting/bangunan lama dengan bangunan baru. Begitu juga bangunan baru akan tetapi merupakan "pengembalian" atau rekonstruksi bagian bangunan seperti layout ruang dalam bangunan.

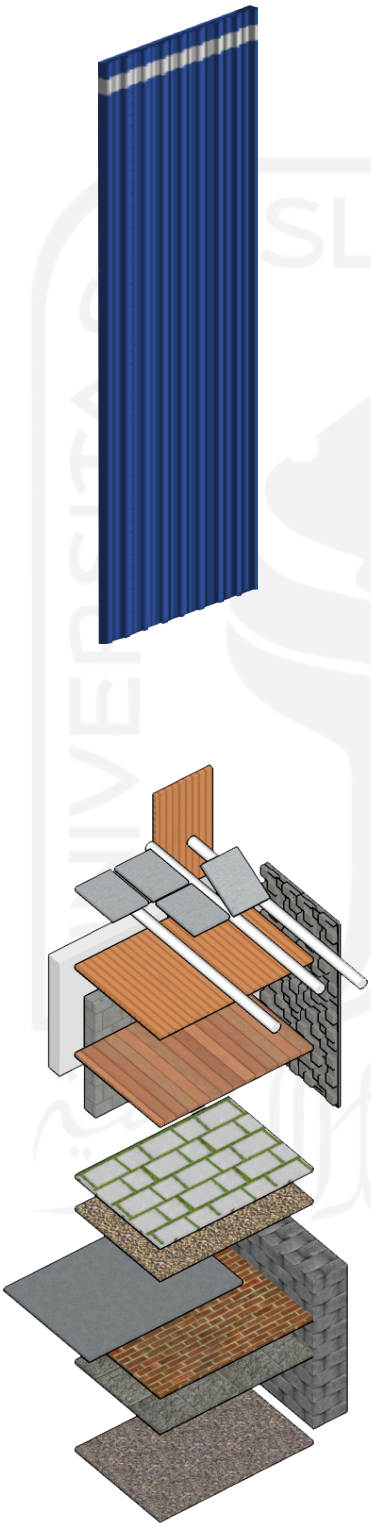
Material pada bangunan eksisting dan massa bangunan yang dibangun kembali menggunakan material yang sama persis digunakan pada eksisting. Material "asli" yang digunakan kembali yaitu berupa dinding batu kapur dengan tebal 30-40 cm. Pembaruan dilakukan secara total pada bagian bangunan sebagai bentuk preventif terhadap keamanan bangunan (building safety).



Gambar 4.15
Gambar skema material dinding yang dipertahankan.
Sumber:Penulis, 2020

Gambar 4.16
Gambar material baru pada bangunan rancangan.
Sumber:Penulis, 2020

Gambar 4.17
Ilustrasi elemen pada rancangan.
Sumber:Penulis, 2020



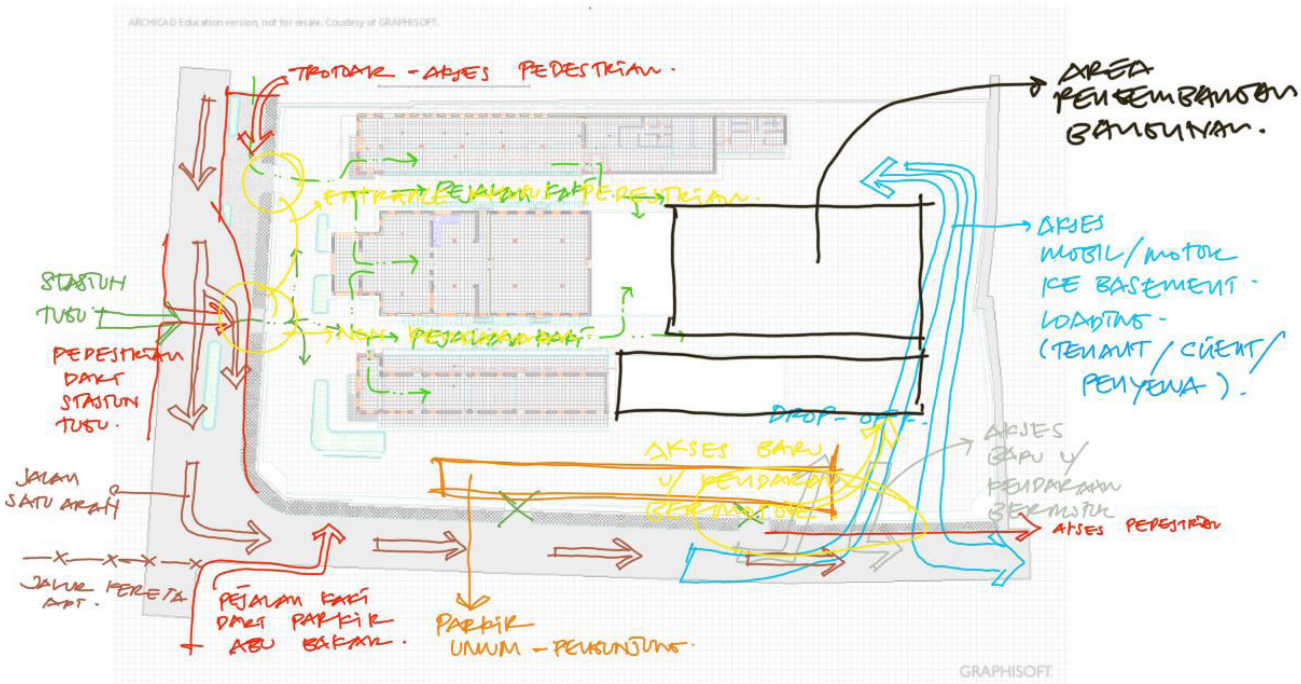
Bagian massa bangunan baru atau pada bangunan yang di kembangkan vertikal menggunakan dinding bata plester dan curtain wall. Selubung bangunan baru didasari oleh material yang mendukung durabilitas dan ketahanan terhadap cuaca. Pertimbangan ini sesuai dengan aspek adaptive reuse pada konservasi yang memprioritaskan penggunaan material pada bangunan baru yang memperpanjang usia bangunan.

Penggunaan rangka kayu tidak dipilih dengan alasan kualitas material yang baik sulit ditemukan. Selain itu, prioritas terhadap bangunan cagar budaya dapat disesuaikan dengan fungsi pada rancangan di masa mendatang. Sehingga dipilih material truss atau rangka baja sebagai struktur atap maupun struktur pendukung bangunan. Material dipilih sebagai bentuk prioritas terhadap keberlanjutan usia bangunan yang lebih lama.

Secara struktur, pada bangunan eksisting struktur dipertahankan dan dikembalikan seperti semula. Bagian yang di hadirkan kembali karean sudah hilang yaitu struktur atap pada bangunan eksisting utama, dan beberapa kolom kayu yang terdapat di koridor bangunan sayap eksisting. Selain itu perkuatan dinding tetap menggunakan dinding batu kapur dengan tebal 40 cm

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Konsep Sirkulasi



Gambar 4.15
Gambar skema konsep sirkulasi pada rancangan.
Sumber:Penulis, 2020

Konsep Sirkulasi megnikuti orientasi dan alur entrance yang sama dengan bangunan eksisting. entrance mesuk dari sisi barat kemudian ke arah selatan. Jalan koridor diantara bangunan eksisiting dirancang untuk tidak dapat dilewati oleh kendaraan bermotor. Hal ini dikarenakan agar tetap menjaga nilai dan kelestarian, selain itu juga memberikan raugn lebih bagi pengunjung, pengguna bangunan, dan pejalan kaki untuk mengeksplorasi sisi-sisi bangunan.

Desain rancangan mengakomodasi ruang parkir yaitu berada di bagian basement bangunan baru. Sirkulasi kendaraan bermotor diarahkan memutari bagian sisi selatan bangunan untuk menuju area parkir basement. Terdapat penambahan akses keluar pada pagar sisi selatan site yang langsung mengarah ke jalan utama.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Bagian 4 :
Hasil Rancangan dan Pembuktian

Rancangan Skematik Siteplan
Rancangan Skematik Massa Bangunan
Rancangan Skematik Selubung dan Facade
Rancangan Skematik Interior
Rancangan Skematik Sistem Struktur
Rancangan Skematik Sistem utilitas
Rancangan Skematik Keselamatan Bangunan
Uji Evaluasi Desain

Informasi Rancangan Bangunan

Legal Informasi mengenai hasil rancangan bangunan

Perancangan bangunan mixed use di bangunan eks Hotel Toegoe dibangun sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang sesuai dengan RDTR Kota Yogyakarta. Selain itu, sebagai rancangan pada bangunan cagar budaya, rancangan dibangun sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur DIY mengenai Cagar Budaya. Pada dasarnya, rancangan memiliki informasi legal yang disesuaikan dengan peraturan yang ada.

- Dasar Bangunan Maksimum

KDB maksimum = 80%
Luas dasar maks. = 5.056 m^2
Luas rancangan = 2.696 m^2
Dari data tersebut, maka rancangan tidak melebihi luasan yang ditentukan, yaitu luasan rancangan memenuhi 58% dari luas site.

- Luas Lantai Bangunan

LL total rancangan = 8.184 m^2
Dari data tersebut dapat dilihat bahwa bangunan rancangan tidak melebih koefisien luas lantai bangunan.

- Jumlah Lantai Bangunan

Jumlah lantai bangunan = 8 lantai dengan keterangan 3 lantai basement, 1 lantai dasar, dan 4 lantai bertingkat.
Tinggi rancangan = 15 m

Dari penjelasan diatas dapat dilihat bahwa luasan bangunan, dan tinggi bangunan tidak melebih ketentuan yang ada

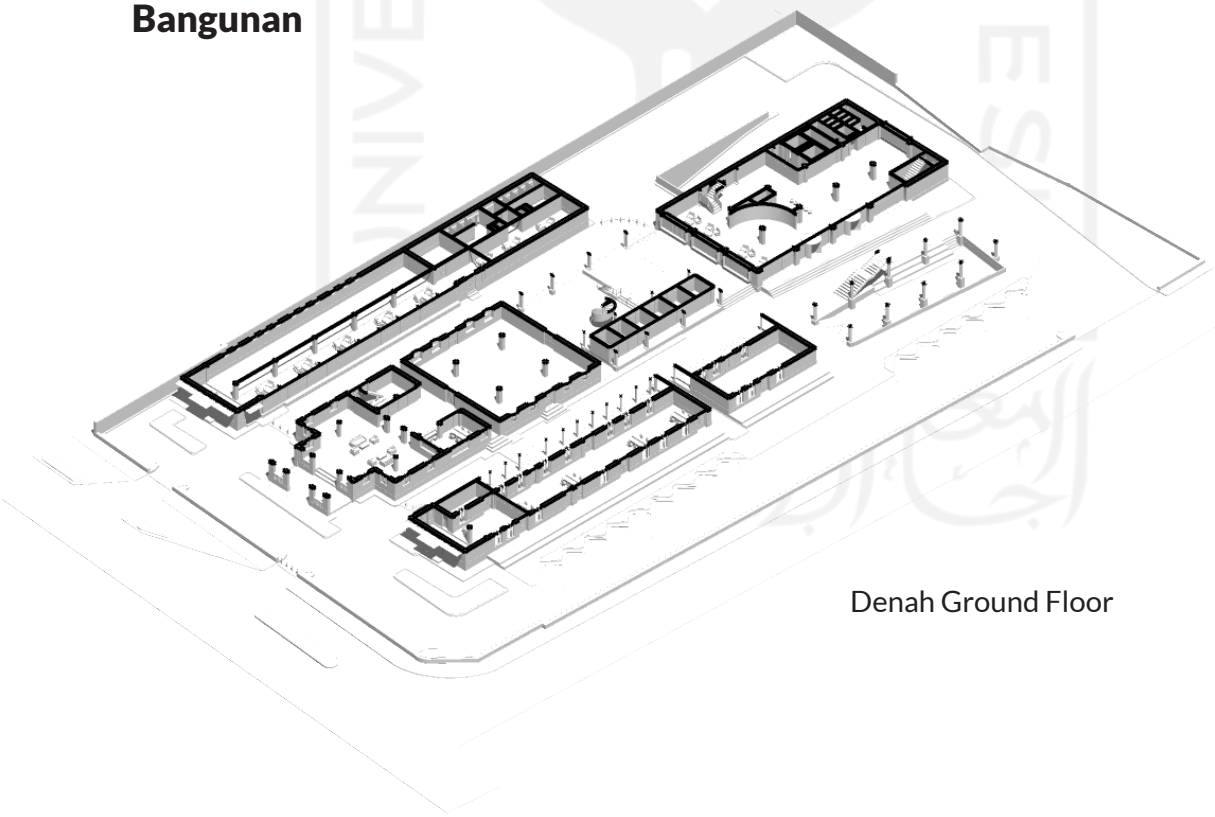
- Koefisien Dasar Hijau

KDB min. = 10%
Area hijau rancangan = 632 m^2
Dari data diatas dapat dilihat bahwa area dasar hijau rancangan sudah memenuhi luasan yang ditentukan yaitu sebesar 12,5%

