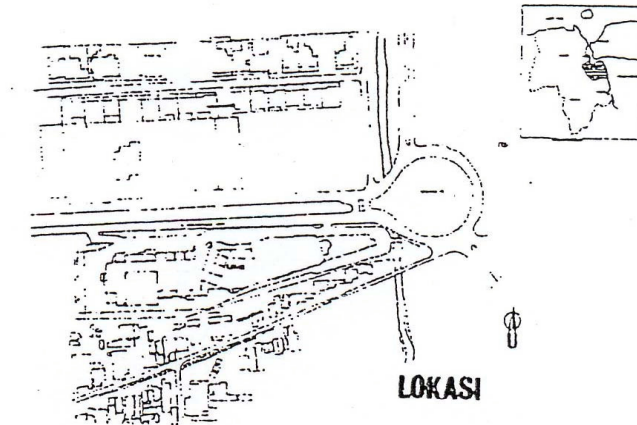


3. ANALISIS DAN KESIMPULAN

3.1. Analisis Tapak

3.1.1. Analisis di Luar Tapak



Gambar 3.1. Analisis di Luar Tapak

Batas-batas tapak:

Utara : Jalan Raya Kertajaya Indah

Selatan : Perumahan Elite

Timur : Bundaran ITS

Barat : Lahan Kosong

Lokasi tapak ini berada di kawasan Surabaya Timur, tepatnya dari Jalan Raya Kertajaya Indah yang cukup bebas dari polusi udara maupun polusi suara mengingat kondisi tapak yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan elite, pusat pertokoan Galaxy Mall, serta kampus ITS. Selain itu tapak terletak di lantai 4 (lantai paling atas gedung) pada sebuah gedung pusat batik jawa timur, sehingga luar tapak dapat dikatakan tidak mengganggu aktivitas dalam tapak.

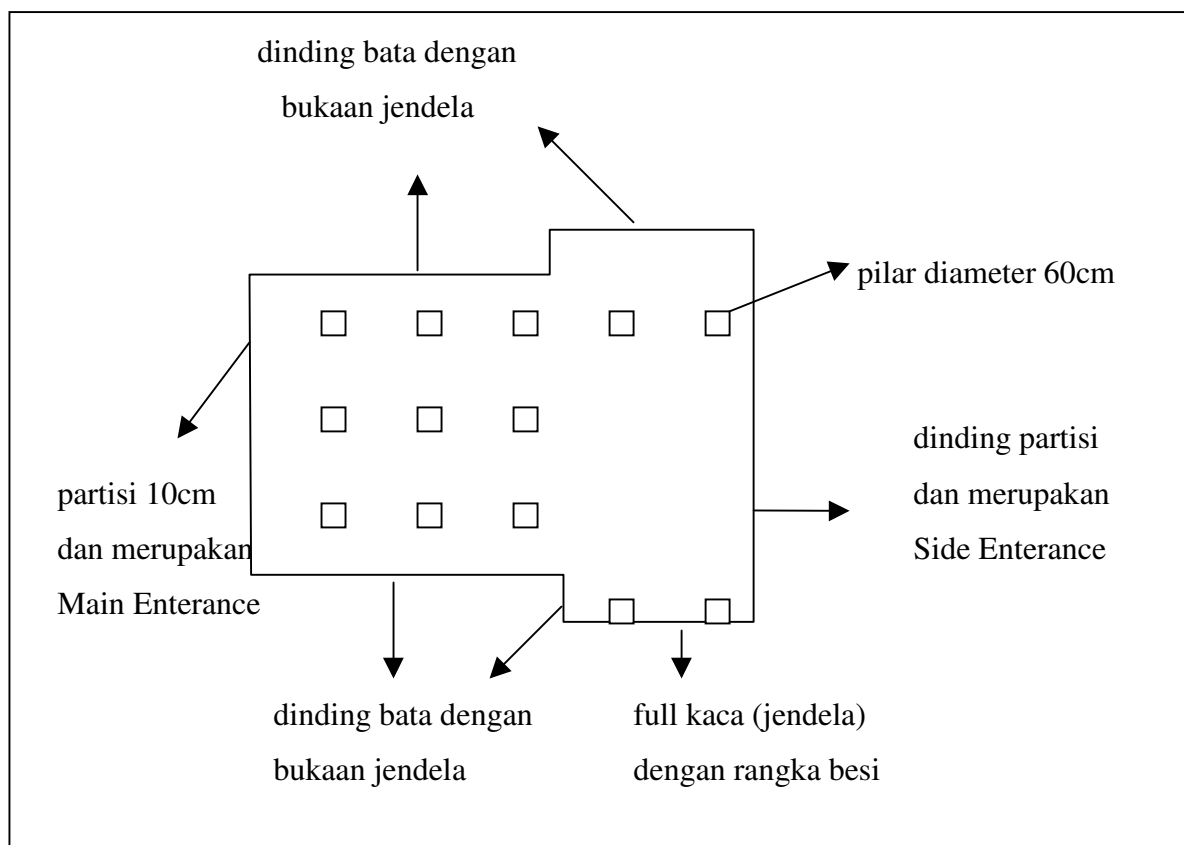
- Aspek pencapaian : terhadap kemudahan pencapaian ke lokasi baik dari dalam maupun luar kota, memberikan nilai lebih karena masyarakat cenderung menyukai tempat yang mudah ditemukan dan dicapai.
- Aspek aktivitas pengunjung : dekat dengan pusat perdagangan dan pertokoan serta fasilitas umum lainnya seperti hotel, hiburan, perumahan dan pusat perbelanjaan yang sangat menunjang keberadaan proyek ini.

