

BAB IV

ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

4.1 Analisis Tapak dan Konteks Lingkungan

4.1.1 Data Tapak



Gambar 4. 1 Kondisi Fisik Tapak
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Tapak berada di kawasan Ponorogo *City Center* yang terletak di Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur. Tapak ini merupakan kawasan komersial yang telah terbangun dan difungsikan sebagai pusat perbelanjaan (mall) serta fasilitas pendukung lainnya. Ukuran tapak memiliki luas ± 21.664 m² dengan luas lahan bangunan eksisting ± 6.900 m², dan luas lahan untuk *Creative Hub* ± 4.200 m². Kondisi tapak relatif datar dan berada pada kawasan yang berbatasan langsung dengan jalan utama, sehingga memiliki aksesibilitas yang cukup baik sebagai kawasan komersial.

Berdasarkan ketentuan tata bangunan yang berlaku, diperoleh perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Luas Dasar Bangunan} &= \text{KDB} \times \text{Luas Bangunan} \\ &= 70\% \times 21.664 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{15.164,8 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

Luas Lantai	$= \text{KLB} \times \text{Luas Lahan}$ $= 2,8 \times 21.664 \text{ m}^2$ $= \mathbf{60.659,2 \text{ m}^2}$
Maksimal Jumlah Lantai	$= \frac{\text{Luas Lantai yang diizinkan}}{\text{Luas dasar bangunan}}$ $= \frac{60.659,2}{15.164,8}$ $= \mathbf{4 \text{ Lantai}}$
KDH	$= 30\% \times 21.664$ $= \mathbf{6.499,2 \text{ m}^2}$
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	$= (\frac{1}{2} \times \text{Lebar Jalan}) + 1$ $= (\frac{1}{2} \times 12) + 1$ $= \mathbf{7 \text{ meter}}$

4.1.2 Analisis dan Konsep Tapak

4.1.2.1 Analisis Fisik

1. Analisis Aksesibilitas



Gambar 4. 2 Analisa Aksesibilitas
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Tapak Ponorogo City Center berada di jalur utama dan hanya memiliki satu pintu masuk yang terletak di sisi selatan. Akses ini menjadi jalur utama untuk kendaraan dan orang yang berjalan kaki, sehingga semua pergerakan terpusat di satu titik. Kondisi ini memudahkan pengunjung dalam

menentukan arah, tetapi bisa menyebabkan kerumunan di area pintu masuk dan keluar gedung.

Konsep:

Pintu masuk utama tetap ada di sisi selatan dengan alur sirkulasi yang lebih terarah, yaitu terdapat pemisahan antara jalur masuk dan keluar serta penataan khusus untuk area turun. Area depan bangunan dikembangkan menjadi ruang transisi berupa taman umum dan jalur pejalan kaki yang nyaman, sehingga dapat meningkatkan kenyamanan pengguna sekaligus mengurangi kemungkinan adanya konflik dalam penggunaan ruang.

2. Analisis View



Gambar 4. 3 Analisa View
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Arah pandang utama menuju tapak Ponorogo City Center berada pada sisi selatan yang berbatasan langsung dengan Jalan Ir. H. Juanda, sebagai jalur utama dengan visibilitas tinggi. Secara umum, kondisi sekitar tapak masih didominasi oleh area hijau dibandingkan lahan terbangun. Sisi barat yang berbatasan dengan area persawahan memiliki kualitas view yang sangat baik karena memberikan panorama alami yang terbuka. Sementara itu, sisi utara dan timur yang berbatasan dengan lahan kosong juga memiliki potensi pengembangan view, meskipun belum tertata secara optimal.

Konsep:

Fasad utama bangunan dioptimalkan pada sisi selatan sebagai elemen

visual utama yang menarik perhatian dari jalan utama. Penerapan setback pada area depan dimanfaatkan sebagai ruang terbuka seperti plaza dan parkir, sehingga memperluas sudut pandang dan meningkatkan visibilitas bangunan.

Sisi barat dimanfaatkan untuk mengarah pada view persawahan dengan menghadirkan bukaan, ruang semi-outdoor, atau area publik yang dapat menikmati kualitas visual alami. Sementara itu, sisi utara dan timur dikembangkan dengan penataan lanskap untuk memperkuat potensi view hijau sebagai bagian dari pengalaman ruang.

3. Analisis Kebisingan



Gambar 4. 4 Analisa Kebisingan

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Tingkat kebisingan tertinggi berada pada sisi selatan tapak Ponorogo City Center yang berbatasan langsung dengan jalan utama, yaitu Jalan Ir. H. Juanda, dengan intensitas lalu lintas yang tinggi. Sisi utara yang berbatasan dengan lahan kosong dan pemukiman warga memiliki tingkat kebisingan sedang. Sementara itu, sisi timur dan barat yang berbatasan dengan lahan kosong dan area persawahan memiliki tingkat kebisingan relatif rendah.