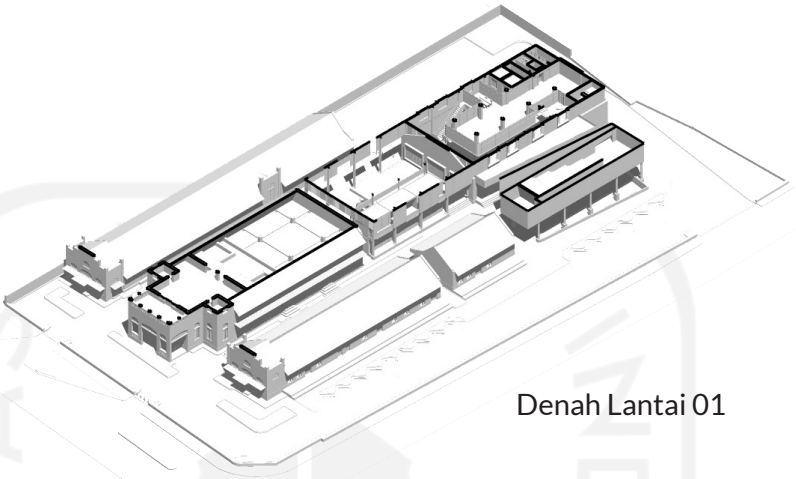
Desain Rancangan Bangunan

Denah, Tampak, dan Potongan dari desain rancangan

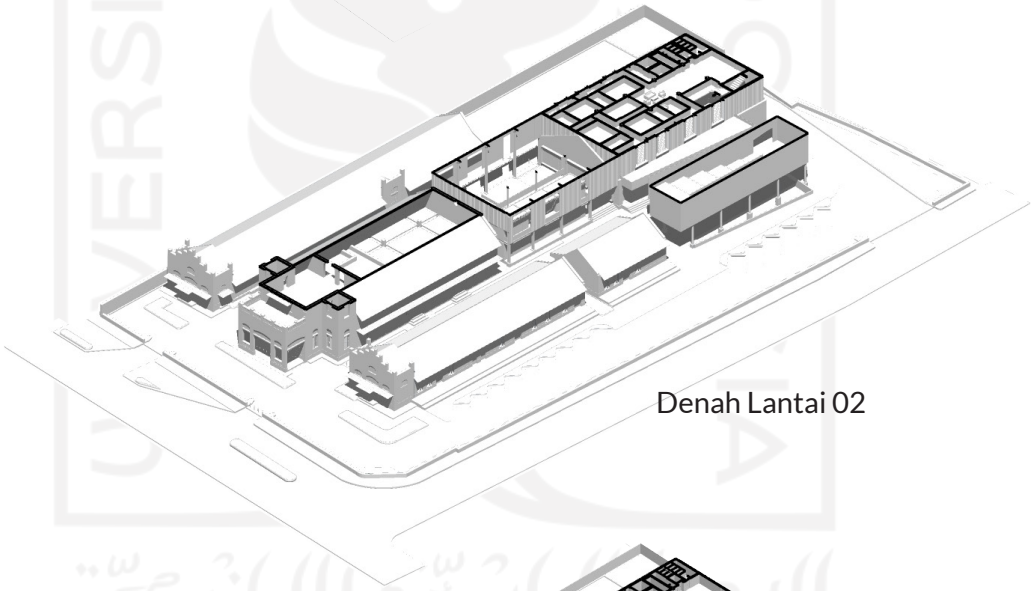
Denah Rancangan Bangunan



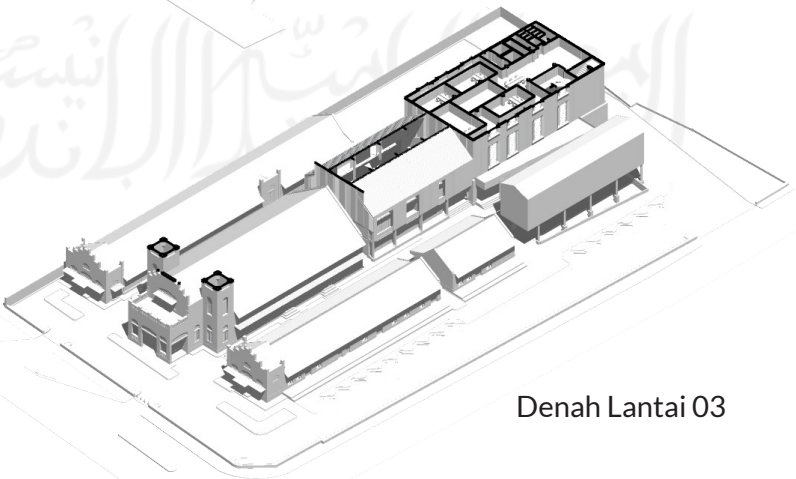
Denah Ground Floor



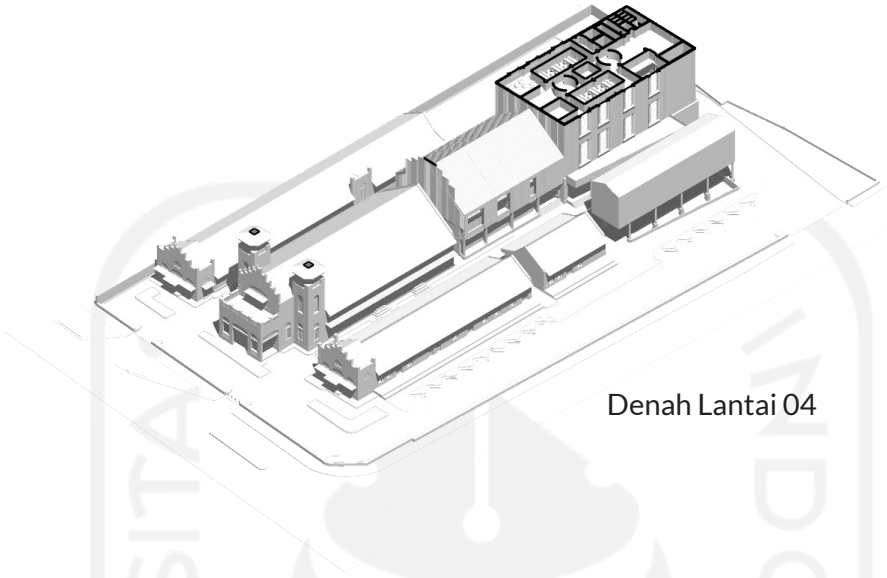
Denah Lantai 01



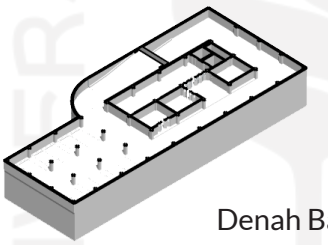
Denah Lantai 02



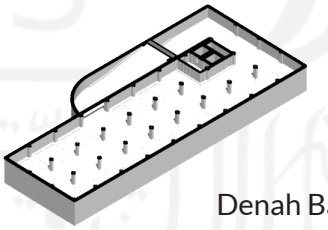
Denah Lantai 03



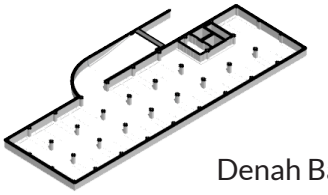
Denah Lantai 04



Denah Basement 1

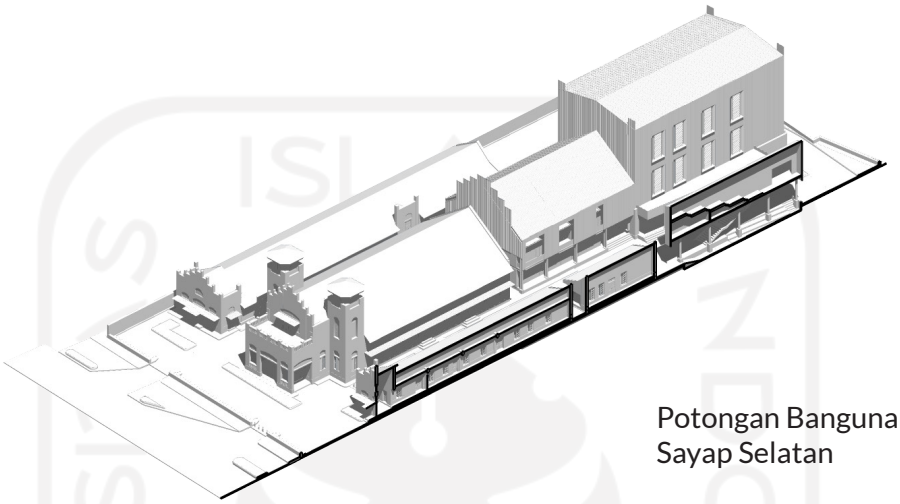


Denah Basement 2

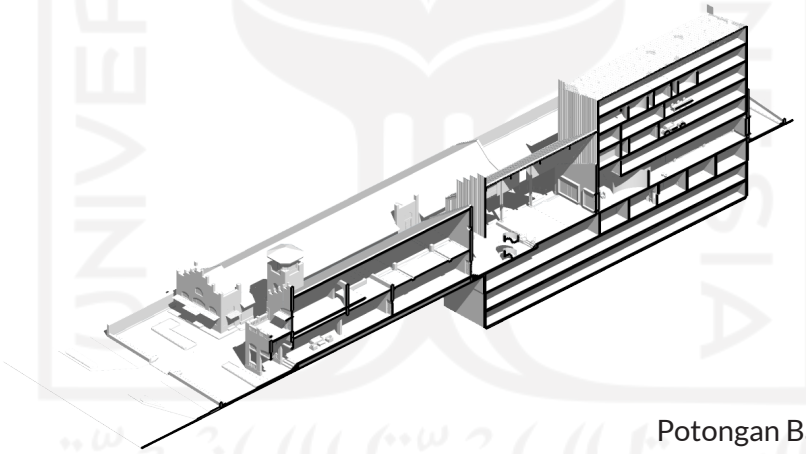


Denah Basement 3

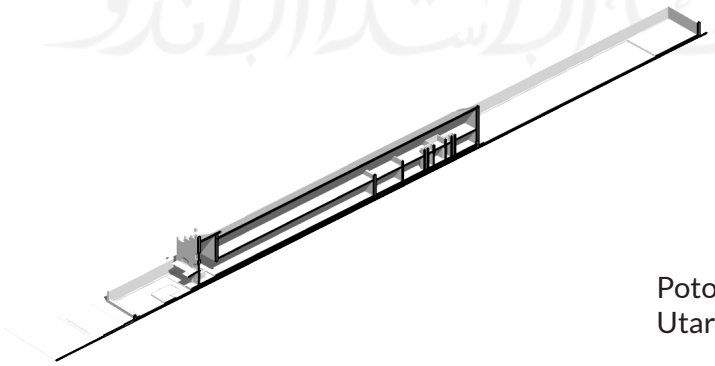
Potongan Rancangan Bangunan



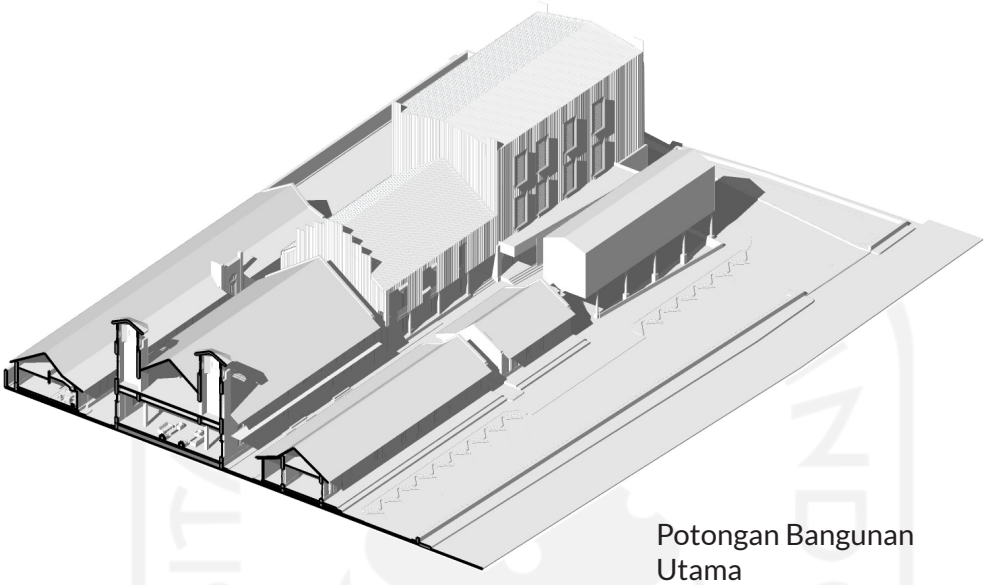
Potongan Bangunan Sayap Selatan



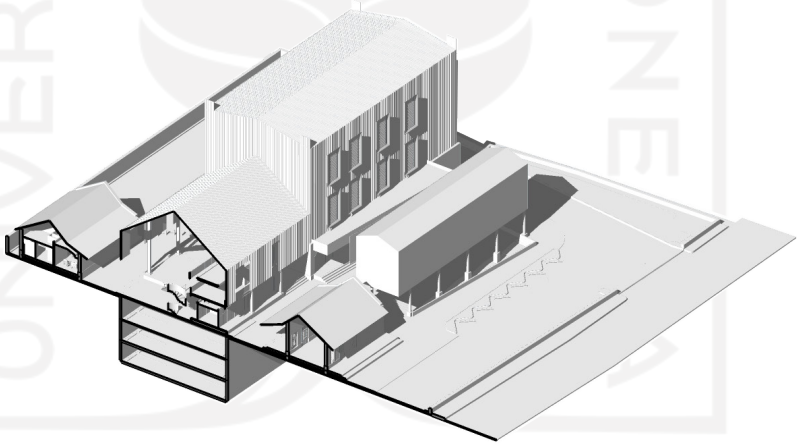
Potongan Bangunan Utama



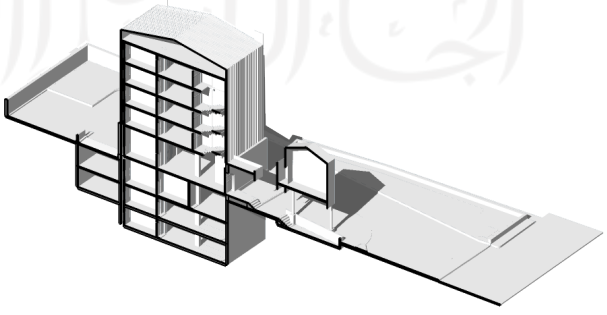
Potongan Bangunan Utara



Potongan Bangunan Utama



Potongan Bangunan Plaza



Potongan Bangunan Baru

Tampak Rancangan Bangunan



Tampak Selatan Bangunan



Tampak Barat Bangunan



Tampak Utara Bangunan

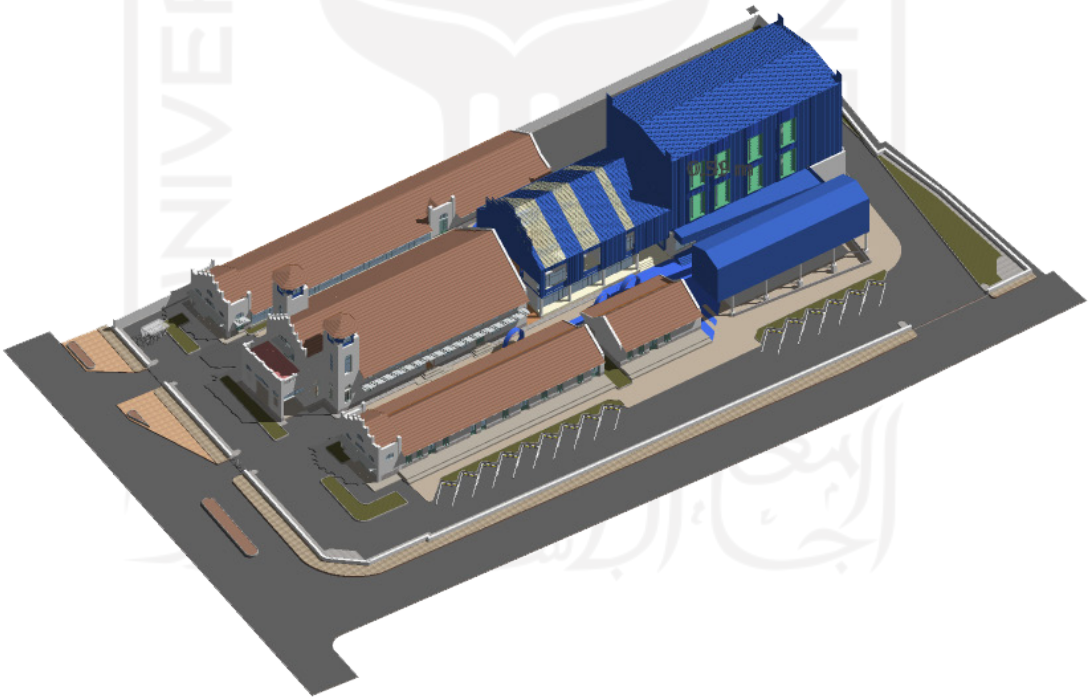


Tampak Timur Bangunan

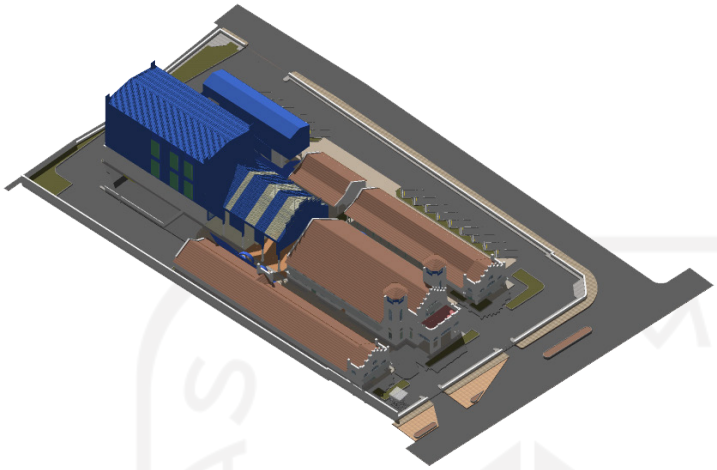
Tampak Timur Bangunan

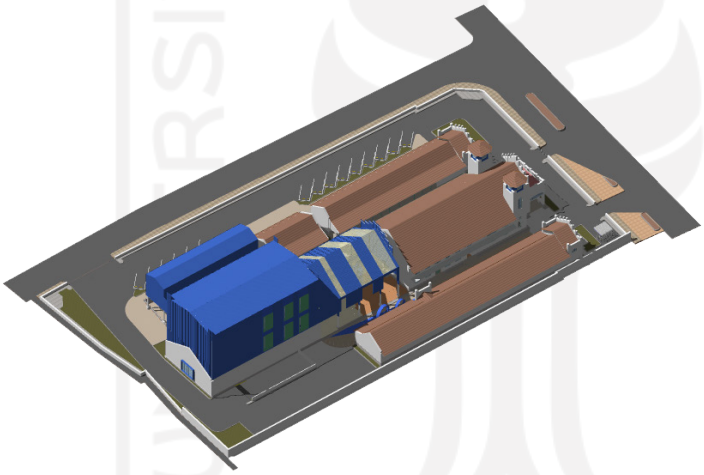
Rancangan Siteplan dan Situasi

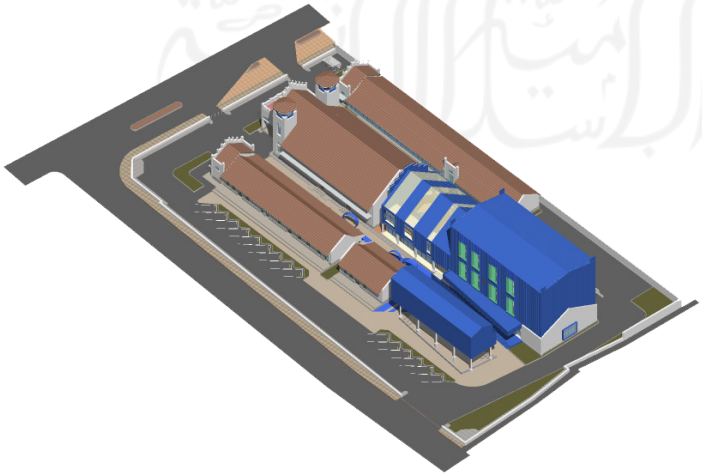
Rancangan siteplan dan lansekap pada bangunan rancangan