- Aspek sirkulasi kendaraan : keberadaan tapak cukup strategis dan dapat diakses dari segala arah, baik dari sirkulasi bundaran ITS, maupun dari arah Jalan Raya Kertajaya Indah atau dari arah Galaxy Mall.

3.1.2. Analisis di Dalam Tapak

Tapak terletak di lantai 4, sehingga hanya dapat dicapai melalui escalator dan tangga darurat. Oleh karenanya perlu diperhatikan akses untuk pencapaian tangga tidak boleh terhalang dan mudah terlihat dari berbagai arah (dapat pula diberikan solusi menggunakan papan penunjuk arah)

Bukaan jendela dapat mempengaruhi pemandangan keluar tapak, jadi sebisa mungkin yg bersifat private tidak berada di dekat bukaan jendela.



Gambar 3.2. Analisis di Dalam Tapak

- Banyak terdapat pilar-pilar dengan ukuran cukup besar (cukup mengganggu),
namun pada area fashion runway jarak antar pilar cukup jauh.
- Ketinggian plafond 4m-6m (pada area fashion runway)
- Batas-batas dalam tapak :
 - U = Lahan Kosong
 - S = Tangga dan Ruang A.H.U
 - T = Toilet dan Gudang
 - B = *Escalator* dan Dapur