Konsep:

Penataan ruang mempertimbangkan tingkat kebisingan, dimana area dengan aktivitas tinggi ditempatkan pada sisi selatan. Untuk mereduksi dampak kebisingan dari jalan utama, diterapkan pemberian ruang kosong

(setback) pada bagian depan tapak yang difungsikan sebagai area parkir, *drop-off*, dan ruang transisi.

Ruang ini berperan sebagai buffer antara jalan dan bangunan, sehingga posisi bangunan tidak terlalu dekat dengan sumber kebisingan. Selain itu, penggunaan vegetasi dan elemen fasad juga diterapkan untuk meningkatkan kenyamanan akustik dalam bangunan.

4. Analisis Vegetasi



Gambar 4. 5 Analisa Vegetasi
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Kondisi vegetasi di sekitar tapak Ponorogo City Center didominasi oleh area hijau, terutama pada sisi barat yang berbatasan dengan persawahan. Sementara itu, sisi utara dan timur yang berupa lahan kosong juga memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai ruang hijau. Namun, vegetasi pada area dalam tapak masih belum tertata secara optimal dan belum dimanfaatkan sebagai elemen penunjang kenyamanan lingkungan maupun kualitas ruang.

Konsep:



Gambar 4. 6 Pohon Tabebuia
Sumber: pohontaman.com



Gambar 4. 7 Pohon Angsana
Sumber: id.wikipedia.org

Pengembangan vegetasi difokuskan pada sisi selatan dengan menambahkan Pohon Tabebuia dan Pohon Angsana sebagai elemen peneduh sekaligus buffer kebisingan dari jalan utama. Area setback di bagian depan tapak dimanfaatkan tidak hanya sebagai parkir, tetapi juga dikombinasikan dengan vegetasi untuk menciptakan ruang transisi yang lebih nyaman.

Sisi barat dimanfaatkan sebagai area hijau yang terintegrasi dengan lingkungan persawahan, sedangkan sisi utara dan timur dikembangkan sebagai ruang terbuka hijau yang mendukung aktivitas publik dan meningkatkan kualitas lingkungan.

4.1.2.2 Analisis Iklim

1. Analisis Matahari



Gambar 4. 8 Analisa Matahari
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Tapak Ponorogo City Center menerima paparan sinar matahari yang cukup tinggi sepanjang hari, terutama pada sisi timur dan barat yang berpotensi meningkatkan beban panas pada bangunan, sehingga perlu diperhatikan dalam perancangan.

Konsep:

Fasad bangunan dirancang dengan bukaan yang terarah serta penambahan elemen peneduh seperti secondary skin, kanopi, dan vegetasi untuk mengurangi panas berlebih serta mengoptimalkan pencahayaan alami ke dalam bangunan.

2. Analisis Hujan

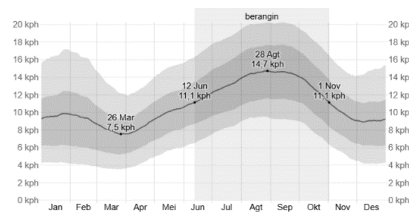
Analisis:

Curah hujan di kawasan tapak tergolong cukup tinggi, terutama pada musim penghujan, sehingga berpotensi menimbulkan genangan air apabila sistem drainase tidak direncanakan dengan baik, khususnya pada area terbuka seperti parkir dan akses masuk.

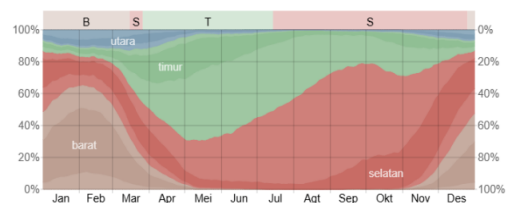
Konsep

Sistem drainase dirancang terintegrasi dengan penggunaan material permeabel, serta penerapan sumur resapan atau rainwater harvesting untuk mengurangi genangan dan mendukung pengelolaan air hujan secara berkelanjutan.

3. Analisis Angin



Gambar 4. 10 Kecepatan Angin
Sumber: id.weatherspark.com, 2026



Gambar 4. 9 Arah Angin
Sumber: id.weatherspark.com, 2026



Gambar 4. 11 Analisa Angin
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Analisis:

Berdasarkan data kecepatan angin, rata-rata angin di Ponorogo berkisar antara 7,5–14,7 km/jam, dengan kecepatan terendah terjadi pada sekitar bulan Maret dan tertinggi pada bulan Agustus. Hal ini menunjukkan bahwa intensitas angin relatif sedang dan stabil sepanjang tahun, dengan peningkatan pada musim kemarau.

Dari sisi arah angin, terlihat bahwa pada periode awal tahun hingga pertengahan tahun, angin cenderung berasal dari arah barat hingga timur, sedangkan pada pertengahan hingga akhir tahun didominasi oleh arah selatan dan timur. Pola ini menunjukkan adanya pengaruh angin muson, dimana arah angin berubah secara musiman.