Siteplan Rancangan

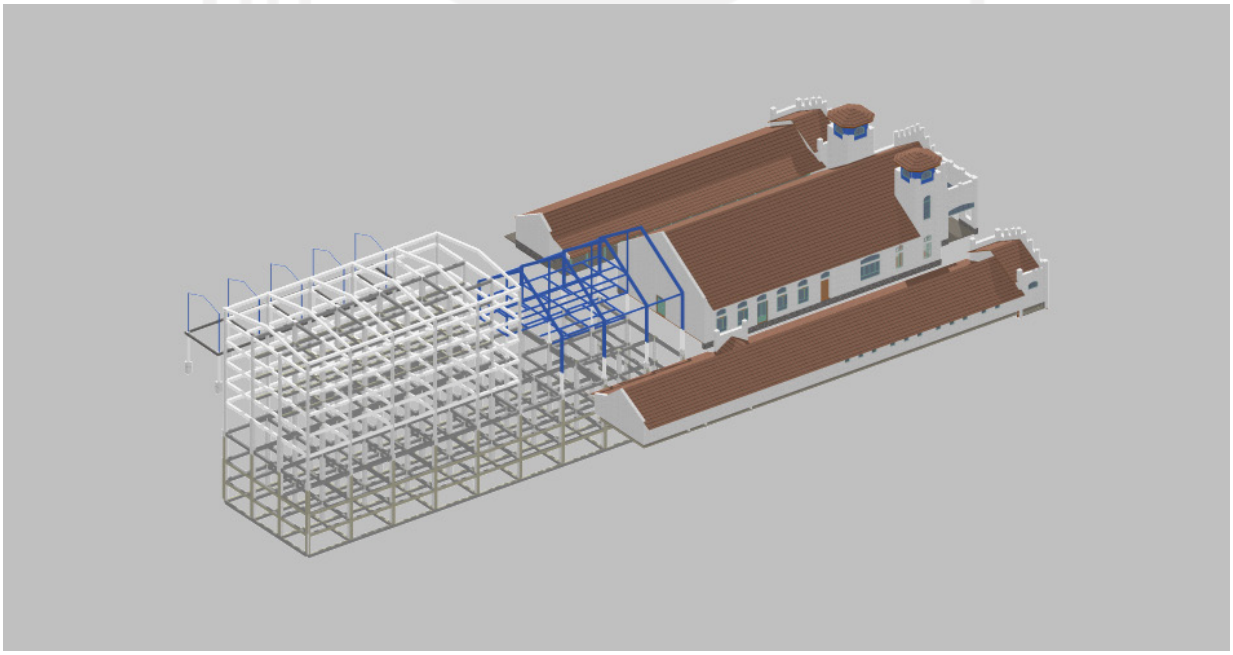




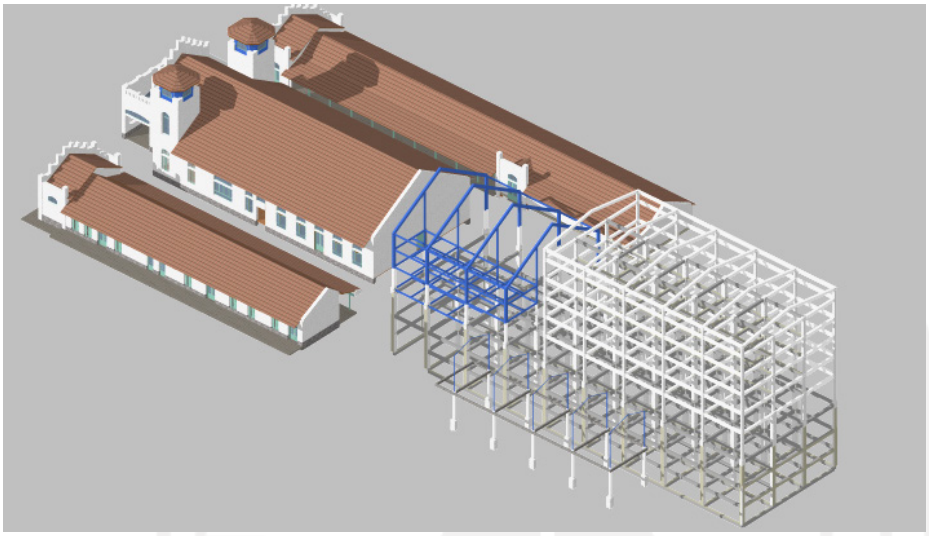


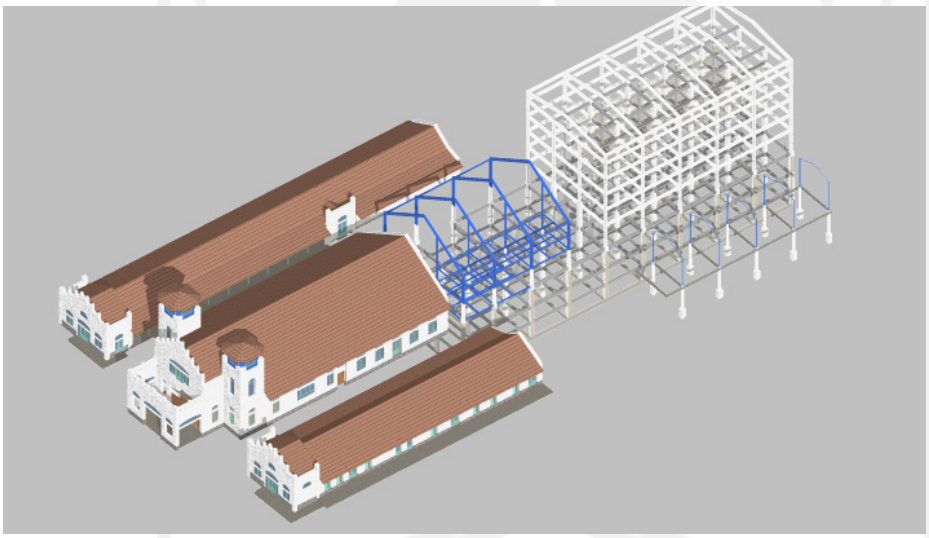
Rancangan Struktur Bangunan

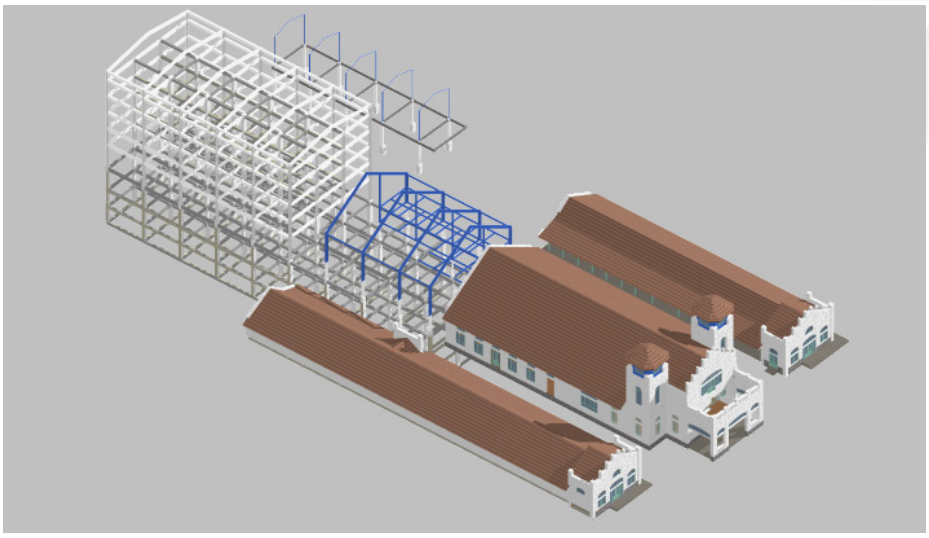
Rancangan sistem sturktur lama
dan baru pada rancangan bangunan