3.2. Analisis dan Program Kebutuhan

3.2.1. Analisis Aktivitas Pengguna

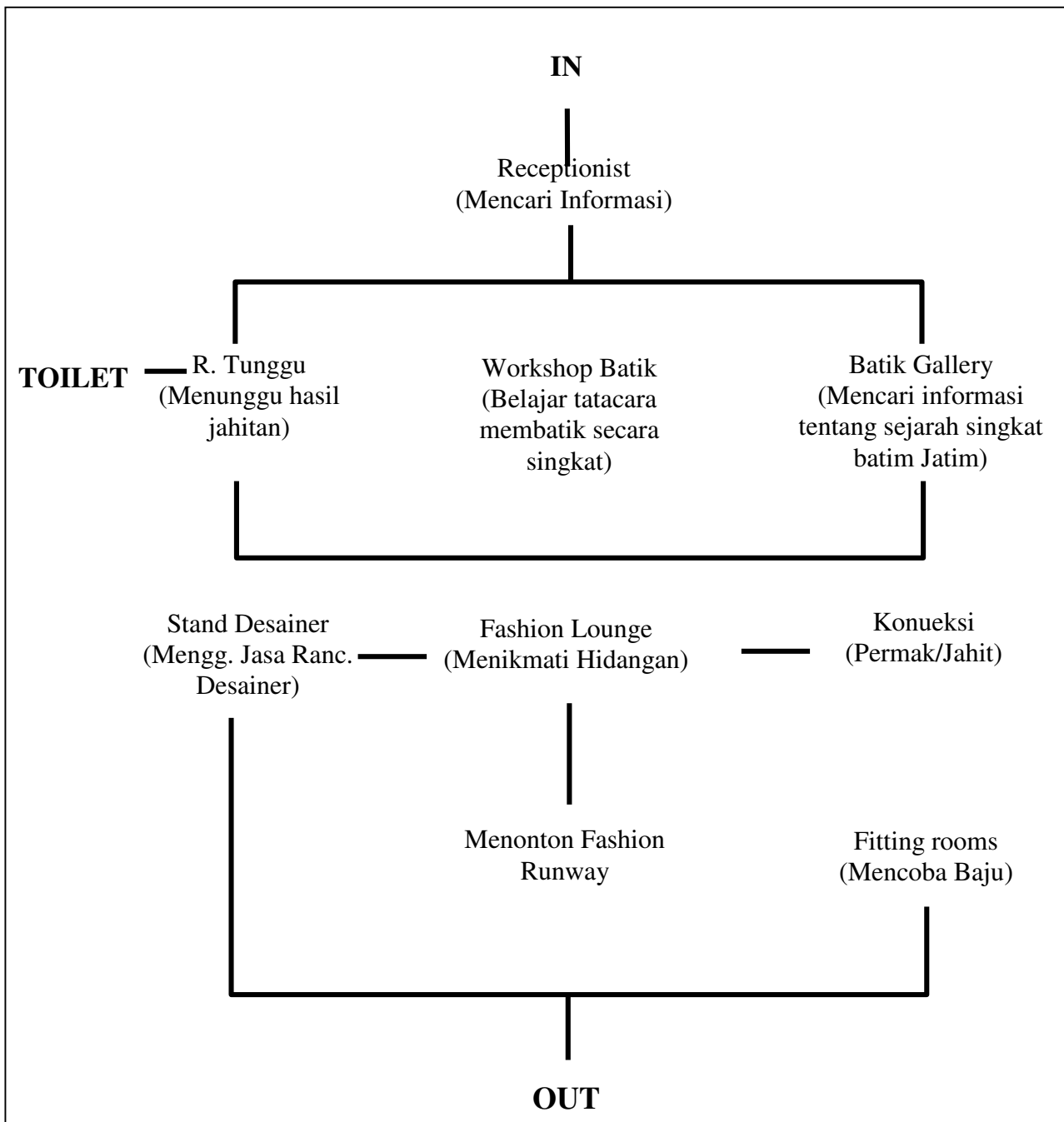
Tabel 3.1. Analisis Aktivitas Pemakai

RUANG	JABATAN	KEBUTUHAN	FASILITAS
<i>Reception Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Receptionist</i> - Informan - Kasir 	<ul style="list-style-type: none"> - Menerima tamu - Pusat informasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas front office - Fasilitas. Duduk - Fslts. informasi & komunikasi
<i>Office Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Direktur - Sekretaris - <i>General Manager</i> - Klien 	<ul style="list-style-type: none"> - Mengadakan rapat umum - Mengadakan rapat pribadi - Menerima tamu khusus - Bekerja 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas meja rapat - Fasilitas duduk - Fasilitas bekerja - Fasilitas presentasi - Fasilitas penyimpanan - Fslts. Informasi & komunikasi
<i>Fashion Lounge</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pengelola - Klien - Pelayan cafe dan bartender 	<ul style="list-style-type: none"> - Menikmati hidangan - Menonton runway - Berbincang-bincang (bertemu antar klien & pengelola 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas duduk - Fasilitas makan & minum - Fasilitas meja cafe - Servis & dapur - Fasilitas meja bar - Fslts. informasi & komunikasi
<i>Workshop Batik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Klien - Tenaga pengajar 	<ul style="list-style-type: none"> - Mempelajari cara membuat Batik Jatim & aplikasinya pada 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas belajar-mengajar

		pakaian (fashion)	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas membatik - Fasilitas duduk - Fslts. informasi & komunikasi
<i>Batik Gallery</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Klien - Pegawai - Informan 	<ul style="list-style-type: none"> - Mempelajari tentang sejarah singkat batik Jawa Timur - Memajang barang yang dijual (sebagai area pameran) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas cashier - Fasilitas duduk - Fslts. informasi & komunikasi
<i>Waiting Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Klien 	<ul style="list-style-type: none"> - Menemui tamu/klien - Menunggu giliran workshop - Menunggu hasil jahitan 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas duduk - Fasilitas hiburan - Fslts. informasi & komunikasi
<i>Display Area & Konsultasi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Klien - Pegawai - Desainer 	<ul style="list-style-type: none"> - Memajang barang yang dijual (Area pameran) - Ruang pelayanan jasa & konsultasi desainer - Memajang hasil karya para desainer (ml stand & show) - Mencoba pakaian yang akan dibeli 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas cashier - Fasilitas fashion show (runway) - Fasilitas duduk - Fasilitas fitting - Fasilitas informasi, hiburan & komunikasi
<i>Are Jahit -Konveksi-</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Penjahit dan Tukang Permak - Klien - Tukang Obras 	<ul style="list-style-type: none"> - Menjahit pakaian yang dipesan - Mencoba pakaian yang sudah jadi/ ½ jadi - Melakukan permak/perbaikan 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas jahit - Fasilitas duduk - Fasilitas informasi & komunikasi
<i>Area Loker Staf & Stok Barang</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pegawai 	<ul style="list-style-type: none"> - Menyimpan barang-barang staff/karyawan - Tempat berganti pakaian bagi karyawan - Menyimpan barang-barang stok (gudang) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas penyimpanan - Fasilitas duduk - Fasilitas ganti pakaian - Fasilitas informasi & komunikasi
<i>Toilet</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Umum 	<ul style="list-style-type: none"> - Membersihkan & merapikan diri - Buang air 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas <i>make up</i> - Fasilitas dandan/hias
<i>Cleaning service</i>	<i>Cleaning service</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mengawasi keamanan gedung - Mengawasi keluar-masuk 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas kebersihan & perawatan

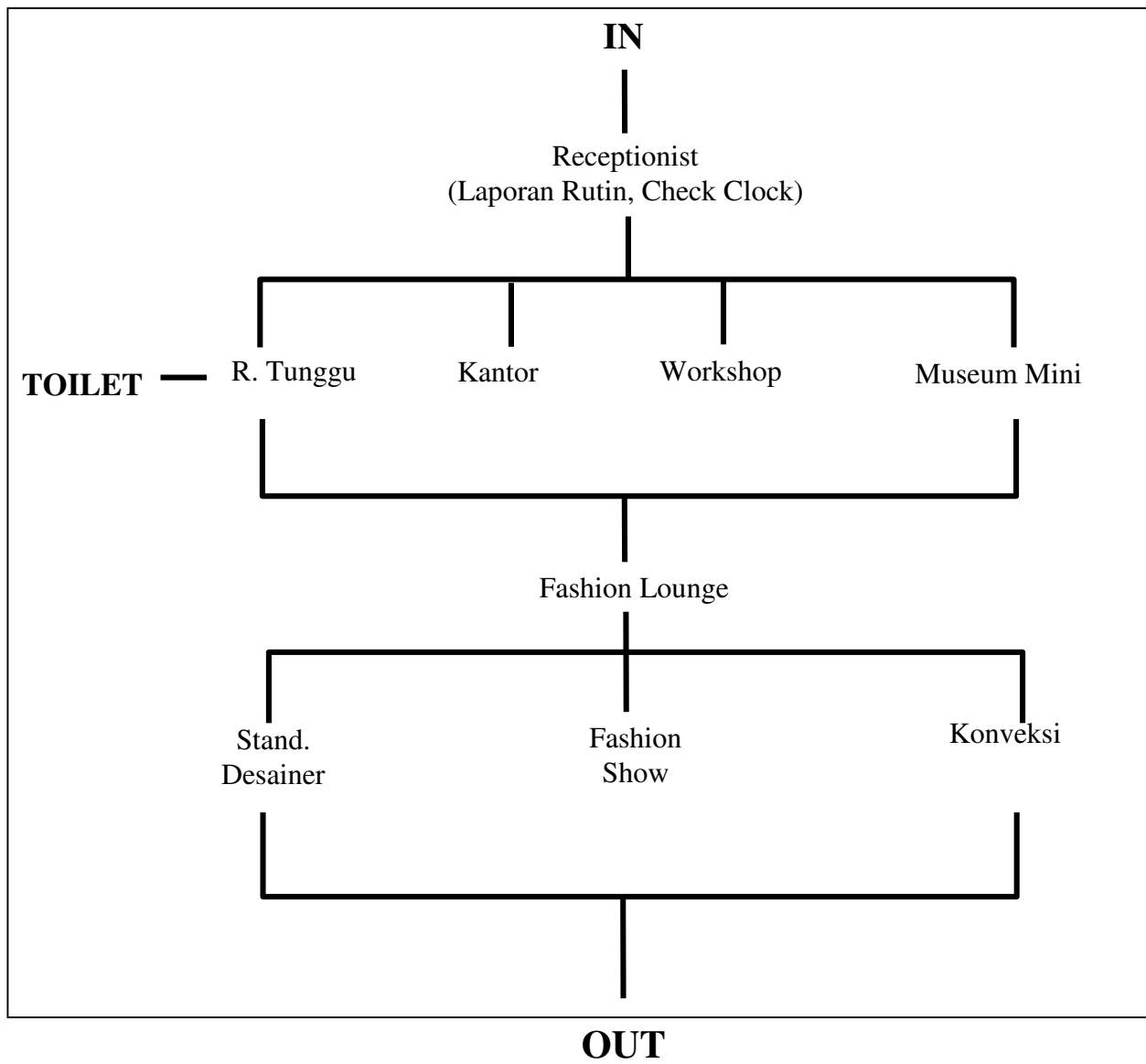
<i>Area</i>		orang & barang dari gedung	- Fasilitas duduk - Fasilitas hiburan, informasi & komunikasi
<i>Security Area</i>	Satpam	- Mengawasi keamanan gedung - Mengawasi keluar-masuk orang & barang dari gedung	- Fasilitas duduk - Fasilitas mengawasi keamanan - Fasilitas informasi & komunikasi
<i>Retail Area</i>	- Klien - Pegawai - Kasir	- Menjual barang- barang/souvenir batik fashion center - Tempat pameran temporer	- Fasilitas display - Fasilitas duduk - Fasilitas cashier - Fasilitas informasi & komunikasi

3.2.1.1. Analisis Aktivitas Pengunjung



Gambar 3.3. Analisis Aktivitas Pengunjung

3.2.1.2. Analisis Aktivitas Pegawai



Gambar 3.4. Analisis Aktivitas Pegawai

3.2.2. Analisis Kebutuhan, Kapasitas & Besaran Ruang

Tabel 3.2. Analisis Kebutuhan, Kapasitas & Besaran Ruang

RUANG	KEBUTUHAN	FASILITAS	KAPASITAS	BESARAN RUANG
<i>Reception Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menerima tamu - Pusat informasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas front office - Fasilitas. duduk - Fslts. informasi & komunikasi 	± 6 orang	Area/org Min : 1,25 m x 1,6 m = 2 m ²
<i>Office Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mengadakan rapat umum - Mengadakan rapat pribadi - Menerima tamu khusus - Bekerja 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas meja rapat - Fasilitas duduk - Fasilitas bekerja - Fasilitas presentasi - Fasilitas penyimpanan - Fslts. Informasi & komunikasi 	± 8 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m Area/org (private office) Min : (3 m x 1,7 m) + 15 % = 5,1 m + 0,76 m = 15,8 m ² Area/org (asark statron) Min : 2,5 m = 1,6 m = 4 m ²
<i>Fashion Lounge</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menikmati hidangan - Menonton runway - Berbincang-bincang (bertemu antar cleint & pengelola) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas duduk - Fasilitas makan & minum - Fasilitas meja cafe - Servis & dapur - Fasilitas meja bar - Fslts. informasi & komunikasi 	± 50 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1 m = 1,65 m ² Area bar, servis & dapur Min : 8 m x 5 m = 40 m ²
<i>Workshop Batik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mempelajari cara membuat Batik Jatim & aplikasinya pada pakaian (fashion) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas belajar-mengajar - Fasilitas membatik - Fasilitas duduk - Fslts. informasi & komunikasi 	30 orang	Area /org Min : 1,5 m x 1 m = 1,65 m ²