Exploded Struktur

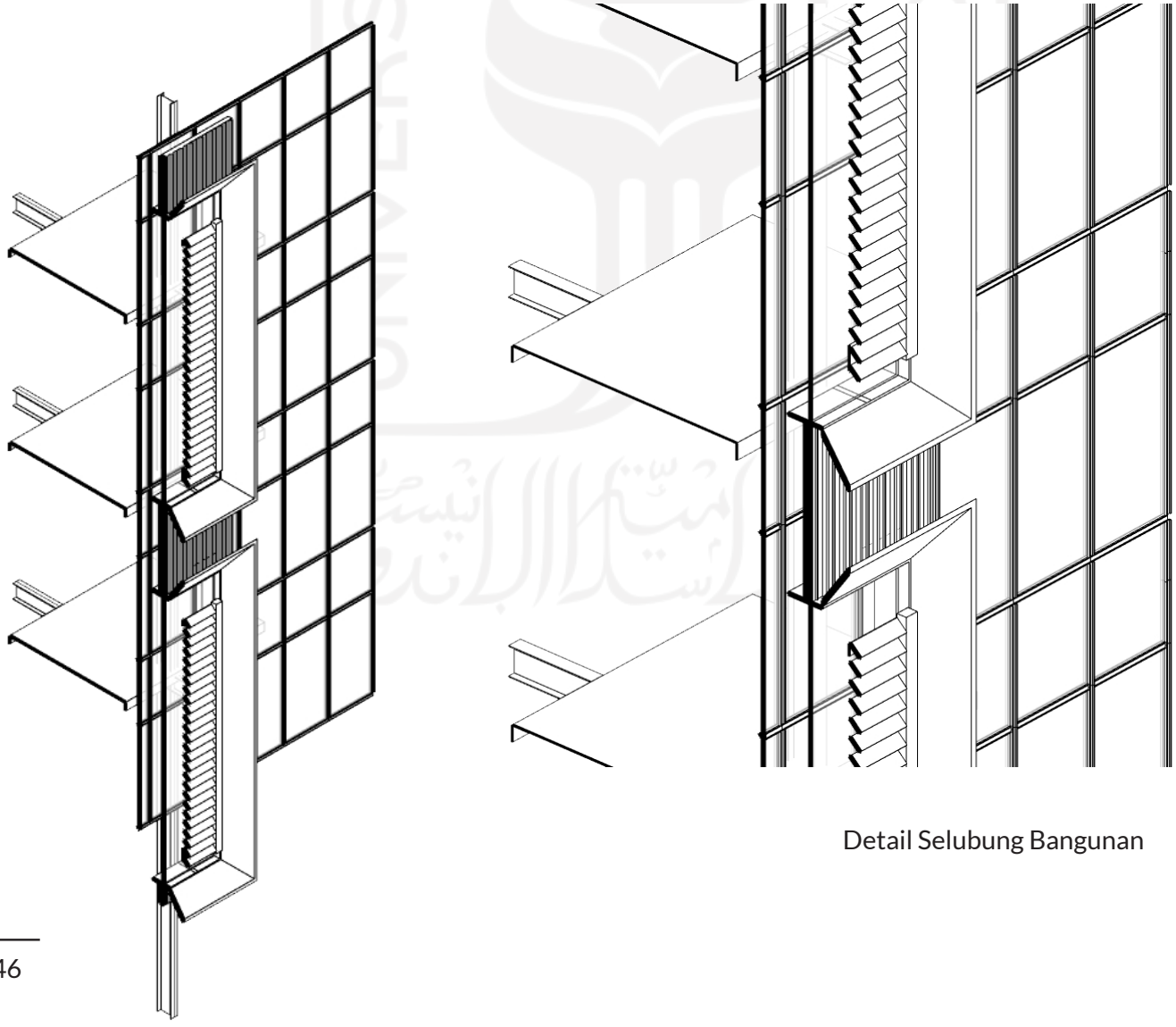






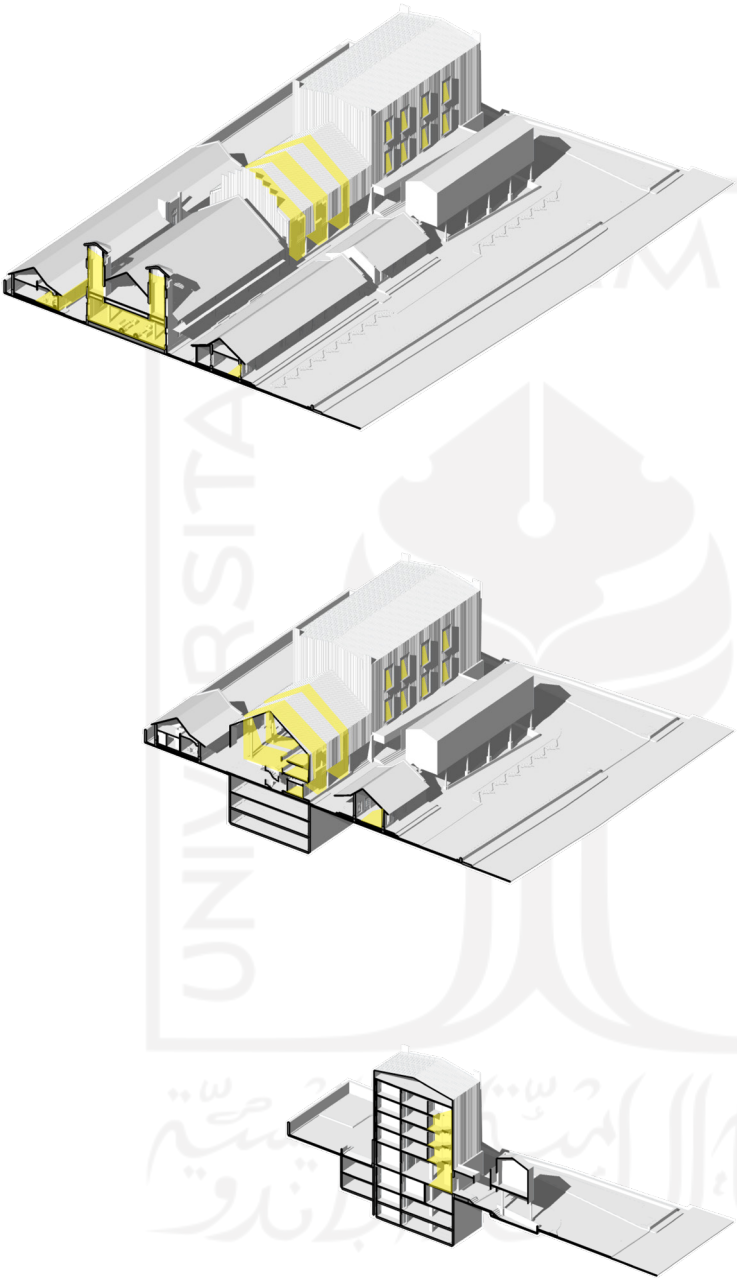
Rancangan Shading dan Bukaan

Rancangan secondary skin pada selubung dan sirkulasi udara pada rancangan

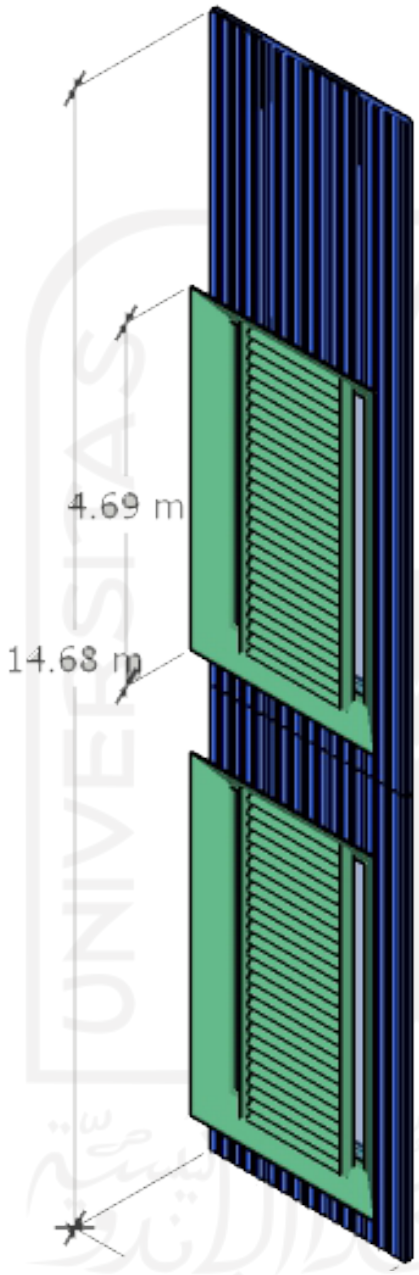


Detail Selubung Bangunan

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

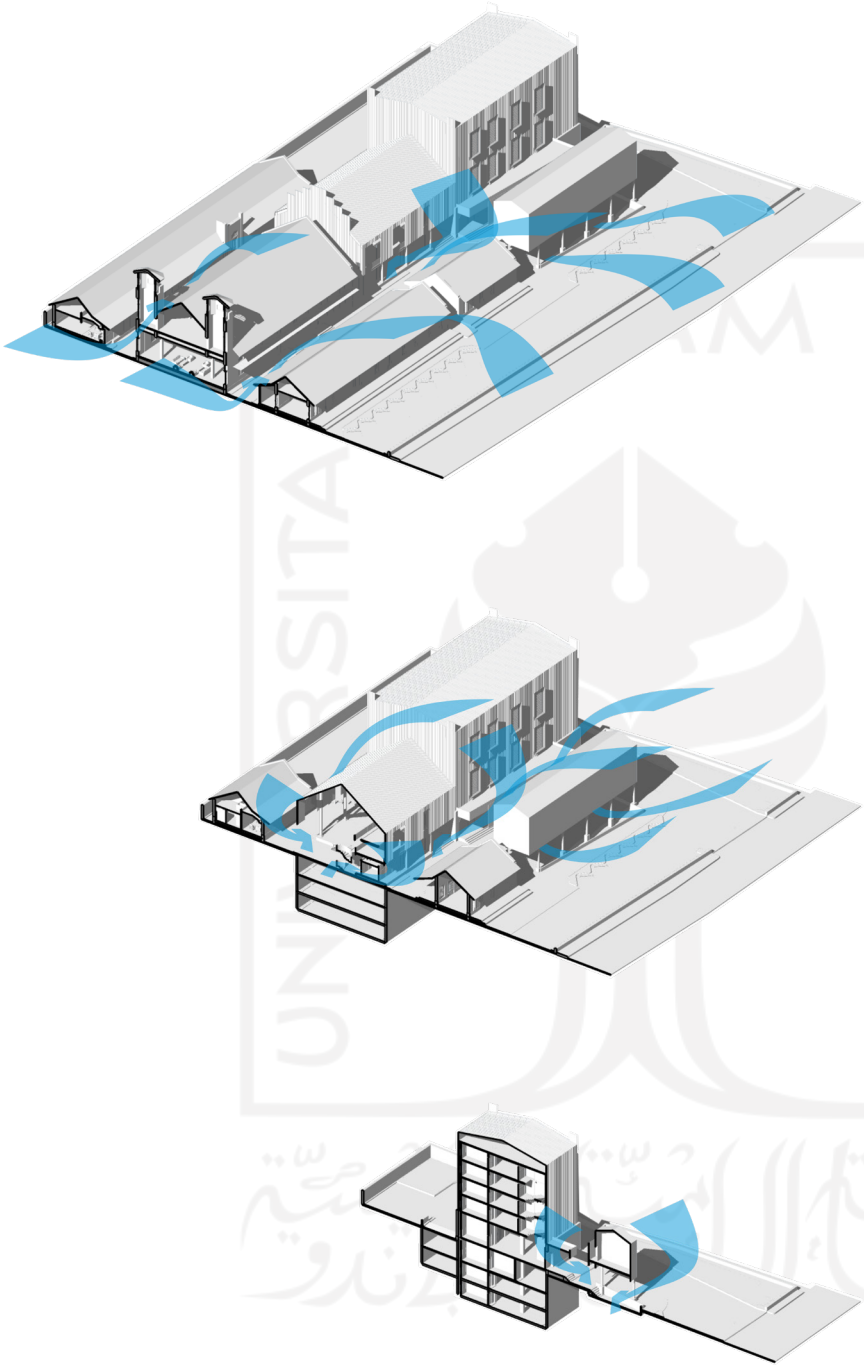


Skematik Pencahayaan Alami



Axonometri Secondary Skin

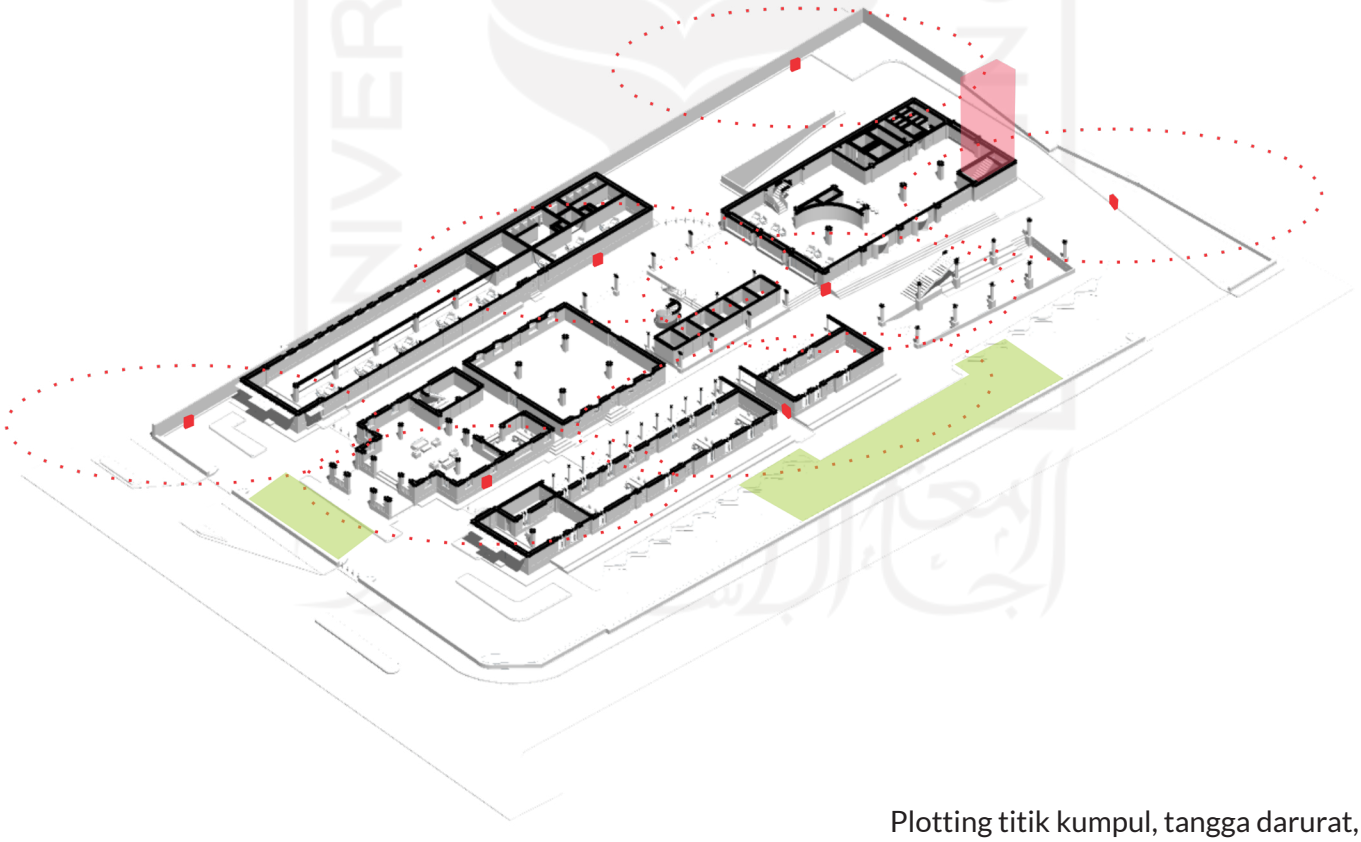
Muhammad
Yusuf
Syaifullah



Skematik Penghawaan Alami

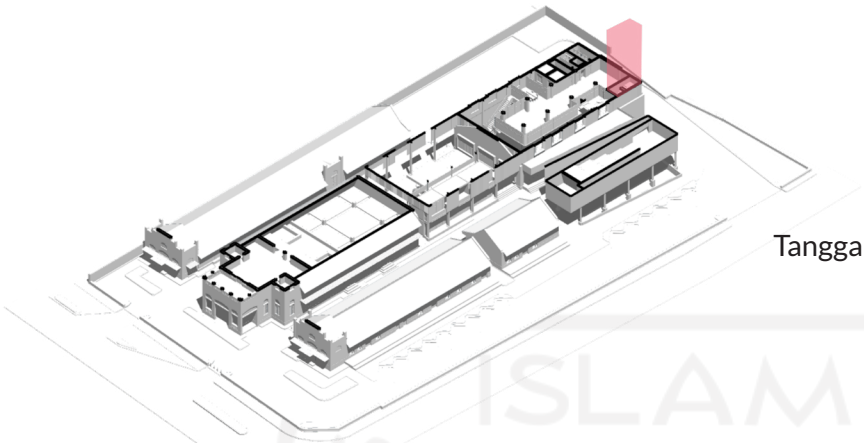
Rancangan Keselamatan Bangunan

Rancangan fasilitas keselamatan bangunan dan berier free

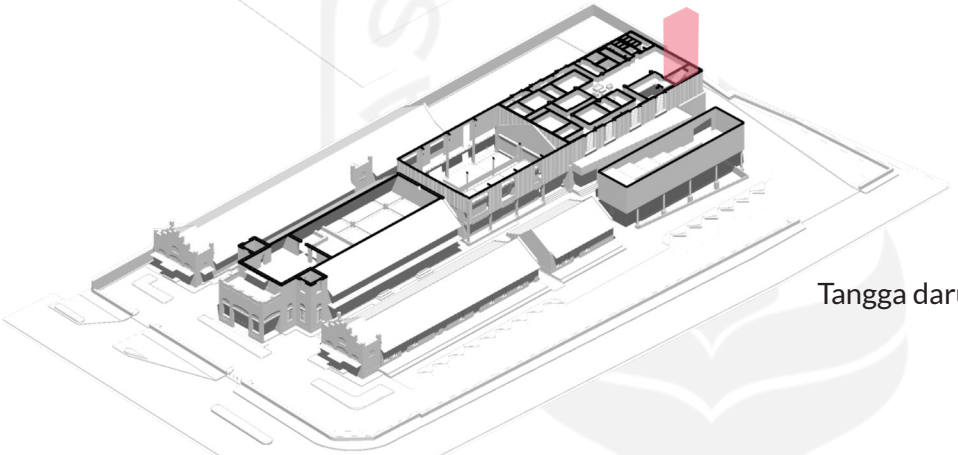


Plotting titik kumpul, tangga darurat, dan hydrant LT GF

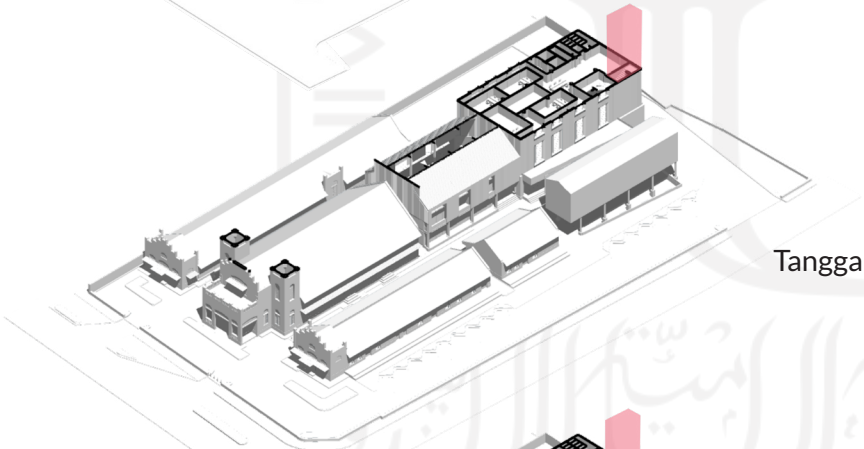
Muhammad
Yusuf
Syaifullah



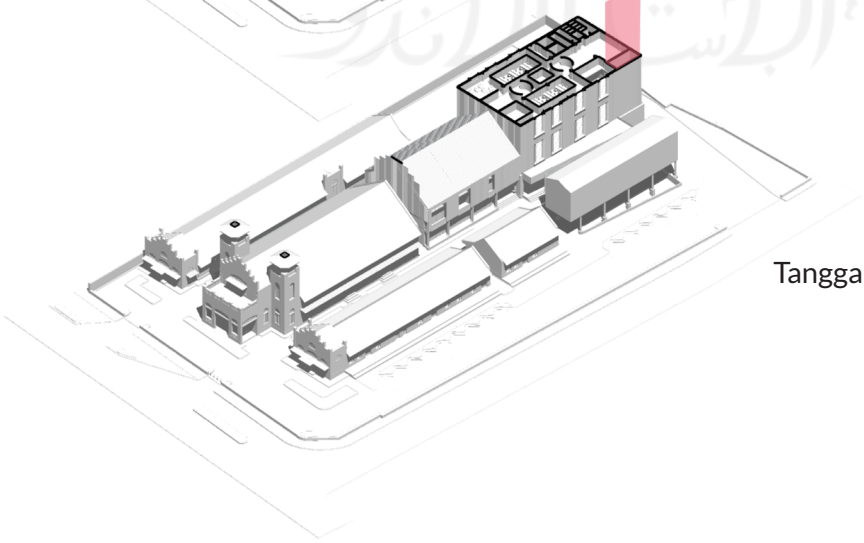
Tangga darurat evakuasi LT 1



Tangga darurat evakuasi LT 2



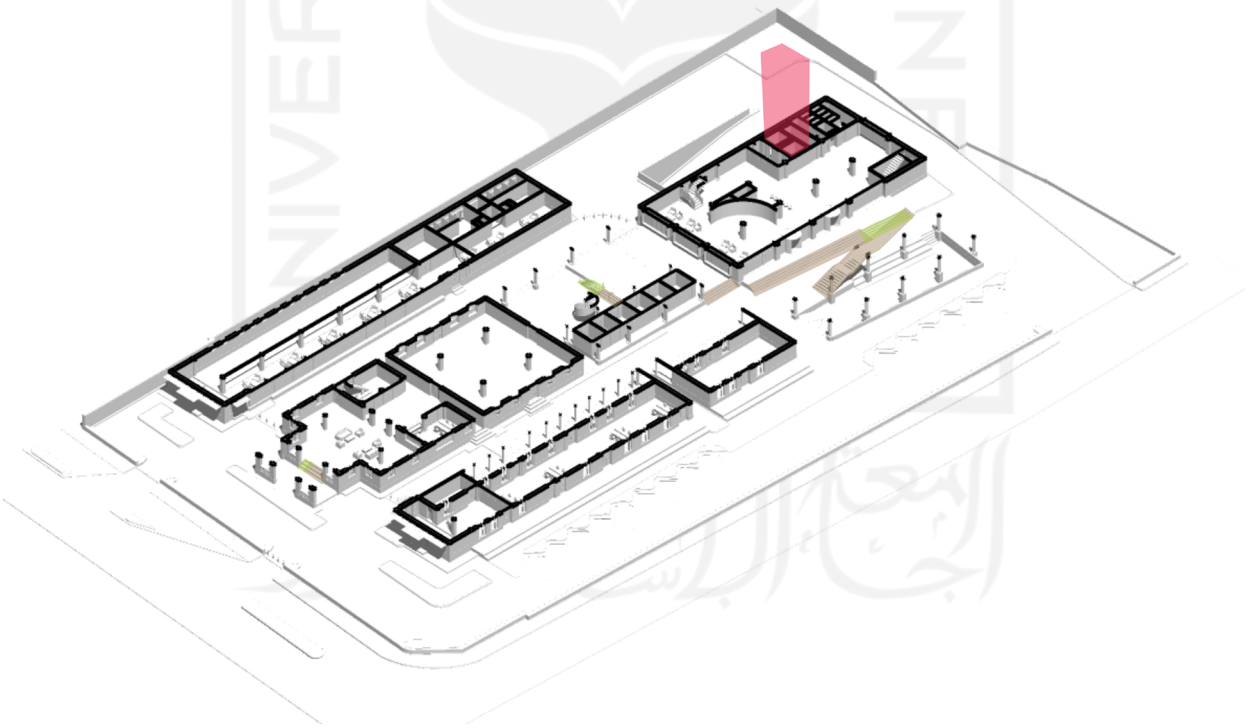
Tangga darurat evakuasi LT 3



Tangga darurat evakuasi LT 4

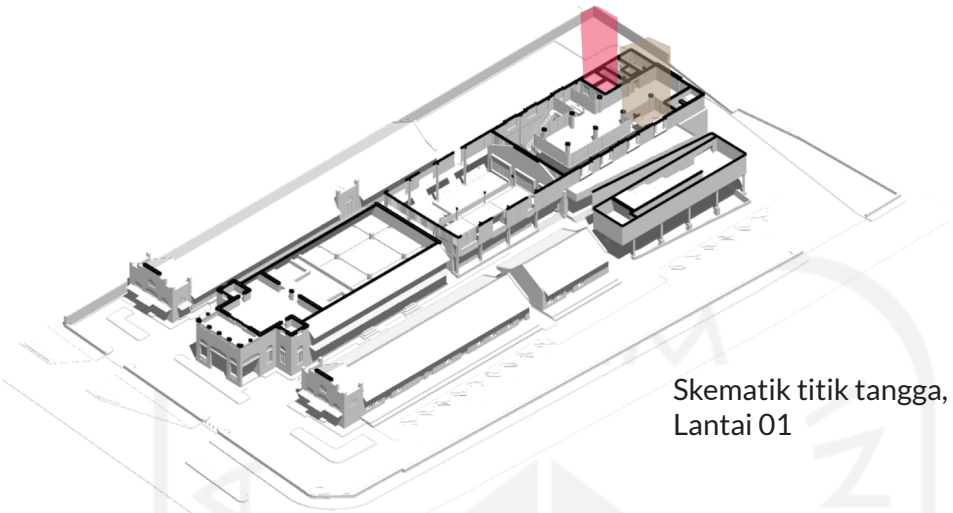
Rancangan Transportasi Vertikal

Rancangan fasilitas transportasi vertikal

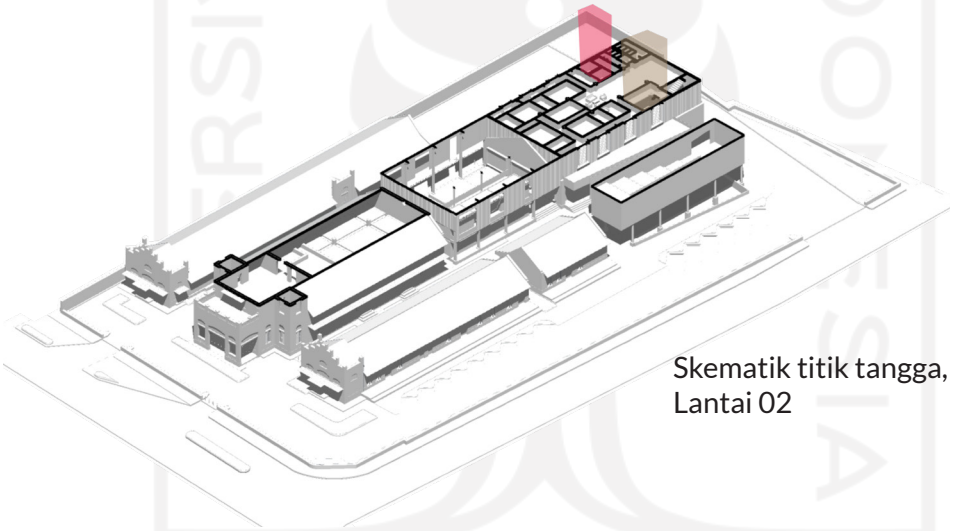


Skematik titik tangga, lift, dan ramp LT Ground Floor

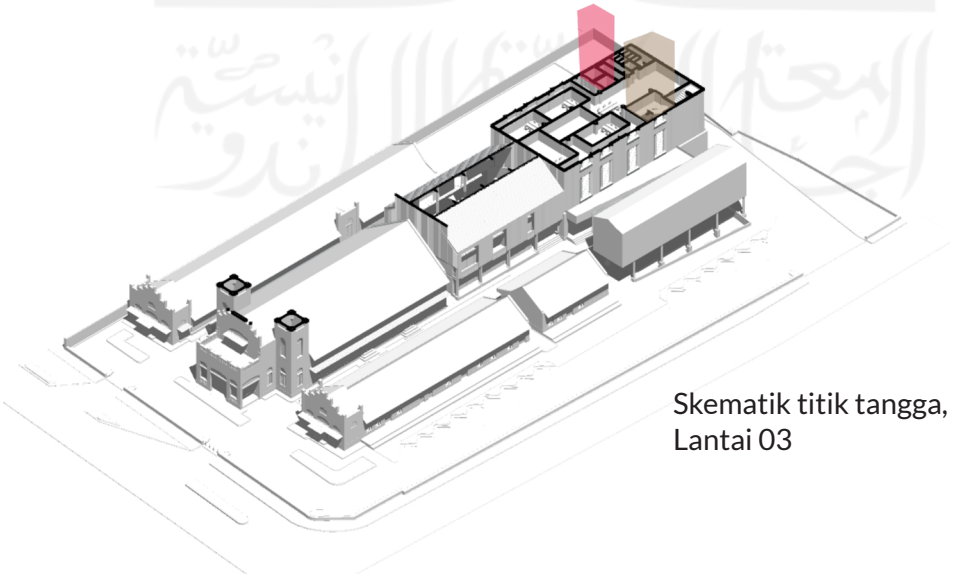
Skematik titik tangga, lift, dan ramp LT Ground Floor