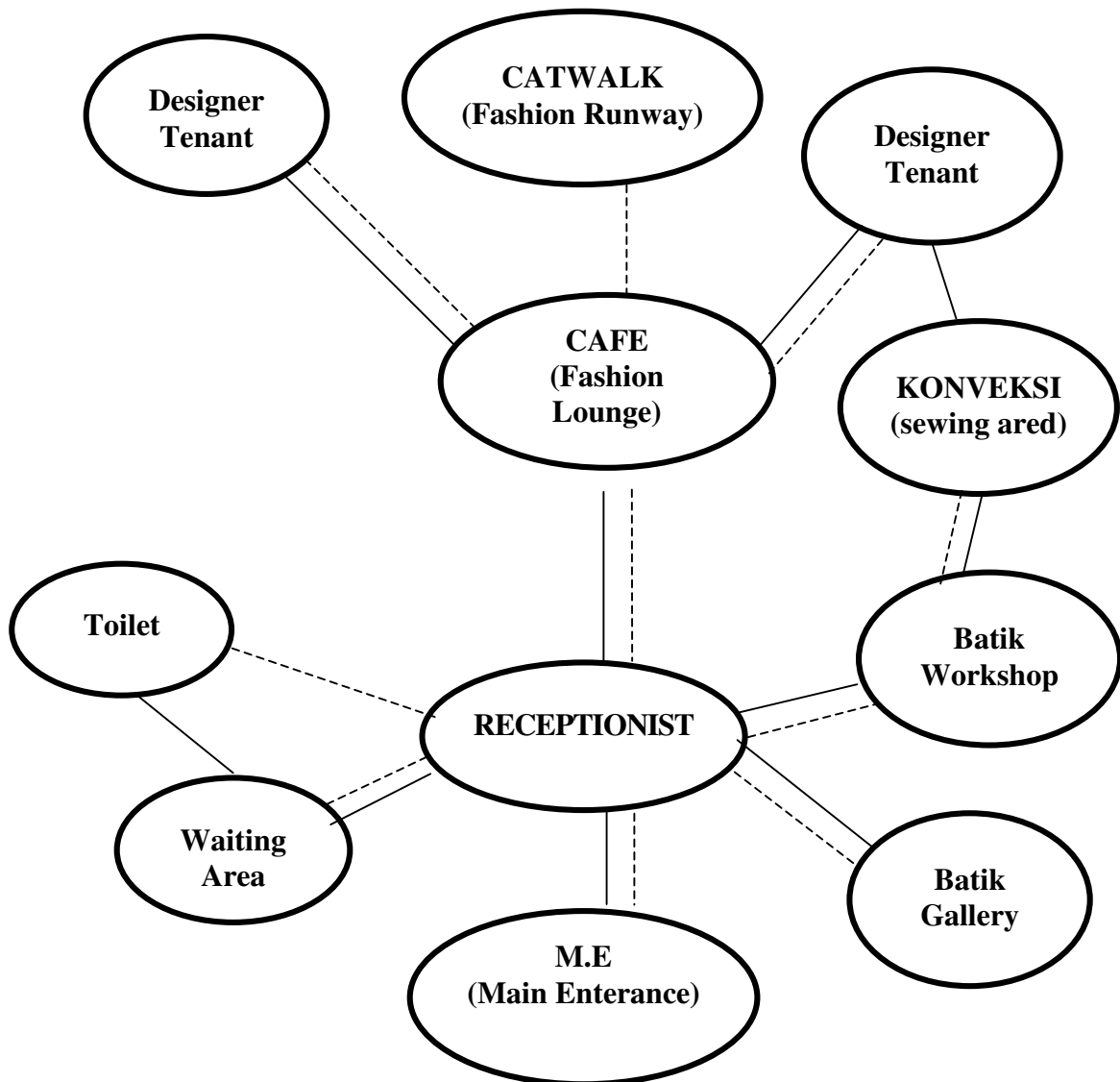
<i>Batik Gallery</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mempelajari tentang sejarah singkat batik Jawa Timur - Memayang barang yang dijual (sebagai area pameran) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas cashier - Fasilitas duduk - Fslts. informasi & komunikasi 	± 30 orang	Area /org Min : 1,5 m x 1 m = 1,65 m ² Area display Min : 1,25 m x 1,6 m = 2 m ²
<i>Waiting Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menemus tamu/klien - Menunggu giliran workshop - Menunggu hasil jahitan 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas duduk - Fasilitas hiburan - Fslts. informasi & komunikasi 	± 20 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² Area org (sofa) Min : (1,2 m + 1 m) ² = 4,84 m ²
<i>Display Area & Konsultasi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Memanjang barang yang dijual (Area pameran) - R, pelayanan jasa & konsultasi desainer - Memanjang hasil karya para desainer (ml stand & show) - Mencoba pakaian yang akan dibeli 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas cashier - Fasilitas fashion show (runway) - Fasilitas duduk - Fasilitas fitting - Fasilitas informasi, hiburan & komunikasi 	± 100 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² rak display Min : 1,25 m x 1,6 m = 2 m ² fitting rooms Min : 1 m x 1 m = 2 m ² Catwalk Min : 8 m x 4 m = 32 m ² R konsultasi desainer Min : 9 m x 8 m = 72 m ²
<i>Are Jahit -Konveksi-</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menjahit pakaian yang dipesan - Mencoba pakaian yang sudah jadi/ ½ jadi - Melakukan permak/perbaikan 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas display - Fasilitas jahit - Fasilitas duduk - Fasilitas informasi & komunikasi 	± 20 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² fitting rooms Min : 1 m x 1 m = 2 m ² Mesin jahit, setrika & rak Min : 10 x 8 m = 80 m ²
<i>Area Loker Staf & Stok Barang</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menyimpan barang-barang rolek staff/karyawan - Tempat berganti pakaian bagi karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas penyimpanan - Fasilitas duduk - Fasilitas ganti pakaian 	± 20 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² area/r ganti Min : 1 m x 1 m = 1 m ²

	- Menyimpan barang-barang stock (gudang)	- Fasilitas informasi & komunikasi		Area loker Min : 0,5 x 0,5 m = 0,25 m ² Area stock Min : 1,22 m x panjang rak
Toilet	- Membersihkan & merapikan diri - Buang air	- Fasilitas <i>make up</i> - Fasilitas dandan/hias	± 6 orang	Area/org Min : 0,9 m x 1 m = 0,9 m ²
<i>Cleaning service Area</i>	- Mengawasi keamanan gedung - Mengawasi keluar-masuk orang & barang dari gedung	- Fasilitas kebersihan & perawatan - Fasilitas duduk - Fasilitas hiburan, informasi & komunikasi	± 10 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² Area gudang janetor Min : 1 m x 1,5 m = 1,5 m ²
<i>Security Area</i>	- Mengawasi keamanan gedung - Mengawasi keluar-masuk orang & barang dari gedung	- Fasilitas duduk - Fasilitas mengawasi keamanan - Fasilitas informasi & komunikasi	± 2 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² Area security Min : 1,2 m x 1,5 m = 1,8 m ²
<i>Retail Area</i>	- Menjual barang-barang/souvenir batik fahsion center - Tepat pameran temporer	- Fasilitas display - Fasilitas duduk - Fasilitas cashier - Fasilitas informasi & komunikasi	± 20 orang	Area/org Min : 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m ² Area display (rak) Min : 1,25 m x 1,6 m = 2 m ²

➤ Catatan : setiap besaran ruang di atas di + 15% untuk sirkulasi

➤ Keterangan sumber :

- *Human Dimension & Interior Space*
- *Survey lapangan & wawancara*
- Data arsitek
- *Design for Effective Selling Space*