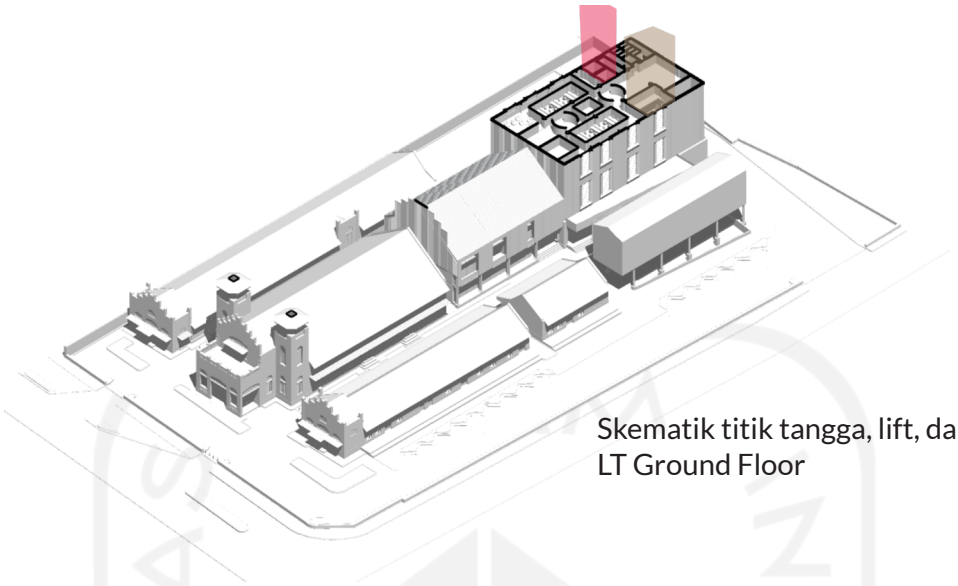
Skematik titik tangga, lift, dan ramp
Lantai 01



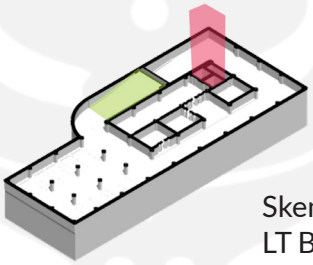
Skematik titik tangga, lift, dan ramp
Lantai 02



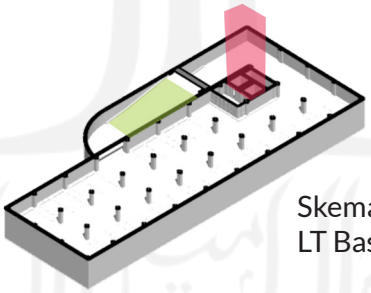
Skematik titik tangga, lift, dan ramp
Lantai 03



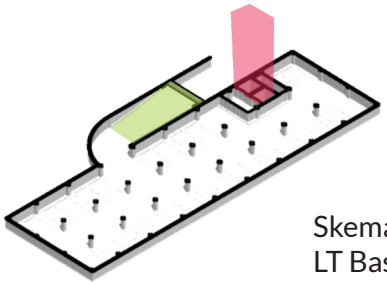
Skematik titik tangga, lift, dan ramp
LT Ground Floor



Skematik titik tangga, lift, dan ramp
LT Basement 01



Skematik titik tangga, lift, dan ramp
LT Basement 02

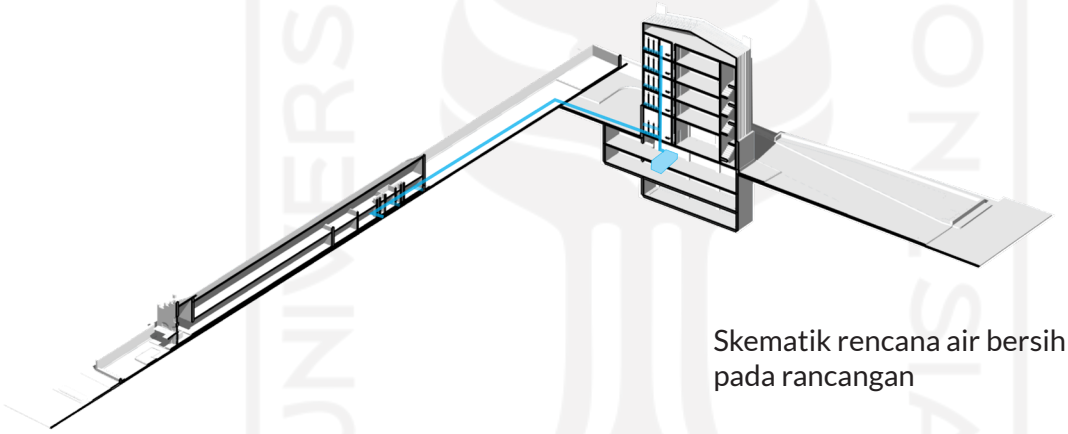


Skematik titik tangga, lift, dan ramp
LT Basement 03

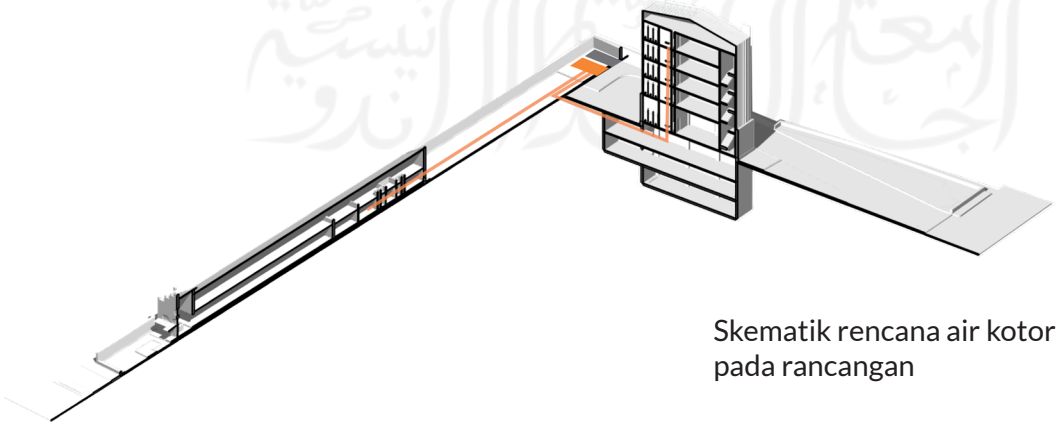
Muhammad
Yusuf
Syaifullah

Rancangan Utilitas dan Mekanikal

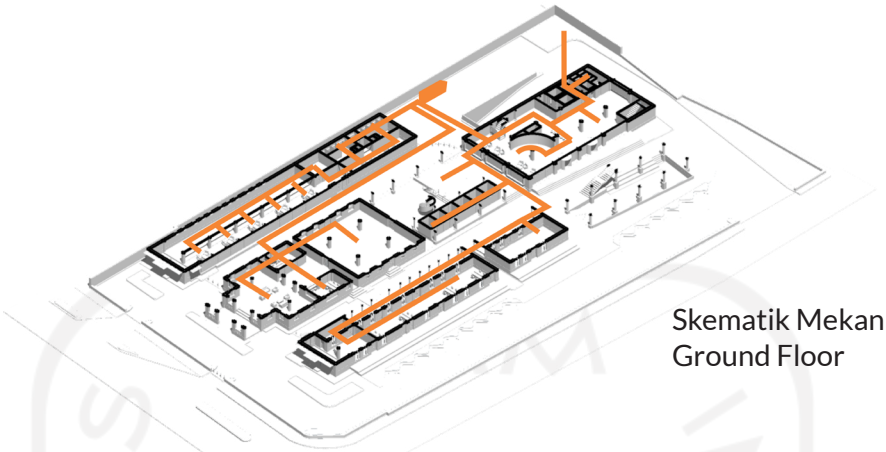
Rancangan sistem plumbing, ducting, lift, tangga, elektrikal pada rancangan



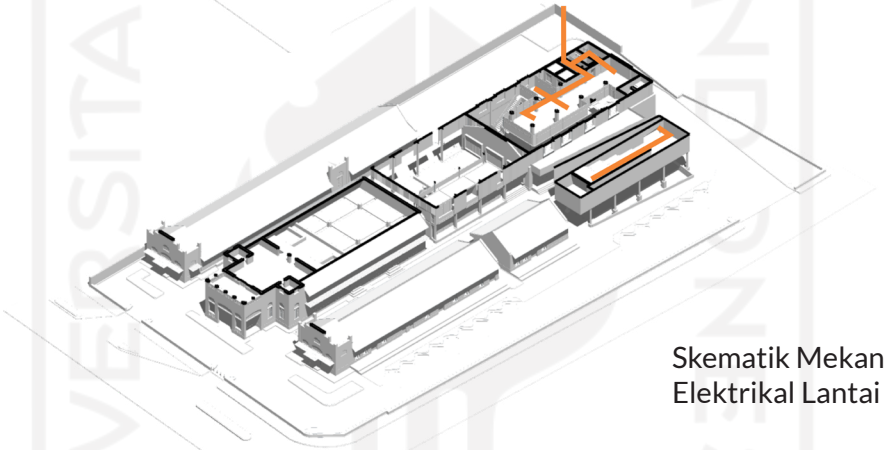
Skematik rencana air bersih pada rancangan



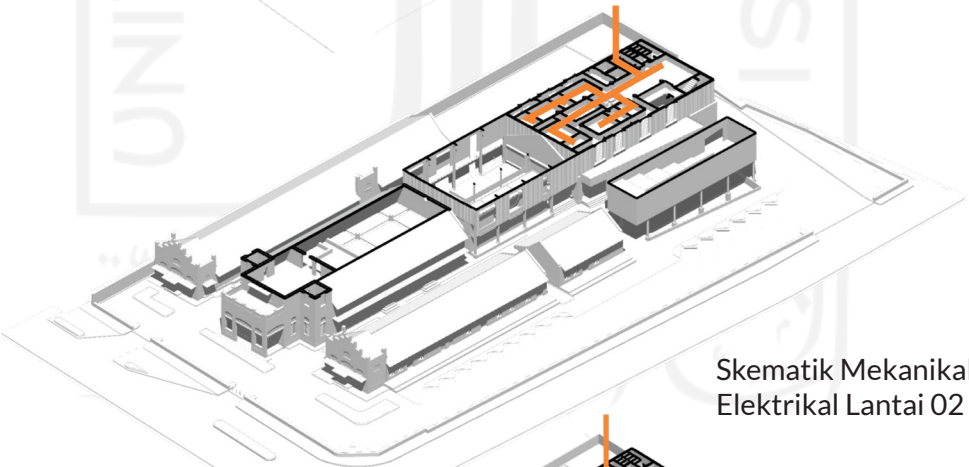
Skematik rencana air kotor pada rancangan



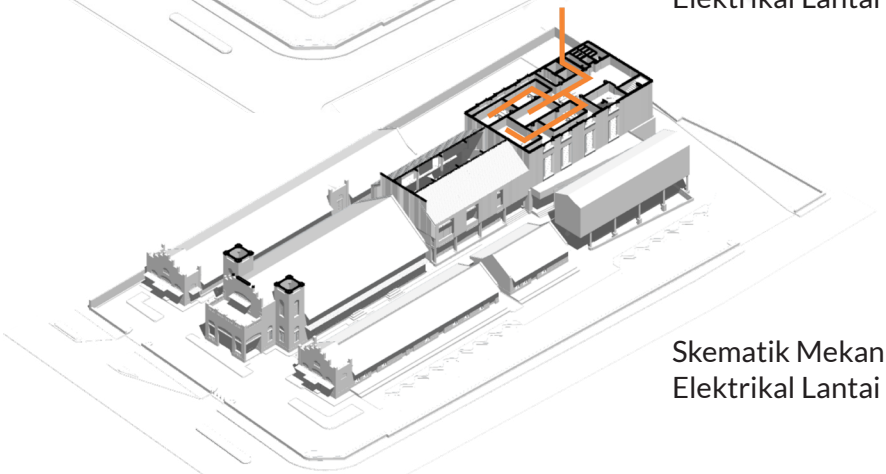
Skematik Mekanikal Elektrikal LT Ground Floor



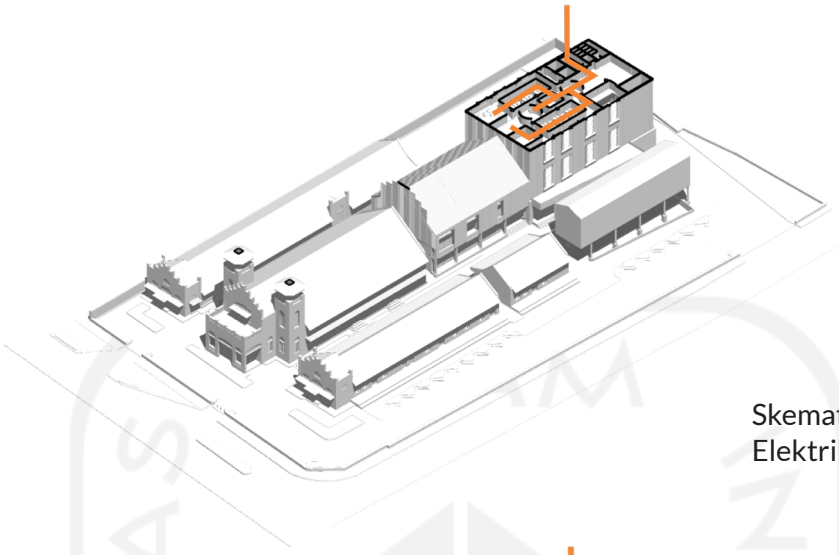
Skematik Mekanikal Elektrikal Lantai 01



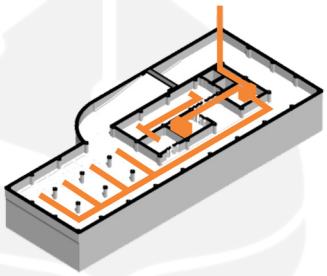
Skematik Mekanikal Elektrikal Lantai 02



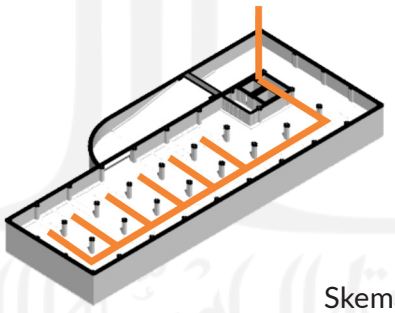
Skematik Mekanikal Elektrikal Lantai 03



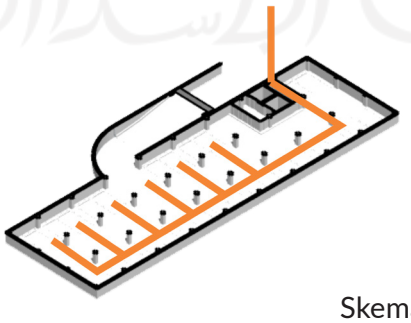
Skematik Mekanikal
Elektrikal Lantai 04



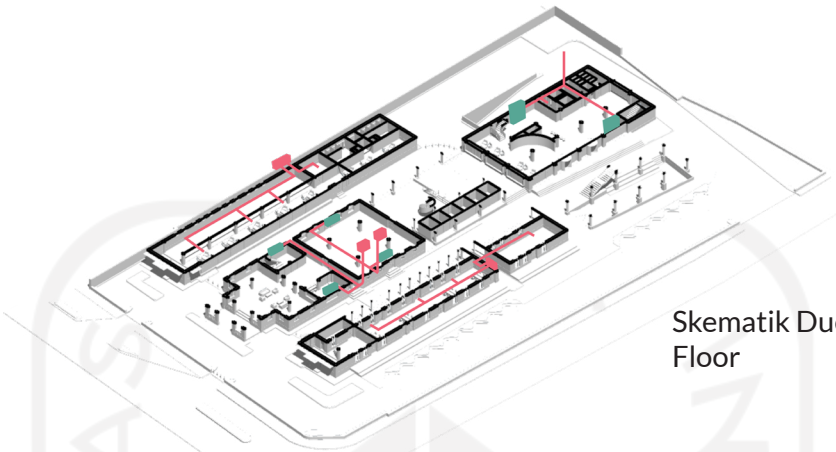
Skematik Mekanikal
Elektrikal Lantai Basement 01



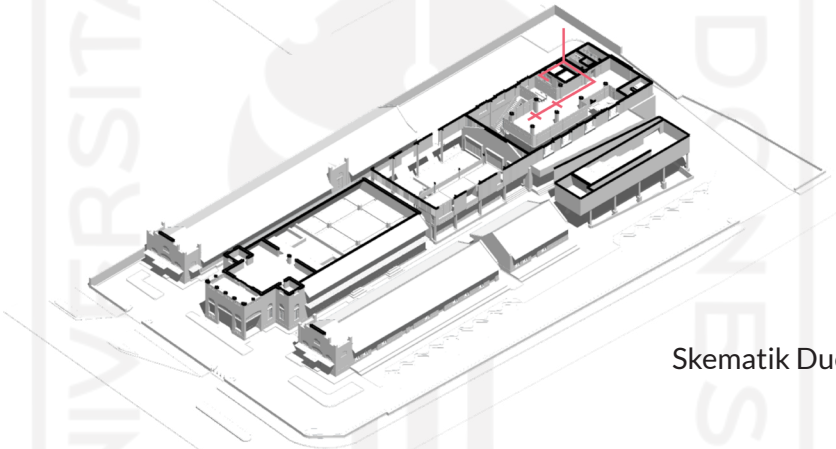
Skematik Mekanikal
Elektrikal Lantai Basement 01



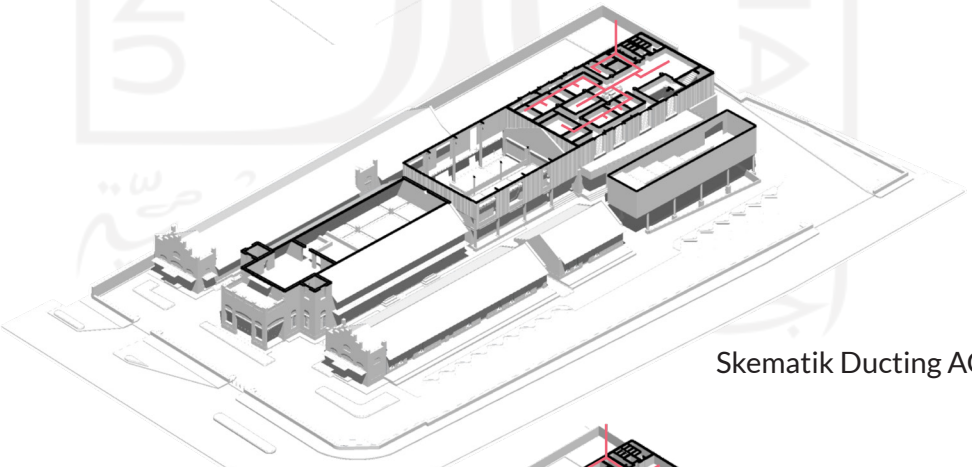
Skematik Mekanikal
Elektrikal Lantai Basement 01



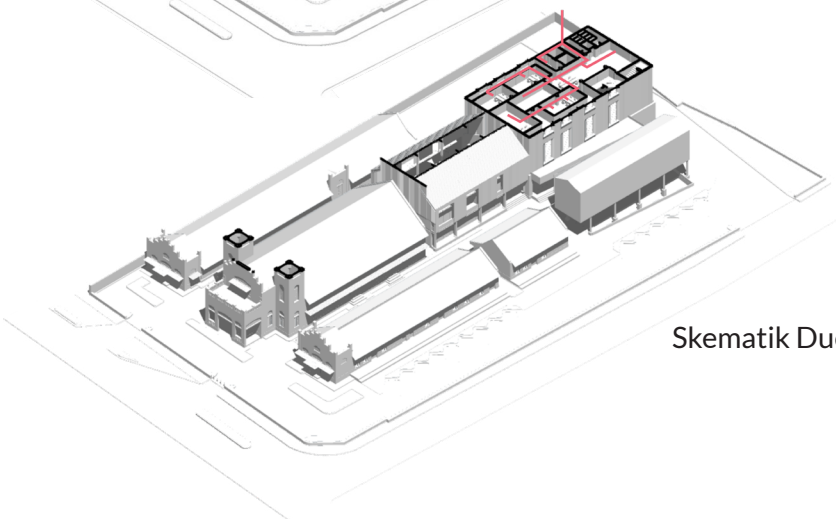
Skematik Ducting AC VRV LT Ground Floor



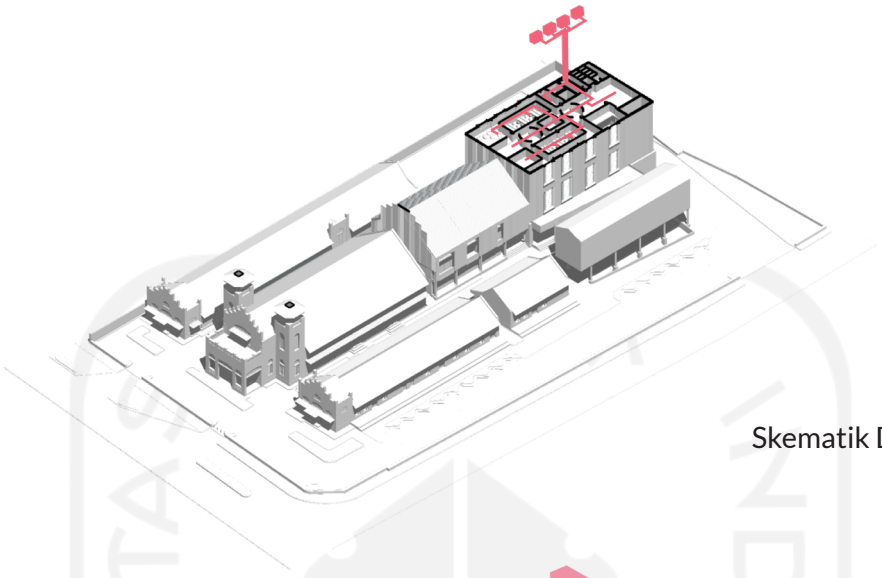
Skematik Ducting AC VRV Lantai 01



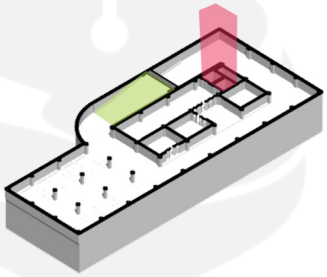
Skematik Ducting AC VRV Lantai 02



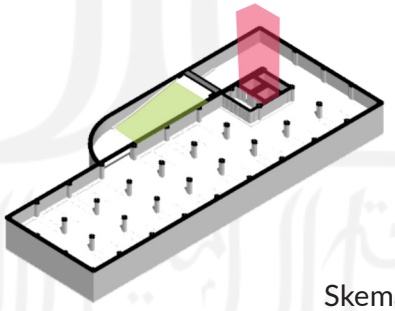
Skematik Ducting AC VRV Lantai 03



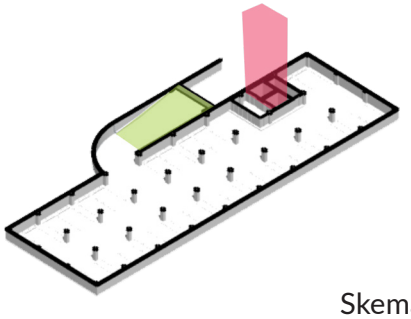
Skematik Ducting AC VRV Lantai 04



Skematik Ducting AC VRV Lantai Basement 01



Skematik Ducting AC VRV Lantai Basement 01



Skematik Skematik Ducting AC VRV Lantai Basement 01

Rancangan Exterior dan Interior

Rancangan eksterior dan interior pada rancangan



16 512 130

Muhammad
Yusuf
Syaifullah

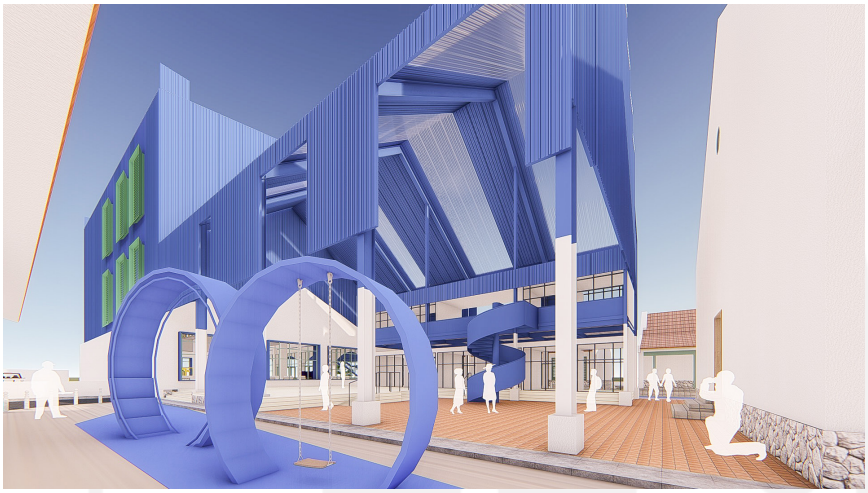


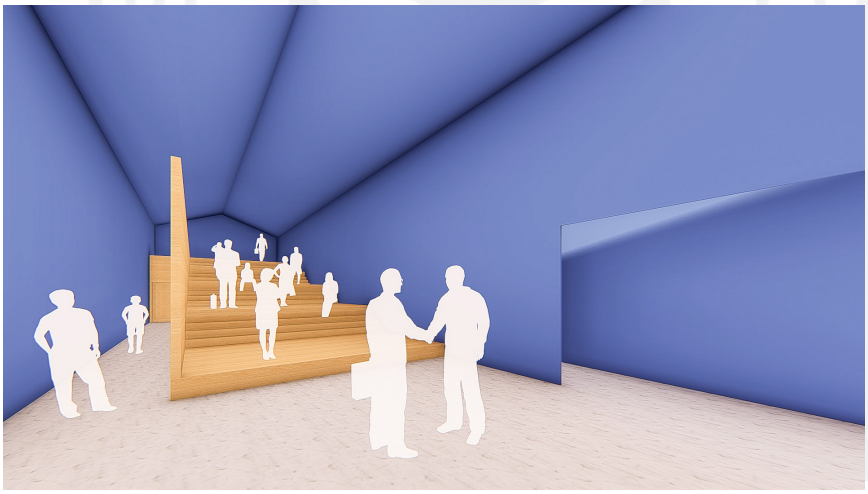


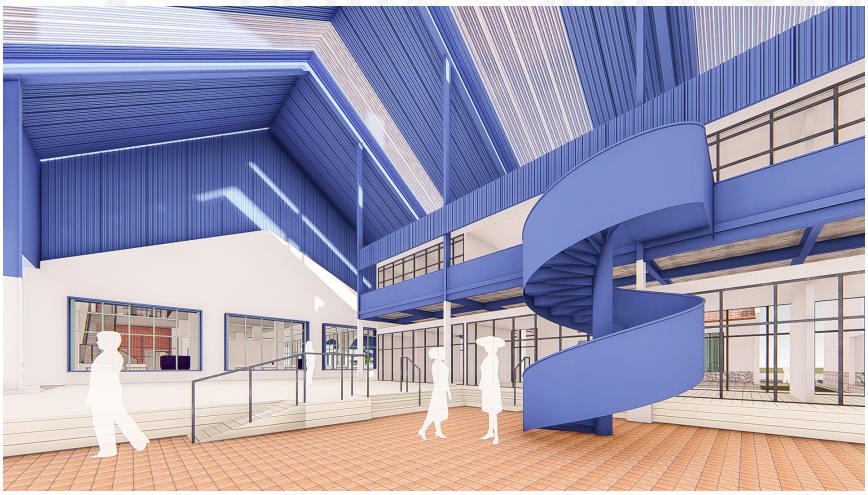




Muhammad
Yusuf
Syaifullah













Muhammad
Yusuf
Syaifullah







Uji Evaluasi Desain Rancangan

No.	Category	Criteria	Parameter	
1.	Physical (5/7)	Stucture Integrity	Rancangan mengintegrasikan struktur lama dengan struktur baru. Tidak merusak struktur lama, namun mendukung stuktur lama baik secara perkuatan maupun visual	v
		Material Durability	Rancangan memilih material yang memiliki jangka waktu/umur yang lebih lama. Memperpanjang umur bangunan.	v
		Design Complexity	Rancangan memiliki bentuk goemetri baru yang berbeda dengan bangunan eksisting	v
		Prevailing Climate	Rancangan memiliki pertimbangan terhadap cuaca site	v
		Foundation	Rancangan memiliki potensi untuk pertambahan luasan secara vertical	v
2.	Location (5/7)	Population Density	Rancangan memiliki analisis populasi yang dituju dalam rancangan	v
		Market Proximity	Rancangan memiliki potensi pasar/ekonomi yang baik	v
		Transport Infrastruktur	Rancangan didukung dan mendukung transportasi public	V
		Site Access	Rancangan memiliki keterjangkauan yang cukup luas	v
		Plot Size	Rancangan memiliki analisis program ruang yang jelas	v
3.	Loose Fit (1/7)	Disassembly	Rancangan mempertimbangkan untuk meminimalisir pembongkaran bangunan lama	v
4.	Low Energy (2/7)	Orientation	Rancangan memiliki orientasi bangunan yang sesuai dengan kondisi site	V
		Insulation and Shading	Rancangan memiliki elemen insulasi terhadap cuaca/kebisingan dan antisipasi terhadap sinar matahari langsung	V
5.	Sense of Place (3/7)	Image/Identity	Rancangan mempertahankan imaji/identitas kawasan dan bangunan eksisting	V
		Landscape/Townscape	Rancangan mempertimbangkan konteks kawasan urban perkotaan disekitar site	V
		History/Autheticity	Rancangan mempertahankan nilai sejarah dan keaslian eksisting	V
6.	Context (2/7)	Conservation	Rancangan memprioritaskan aspek konservasi pada bangunan eksisting	V
		Community Interest/Participation	Rancangan mengakomodasi dan kontribusi/partisipasi pada komunitas masyarakat	v

Setelah dilakukan perhitungan mengenai nilai investasi bangunan, kemudian perhitungan pendapatan bangunan dalam jangka waktu per tahunnya, kemudian melakukan perhitungan untuk jangka waktu BEP, dilakukan perhitungan untuk mengetahui nilai seberapa menguntungkan suatu bangunan komersil.

Analisis berikut disebut return of investment (ROI). Analisis ini dilakukan untuk mengetahui seberapa menguntungkan bangunan komersil diukur dalam jangka waktu tertentu. Sehingga jangka waktu/umur ekonomis bangunan harus ditentukan terlebih dahulu.

Return of Investment

$$= \frac{\text{pendapatan n tahun-modal}}{\text{modal}} \times 100\%$$

Apabila ditentukan umur ekonomis bangunan yaitu 30 tahun, maka nilai ROI dari bangunan rancangan:

Pendapatan 30 tahun
= 30 tahun x Rp8.096.000.000
= Rp242.880.000.000

Return of investment

$$= \frac{242.880.000.000 - 98.368.000.000}{98.368.000.000} \times 100\%$$

$$= \frac{144.512.000.000}{98.368.000.000} \times 100\%$$

= 1,469~ x100%
= 146%

Muhammad
Yusuf
Syaifullah



Bagian 6 :
Evaluasi dan Kesimpulan Perancangan

Hasil Evaluasi
Catatan Dosen Pembimbing dan Penguji
Kesimpulan
Saran dan Kritik

Catatan Dosen

Setelah dilakukan evaluasi akhir yang dilakukan dengan dosen pembimbing dan dosen penguji, terdapat beberapa aspek dan point-point yang harus diperhatikan. Beberapa diantaranya berupa pertanyaan yang perlu dibuktikan dengan perbaikan dalam penulisan. Selain itu juga terdapat masukan-masukan yang diberikan yang ditujukan sebagai evaluasi dari penulisan dan desain final. Masukan-masukan tersebut pada akhirnya digunakan sebagai catatan dan bentuk kritik yang bermanfaat di bidang pengetahuan yang terus berkembang di masa mendatang.