Ketr : ——— Pengunjung

----- Pengawal

Gambar 3.5. Hubungan Ruang *Bubble Diagram*

3.2.3.2. Karakteristik Ruang

Tabel 3.4. Karakteristik Ruang

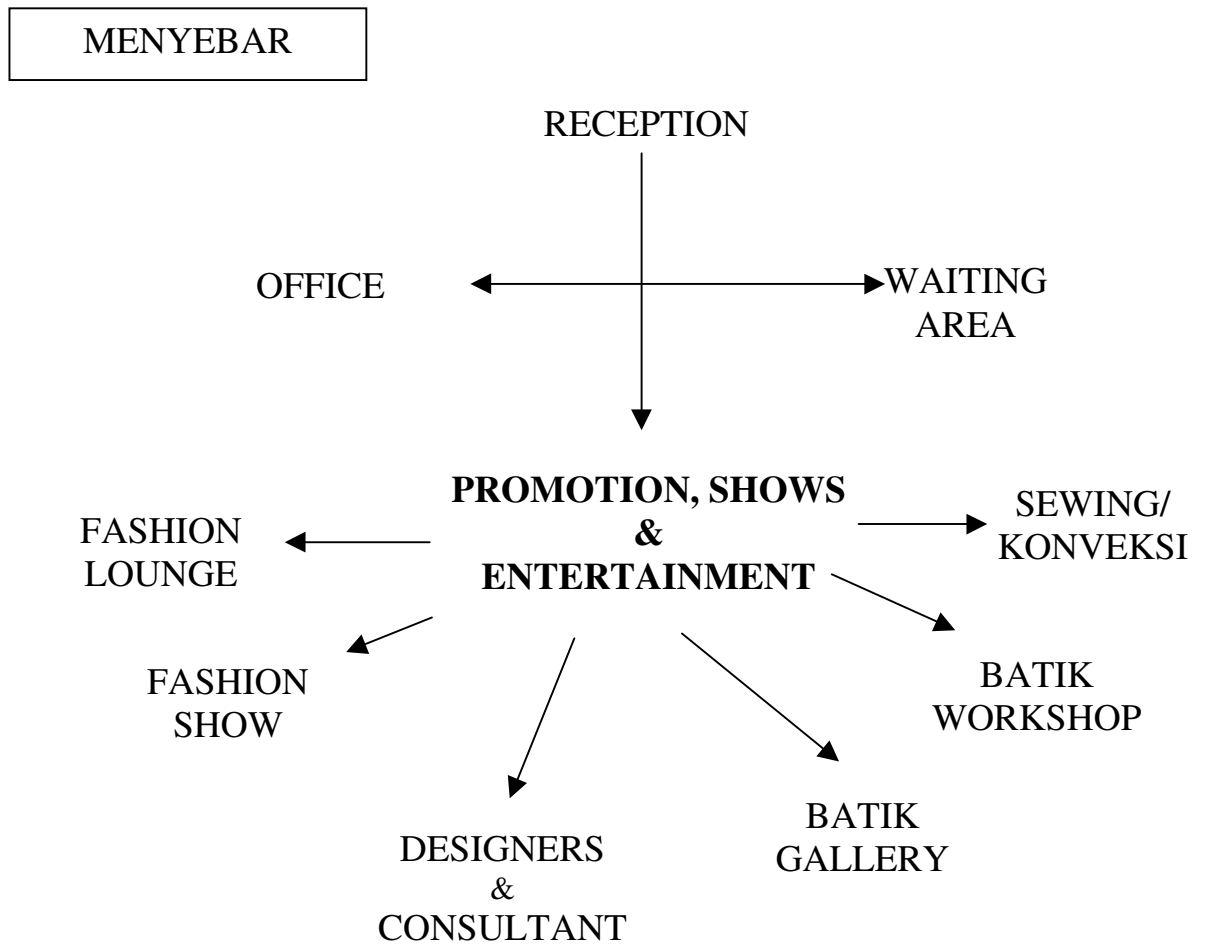
RUANG	SIFAT	VIEW	AKUSTIK	PENCAHAYAAN		PENGHAWAAN	
				ALAMI	BUA-TAN	ALAMI	BUA-TAN
<i>Office & Adm.</i>	<i>Private</i>	Tidak perlu Karena sifatnya privat dan tertutup	Perlu Untuk mengurangi beban bekerja	Tidak perlu Karena membutuhkan konsentrasi yang cukup tinggi	Perlu Membutuhkan penerangan dengan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Display Area</i>	<i>Public</i>	Perlu Untuk memberi kesan luas serta untuk keperluan etalase	Perlu Untuk memberikan suasana nyaman dan santai pada saat berbelanja	Perlu Untuk memberi kesan alami	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai, terutama area etalase	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Fashion Lounge</i>	<i>Public</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada fashion runway	Perlu Untuk memberi suasana santai serta untuk mendukung kegiatan fashion show	Tidak perlu Karena akan banyak menggunakan <i>spotlights</i> untuk keperluan fashion runway	Perlu untuk mendukung kegiatan fashion runway	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Workshop</i>	<i>Public</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada pengajaran teknik membuat tulis	Perlu Untuk memberi suasana santai dan tidak tegang	Tidak perlu Karena membutuhkan konsentrasi	Perlu Membutuhkan penerangan dengan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman

<i>Batik Gallery</i>	<i>Public</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada barang yang dijual	Perlu Untuk memberikan suasana nyaman dan santai pada saat berbelanja	Tidak perlu Dapat merusak barang-barang bersejarah yang bernilai seni tinggi	Perlu Untuk keperluan etalase, serta untuk menarik perhatian pengunjung	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Staff Locker</i>	<i>Service</i>	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Tidak perlu Tidak diperlukan suasana santai, agar tidak terlalu lama berbenah	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai, namun tidak dibutuhkan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk
<i>Storage</i>	<i>Service</i>	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Tidak perlu Tidak diperlukan suasana santai, agar tidak terlalu lama berbenah	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai, namun tidak dibutuhkan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Tidak perlu Karena hanya digunakan untuk menyimpan barang-barang
<i>Sewing Area (Konveksi)</i>	<i>Semi Private</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada pekerjaan	Perlu Untuk memberi suasana santai dan tidak tegang	Tidak perlu Karena membutuhkan konsentrasi	Perlu Membutuhkan penerangan dengan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Cleaning Service</i>	<i>Service</i>	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Tidak perlu Tidak diperlukan suasana santai, agar tidak terlalu lama berbenah	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai, namun tidak dibutuhkan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Tidak perlu Karena hanya digunakan untuk menyimpan barang-barang