1. Adakah dalam penulisan Anda kajian dan analisis mengenai fungsi berkebutuhan khusus? Khususnya fungsi-fungsi yang dimasukkan kedalam bangunan eksisting.

Pada Kajian dijelaskan mengenai kebutuhan ruang dari masing-masing fungsi khusus yang ada pada rancangan. Fungsi office yang membutuhkan requirement tertentu dijelaskan pada bagian kajian penulisan. Ada beberapa kebutuhan umum untuk ruang kantor yaitu meeting room, private space, dan sharing table. Sementara seperti pada studio rekaman dibutuhkan upaya akustik khusus. Pada studio visual dan makerspace membtuhkan penyelesaian interior seperti tool desk dan drawing desk.

Bangunan eksisting dikembalikan kepada fungsi aslinya pada masing-masing bangunan eksisting. Hanya terdapat beberapa fugnsi baru yang dimasukkan di bangunan eksisting. Yaitu galeri heritage dan studio sketch and storyboard. Fungsi galeri berada di bekas ruang hall, tidak membutuhkan penyelesaian khusus pada interior ruang karena menggunakan display berupa layar panel monitor. Studio visual menempati bangunan sayap selatan yang hanya memerlukan penyelesaian berupa furnitur.

Keterangan:
Kajian mengenai kebutuhan ruang yang mendukung fungsi utama bangunan. (halaman 54-63)
Sintesis konsep mengenai memasukkan fungsi baru pada bangunan eksisting (halaman 116-120)

2. Bagaimana bentuk kontras yang ditunjukkan pada desain Anda? Adakah penjelasan mengenai latar belakang dan alasan dipilihnya konsep kontras?

Kontras yang ditunjukkan pada rancangan yaitu massa bangunan baru yang lebih tinggi dari bangunan eksisting. Selain itu kontras warna biru dimunculkan dengan tujuan bangunan baru memiliki daya visual yang kontras dengan bangunan eksisting yang berwarna putih. Massa bangunan eksisting dan bangunan baru memiliki porsi pada site yang hampir sama. Namun bangunan eksisting memiliki citra dominan sebagai muka bangunan secara keseluruhan. Maka dari itu, konsep kontras dihadirkan dengan bangunan baru sebagai background yang memiliki porsi dominan dibelakang bangunan eksisting.

Keterangan:
Konsep kontras bangunan baru (halaman 112-130)

Kesimpulan, Kritik, dan Saran

Dalam perancangan ini terdapat beberapa kritik dan masukan sebagai catatan agar dapat dijadikan evaluasi pada proses perancangan di masa mendatang.

Komersialisasi bangunan cagar budaya merupakan suatu gagasan dan langkah yang dapat dilakukan untuk tetap mengupayakan kelestarian bangunan cagar budaya. Hal ini dikarenakan dibutuhkan biaya dan material yang cukup untuk terus melakukan perawatan pada bangunan yang sudah tua. Kerusakan struktur, kurangnya pengetahuan tentang dokumentasi dari bangunan, hingga material yang sudah tidak diproduksi atau sduah tidak bisa diproduksi kembali menjadi tantangan dalam konservasi. Tentunya komersialisasi bisa dilakukan dengan beberapa jenis tergantung konteks dari bangunan seperti kondisi fisik, nilai sejarah, konteks site, dan lain-lain.

Hotel Toegoe yang kondisinya sudah tidak memungkinkan kembali untuk dikembalikan sebagai fungsi aslinya yaitu sebagai hotel. Maka sesuai dengan konteks kawasan yang sudah dianalisis dipilihlah tipologi mixed-use.

Tantangan dalam perancangan ini yaitu bagaimana melakukan konservasi dengan melakukan komersialisasi dengan memasukkan fungsi baru. Fungsi baru tersebut dapat dikatakan dapat menjamin perputaran uang yang ada sehingga tercapai tujuan dalam melakukan perawatan dan pemeliharaan.

Proses komersialisasi bangunan juga seharusnya didukung oleh pemangku pemerintahan yang ada. Apabila pemerintah memiliki keinginan yang sama untuk melestarikan sejarah yang ada dengan melakukan upaya konservasi, maka tujuan komersialisasi untuk melakukan perawatan dan pemeliharaan secara mandiri dapat tercapai. Tentunya andil pemerintah maupun investor tetap menjadi faktor penentu. Perhitungan komersil yang dilakukan oleh penulis merupakan gambaran umum bagaimana prinsip bangunan komersil seharusnya dilakukan analisis mengenai perhitungan tersebut. Tentunya dalam kasus nyata terdapat perhitungan yang lebih kompleks lagi mengenai depresiasi nilai bangunan, maintenance, punyusutan harga, dan sebagainya.

Aspek konservasi seharusnya dapat digali lebih jauh lagi secara teknis bangunan. Akan tetapi, kurangnya data dan informasi yang ada secara resmi mengenai Hotel Toegoe, membuat perancangan menjadi sedikit sulit. Pasalnya, bangunan tersebut tergolong cukup besar ukurannya. Pemerintah Provinsi Yogyakarta misalnya, dapat melakukan kebijakan-kebijakan khusus mengenai bangunan cagar budaya milik perorangan agar tetap terjaga kondisinya. Selain itu, pelaporan data fisik bangunan, untuk yang berkaitan dengan bangunan bersejarah menjadi penting agar menjadi informasi yang berharga. Bagian dari sejarah juga tidak hilang karena pemilik bangunan membongkar bangunan miliknya.

Adapive reuse merupakan metode yang cukup efektif ketika berbicara mengenai konservasi sekaligus ingin memasukkan fungsi baru atau fugnsi lain. Terdapat banyak metode adaptive reuse yang dapat ditentukan pada bangunan cagar budaya. Pada perancangan ini, proses adptive reuse dilakukan lebih kepada infill dengan memasukkan bangunan baru kedalam site.

Berbeda dengan beberapa bangunan yang menerapkan metode tersebut, bagian dalam bangunan dirubah sedemikian rupa menyesuaikan aspek fungsi dan aspek heritage dari bangunan. Tentunya hal tersebut berkaitan dengan konteks sejarah dan aturan yang melekat pada bangunan cagar budaya. Terpisahnya bangunan lama dan banguna baru menyisakan kesan re-branding. Bangunan baru akan membawa bangunan lama ke dunia dan atmosfer yang baru, naun tanpa menghilangkan jiwa dari bangunan lama.

Dalam melakukan perancangan, penulis berusaha sebaik mungkin dengan melihat lebih dalam lagi bagaimana konservasi cagar budaya dilakukan, khususnya di Indonesia. Banyak bangunan yang saat ini kondisinya rusak, roboh, atau bahkan hancur rata. Banyak lahan yang masih bisa dimanfaatkan kembali salah satunya lahan-lahan dari bangunan cagar budaya. Semoga perancangan ini dapat menjadi evaluasi dan membantu perancangan menganai konservasi dan adaptive reuse di masa mendatang.

Daftar Pustaka

_____. 2001. Commercial and Mixed-Use Development Code Handbook. Salem, Or. Oregon Transportation and Growth Management Program. https://digital.osl.state.or.us/islandora/object/osl:9840

Ardiani, Y. M. (2009). Insertion: Menambah Tanpa merobohkan. Wastu Lanas Grafika.

Bastian, Rot Bol, 2018. Perkembangan Budaya Indische dan Pengaruhnya Terhadap Kehidupan Sosial Masyarakat Tradisional Yogyakarta Abad Ke-19. Universitas Sanata Dharma:Yogyakarta.

Bullen, Peter A. 2007. *Adaptive Reuse* and Sustainability of Commercial Buildings. Vol. 25 No. ½ page 20-31. Perth. Emerald Group Publishing Ltd.

Bullen, Peter. (2011). Factors influencing the adaptive re-use of buildings. Journal of Engineering, Design and Technology. 9. 32-46. 10.1108/17260531111121459.

Chapter 7 : Guidelines for Adaptive Reuse, Additions, and Alterations. https://historic.georgetown.org/files/2009/02/Chapter-7-Guidelines-for-Adaptive-Re-use-Additions-and-Alterations.pdf

Cherry, G. (1979). Alan Dobby, Conservation and Planning, Hutchinson, London, 1978. 173. Journal of Social Policy, 8(1), 135-136. doi:10.1017/S0047279400008588

Conejos, Sheila., Langston, Craig., Smith, Jim. 2011. Improving the Implementation of *Adaptive Reuse* Strategies for Historic Buildings. Le Vie dei Mercanti S.A.V.E Herritage: Safeguard of Architectural, Visual, Enviromental Herritage. Naples, Italy. Jun. 2011

David, Ruthy E; Purnama, Lina. 2019. Penanggulangan Isu Wirausaha di Indonesia dengan Pembangunan Komunitas Kriya Jatinegara. Jurnal Stupa Jurusan Arsitektur Univ. Tarumanegara. Vol. 1,No.2 hlm: 793-806. https://journal.untar.ac.id/index.php/jstupa/article/view/4426/4552

Feridianti, Aulia Ariestiarini. 2018. Pengembangan Bangunan Fungsi Campuran di Kawasan Lempuyangan dengan Pendekatan TOD. Yogyakarta. Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia diunduh dari https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/13660

Heritage Council of New South Wales. 2008. New Uses for Heritage Places : Guidelines for the Adaptation of Historic Buildings and Sites

Mısırlısoy, D., & Günçe, K. (2016). *Adaptive reuse* strategies for heritage buildings: A holistic approach. Sustainable Cities and Society, 26, 91–98. doi:10.1016/j.scs.2016.05.017

Neufret, Ernst. (1996). Architect's Data 2nd ed. Jakarta:Erlangga.

Neufret, Ernst. Peter. (1996). Architect's Data 3rd ed. Edited: Baiche, Bousmaha;Walliman, Nicholas. School of Architecture. Oxford Brookes University.

Runa, I Wayan; Warnata, I Nyoman; Mahaputra, I Nyoman Gede. 2011. Kondisi Kawasan Heritage Di Pusat Kota Denpasar. Denpasar. Fakultas Teknik Arsitektur Univ. Warmadewa.
Schwanke, D. et al. (2003). Mixed-Use Development Handbook. 2nd ed. Washington: ULI-The Urban Land Institute.

Sidharta. 1998. Arsitektur dan Pendidikannya. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang

Soekiman, Djoko, Prof, Dr. 2000. Kebudayaan Indis dan Gaya Hidup Masyarakat Pendukungnya di Jawa (Abad XVIII – Medio Abad XX). Yayasan Bentang Budaya. Yogyakarta.

Sumargo, P.S. (2003). Penerapan Konsep Mixed-Use dalam Pengembangan Kawasan Kota. Dalam KILAS Jurnal Arsitektur FTUI vol.5 no 1&2/2003. Depok: Departemen Arsitektur FTUI.

Sukawi. 2009. "Pengaruh Arsitektur Indis Pada Rumah Kauman Semarang", Tesa Arsitektur. Vol 7 No 1 hal 1-65

Surat Keputusan Gubernur DIY No. 186/KEP/2011 tentang Penetapan Kawasan Cagar Budaya.

Syaifullah, M. Yusuf. 2019. Penerapan Konsep Adaptive Reuse Pada Bangunan Di Kawasan Cagar Budaya. Tidak diterbitkan. Universitas Islam Indonesia:Yogyakarta.

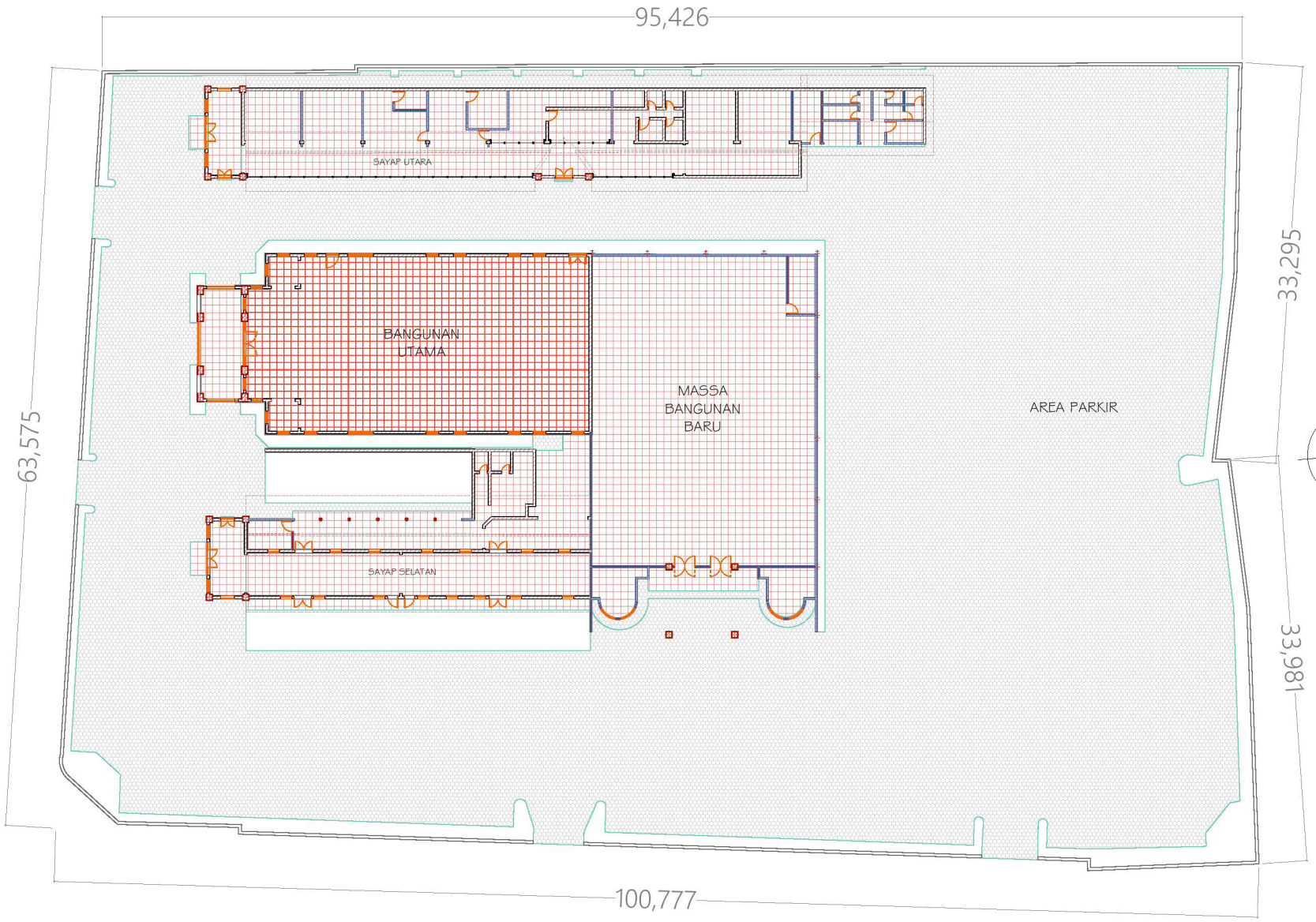
The Burra Charter for the Conservation of Place of Cultural Significane.1981

Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2015. Konservasi Arsitektur Kota Yogykarta. Yogykarta: Penerbit Kanisius.

Lampiran

Gambar Detail Bangunan Eksisting



1.
-

GROUND FLOOR
1:250

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

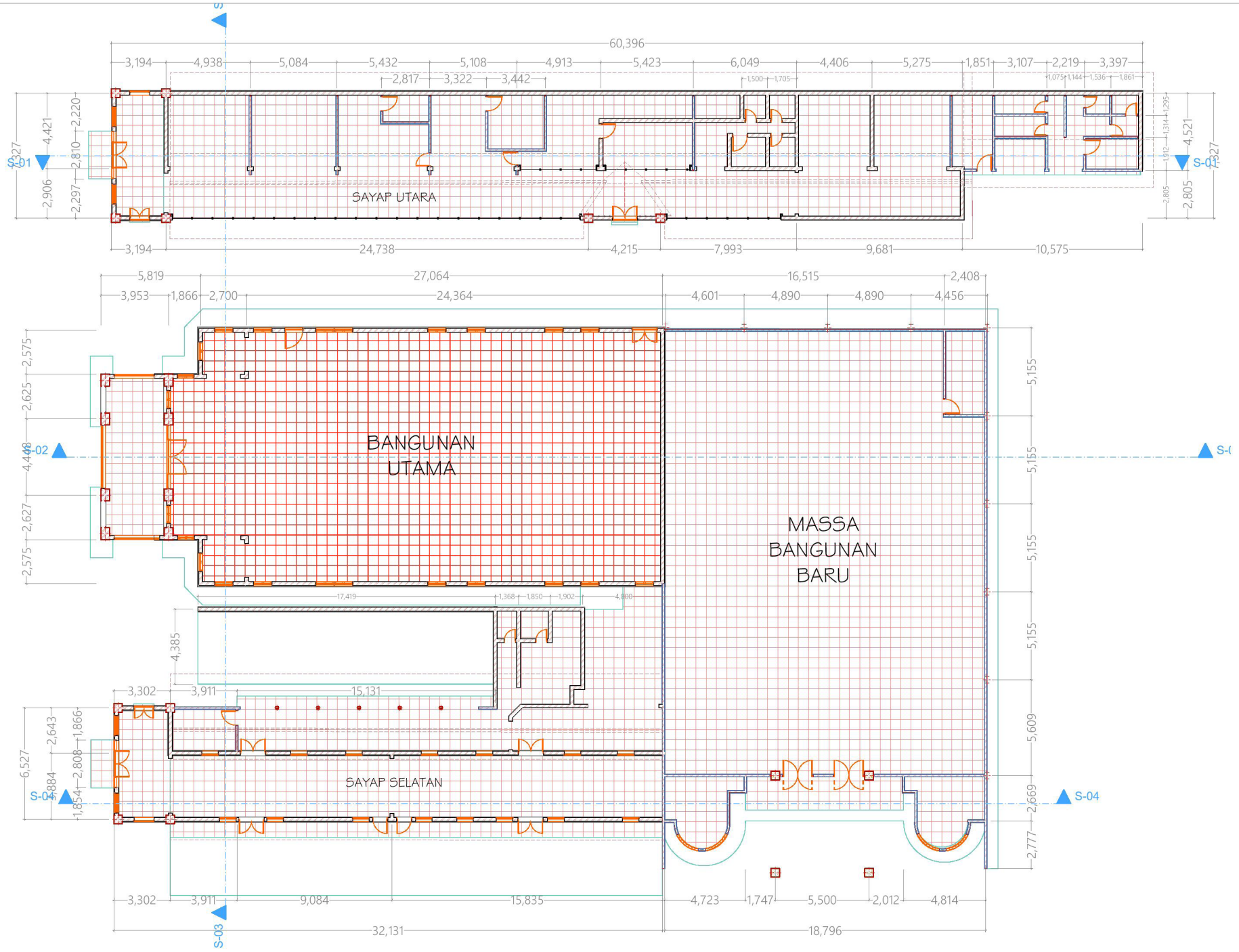
DRAWING TITLE

GROUND FLOOR

DRAWING SCALE

1:250

PAGES	TOTAL



ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

DRAWING TITLE

GROUND FLOOR

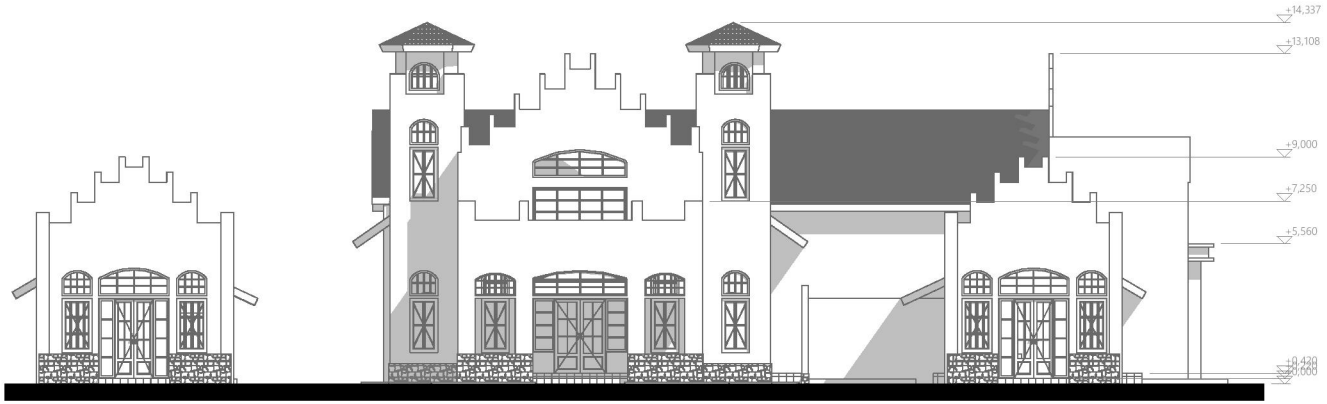
DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL

1.
-

GROUND FLOOR
1:150



E-01 TAMPAK BARAT 1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

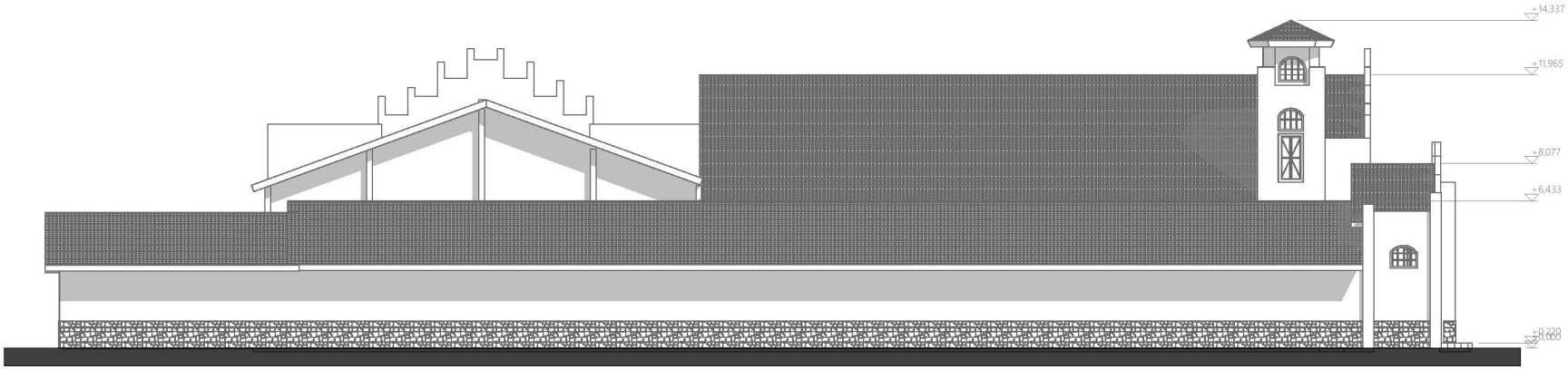
DRAWING TITLE

TAMPAK BARAT

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



E-02
-

TAMPAK UTARA
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

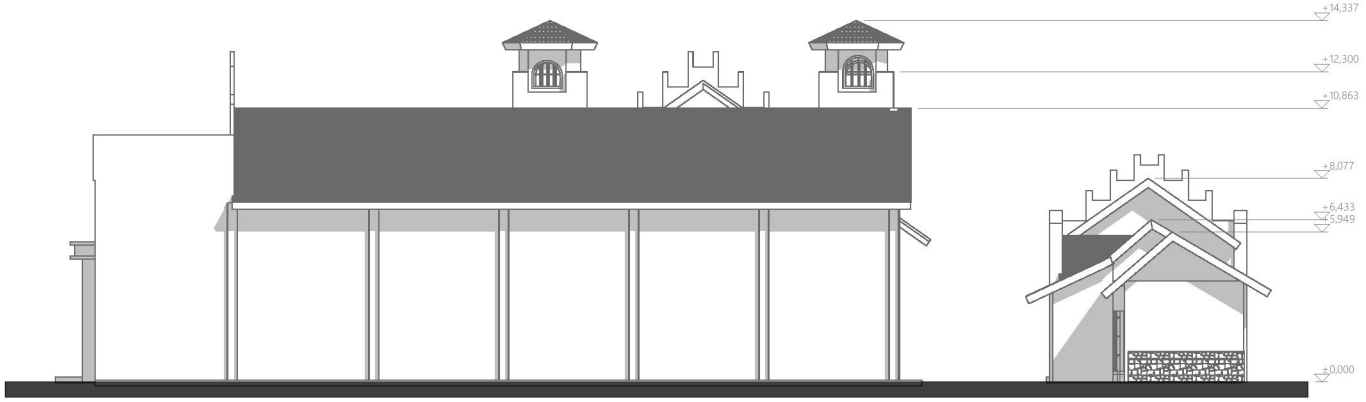
DRAWING TITLE

TAMPAK UTARA

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



E-03
-

TAMPAK TIMUR
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

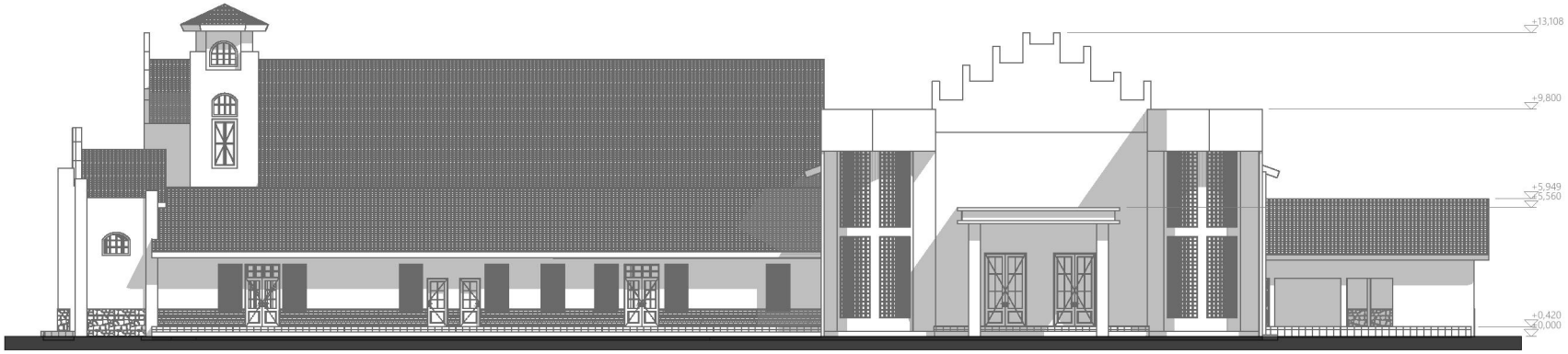
DRAWING TITLE

TAMPAK TIMUR

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



E-04
-

TAMPAK SELATAN
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

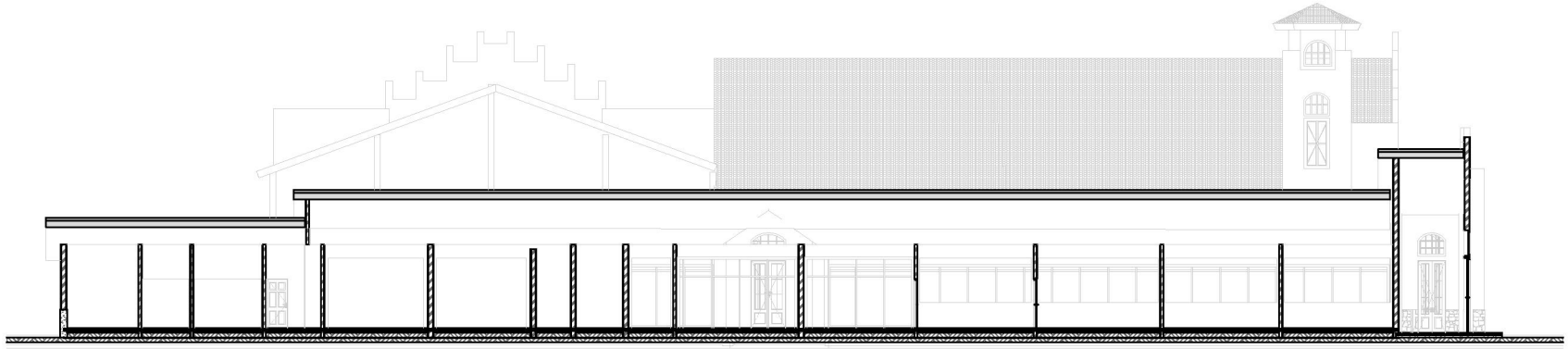
DRAWING TITLE

TAMPAK SELATAN

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



S-01
-

POTONGAN A
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

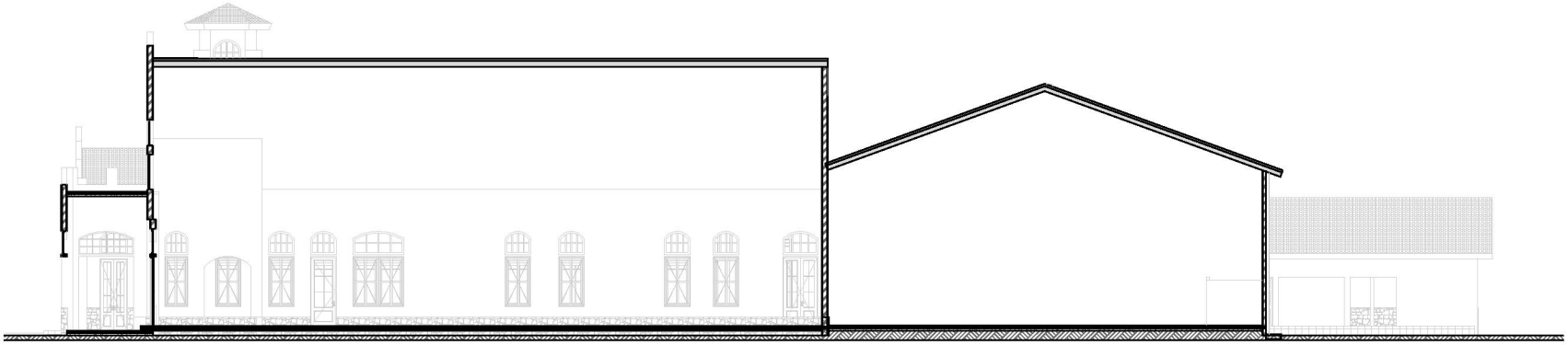
DRAWING TITLE

POTONGAN A

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



S-02
-

POTONGAN B
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

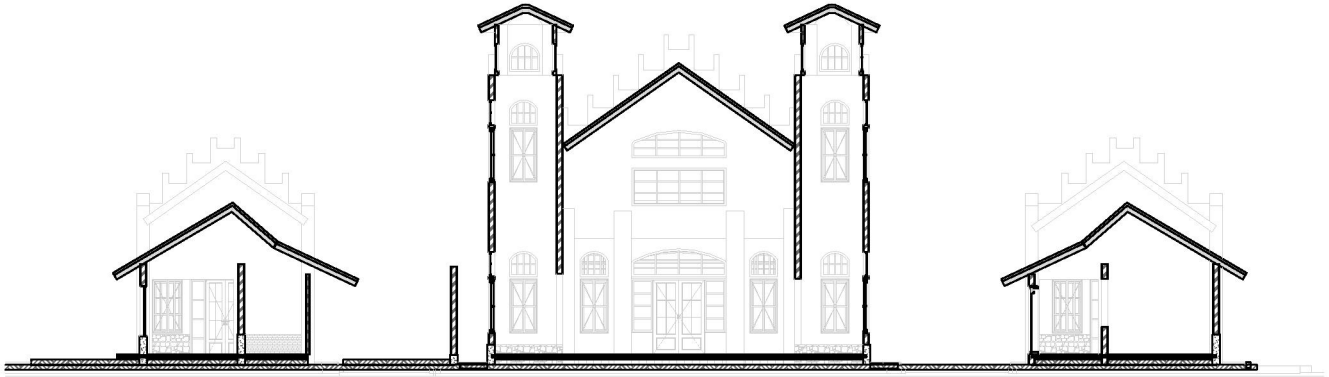
DRAWING TITLE

POTONGAN B

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



S-03
-

POTONGAN C
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

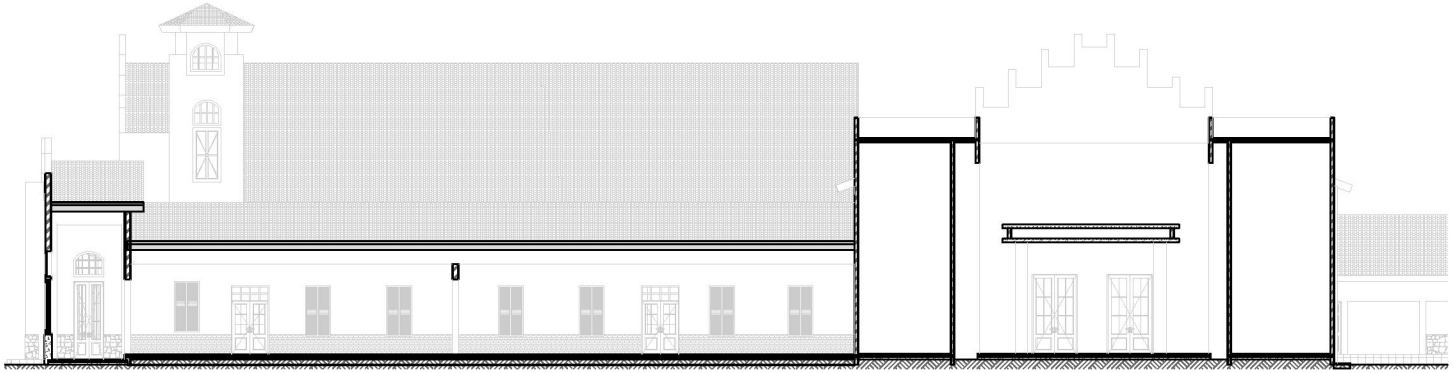
DRAWING TITLE

POTONGAN C

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL



S-04
-

POTONGAN D
1:150

ARCHICAD EDUCATION VERSION

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR

PROYEK AKHIR SARJANA

NAMA MAHASISWA

MUHAMMAD YUSUF SYAIFULLAH

NIM

16512130

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Tony Kunto Wibisono, M.Sc

JUDUL PERANCANGAN

SITE/LOKASI

Jalan Pangeran Mangkubumi No.2, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta

FUNGSI BANGUNAN

BANGUNAN FUGNSI CAMPURAN/MIXED USE BUILDING

DRAWING TITLE

POTONGAN D

DRAWING SCALE

1:150

PAGES	TOTAL