<i>Security</i>	<i>Public</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada pekerja	Perlu Karena letaknya menjadi satu dengan gedung BFC	Tidak perlu Karena membutuhkan konsentrasi	Perlu Membutuhkan penerangan dengan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Fashion Runway</i>	<i>Public</i>	Tidak perlu Agar perhatian terpusat pada fashion runway	Perlu Untuk mendukung kegiatan fashion runway yang sedang berlangsung	Tidak perlu Karena akan banyak menggunakan <i>spotlights</i> untuk keperluan fashion runway	Perlu untuk mendukung kegiatan fashion runway	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Fitting Rooms</i>	<i>Semi Private</i>	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Untuk memberikan suasana nyaman dan santai pada saat mencoba pakaian	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Perlu Untuk memberikan suasana sejuk dan nyaman
<i>Toilet</i>	<i>Service</i>	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Tidak perlu Tidak diperlukan suasana santai, agar tidak terlalu lama berbenah	Tidak perlu Karena sifatnya hanya untuk keperluan sementara	Perlu Membutuhkan penerangan yang sesuai, namun tidak dibutuhkan intensitas tinggi	Tidak perlu Membuat udara menjadi panas dan tidak nyaman	Tidak perlu Area toilet pada umumnya tidak membutuhkan penghawaan yang sejuk

3.2.4. Analisis Sirkulasi, Grouping, dan Zoning Ruang

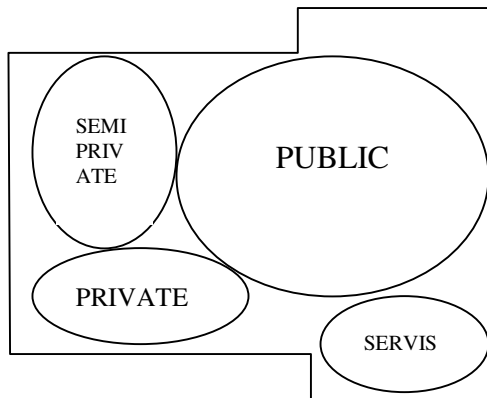
3.2.4.1. Sirkulasi



Gambar 3.6. Sirkulasi Ruang

3.2.4.2. Zoning

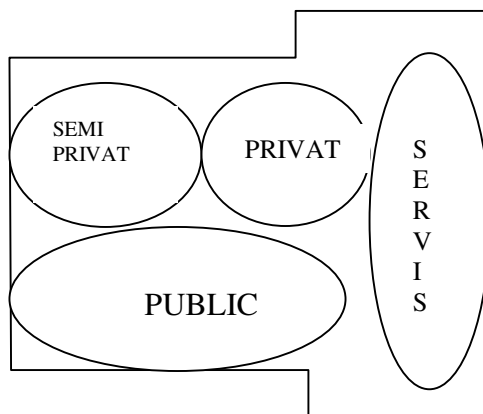
A. Alternatif 1 :



- (+) - Pembagian jelas, karena terpisah-pisah
 - Area dapat digunakan secara efisien
 - Sirkulasi baik
- (-) - Pencapaian menuju area publik kurang terbuka
 - Area privat terlalu dekat dengan M.E
 - Area Privat terletak jauh dari area service

Gambar 3.7. Alternatif Zoning 1

Alternatif 2 : ✓

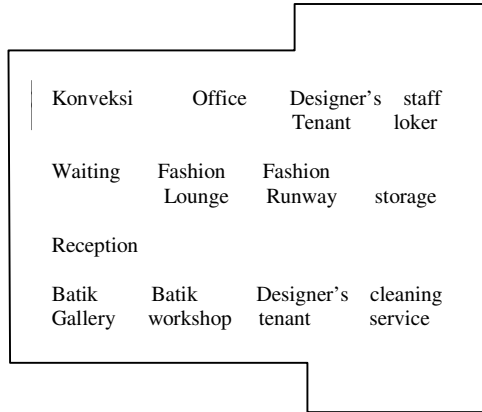


- (+) - Pencapaian ke segala arah sehingga mempermudah sirkulasi
 - Lebih bersifat lapang & terbuka
 - Semi private yang merupakan area koveksi dekat dengan servis
- (-) - Area private jauh dari area service
 - Sirkulasi menyebar

Gambar 3.8. Alternatif Zoning 2

3.2.4.3. Grouping

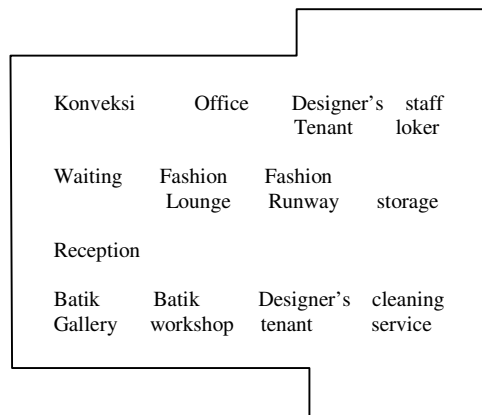
A. Alternatif 1 : ✓



Gambar 3.9. Alternatif Grouping 1

- (+) Kedekatan ruang baik
- Alur / sirkulasinya baik
- Efisiensi ruang sesuai dengan kebutuhan
- Aspek pencapaian dari arah ME cukup mudah
- (-) View keluar kurang menarik

B. Alternatif 2 :



Gambar 3.10. Alternatif Grouping 2

- (+) Alur sirkulasi baik
- Efisiensi ruang sesuai kebutuhan
- (-) Kedekatan ruang kurang baik
- Aspek pencapaian sulit
- View keluar kurang baik