Kondisi tersebut diperkuat dengan karakter lingkungan tapak Ponorogo City Center yang masih didominasi area terbuka, sehingga memungkinkan aliran angin bergerak relatif bebas tanpa banyak hambatan.

Konsep:

Pemanfaatan angin tidak difokuskan pada ventilasi silang dalam ruang utama bangunan, melainkan pada area semi-outdoor dan ruang transisi seperti plaza, koridor terbuka, dan ruang publik luar. Selain itu, penataan vegetasi dimanfaatkan untuk mengarahkan aliran angin serta meningkatkan kenyamanan termal pada kawasan.

4.1.3 Potensi dan Kendala Desain

1. Potensi

Tapak Ponorogo City Center memiliki beberapa potensi yang dapat dikembangkan dalam proses perancangan. Lokasi tapak yang berada di samping jalan utama, yaitu Jalan Ir. H. Juanda, menjadikannya memiliki posisi yang strategis dengan tingkat visibilitas yang tinggi serta kemudahan akses bagi masyarakat. Kondisi ini memberikan peluang besar bagi bangunan untuk menarik pengunjung dan berperan sebagai pusat aktivitas publik.

Selain itu, lingkungan sekitar yang masih didominasi area hijau seperti persawahan dan lahan kosong memberikan peluang untuk menghadirkan kualitas ruang yang lebih terbuka, nyaman, dan terintegrasi dengan alam. Keberadaan bangunan eksisting juga menjadi potensi dalam penerapan konsep *adaptive reuse*, dimana struktur dan fungsi utama bangunan masih dapat dimanfaatkan kembali sehingga lebih efisien secara ekonomi dan berkelanjutan.

2. Kendala

Di sisi lain, terdapat beberapa kendala yang perlu diperhatikan dalam perancangan tapak Ponorogo City Center. Akses yang hanya terpusat pada sisi selatan yang berbatasan dengan Jalan Ir. H. Juanda berpotensi menimbulkan kepadatan sirkulasi, terutama pada area masuk dan keluar kendaraan. Selain itu, posisi bangunan yang berada cukup ke dalam dari jalan utama menyebabkan visibilitas bangunan menjadi kurang optimal, sehingga diperlukan pengolahan desain fasad dan ruang depan untuk memperkuat daya tarik bangunan dari arah jalan.

Kondisi bangunan eksisting sebagai objek *adaptive reuse* juga menjadi tantangan dalam perancangan, karena keterbatasan struktur dan tata ruang membatasi fleksibilitas dalam melakukan perubahan fungsi dan pengembangan desain. Di sisi lain, meskipun lingkungan sekitar didominasi area hijau, namun penataan vegetasi pada tapak belum optimal sehingga belum mampu memberikan kenyamanan termal dan kualitas ruang luar yang maksimal.

4.2 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

4.2.1 Analisis Identifikasi Pengguna

1. Pengelola

Pengelola memiliki peran sebagai pengatur dan pengendali seluruh sistem operasional bangunan, baik pada fungsi komersial, kreatif, maupun akomodasi. Pengelola bertugas memastikan kelancaran aktivitas, mengoptimalkan fasilitas, serta memberikan pelayanan kepada seluruh pengguna. Pengelola pada bangunan ini meliputi:

- a. Kelompok pengelola kegiatan manajerial : manajer mall, manajer *creative hub*, manajer hotel, staf administrasi, staf pemasaran, dan koordinator operasional.
- b. Kelompok pengelola kegiatan komersial : tenant retail, pengelola supermarket, pengelola foodcourt dan restoran.

- c. Kelompok pengelola kegiatan kreatif : kurator galeri, pengelola workshop, instruktur pelatihan, koordinator komunitas seni.
- d. Kelompok pengelola kegiatan pelayanan dan akomodasi : resepsionis hotel, *housekeeping*, staf layanan tamu, staf kebersihan, dan keamanan.
- e. Kelompok pengelola kegiatan servis dan utilitas : teknisi bangunan, petugas maintenance, petugas kebersihan, dan petugas distribusi barang.

2. Pengunjung / Tamu

Pengunjung atau tamu merupakan pengguna utama yang datang untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, baik untuk kegiatan komersial, rekreasi, kreatif, maupun akomodasi. Pengunjung dalam perancangan ini dibedakan menjadi:

- a. Pengunjung komersial : masyarakat umum yang datang untuk berbelanja, makan, dan hiburan di dalam mall.
- b. Pengunjung kreatif : pelajar, mahasiswa, komunitas seni, dan masyarakat yang mengikuti workshop, pameran, atau kegiatan kreatif lainnya.
- c. Pengunjung rekreasi : keluarga, wisatawan, dan masyarakat umum yang datang untuk bersantai, menonton pertunjukan, atau menikmati ruang publik.
- d. Tamu hotel : pengunjung yang menginap dan menggunakan fasilitas akomodasi seperti kamar hotel, restoran, dan layanan pendukung.
- e. Pengguna difabel : seluruh kelompok pengguna dengan kebutuhan khusus yang memerlukan aksesibilitas dan fasilitas inklusif dalam bangunan.

4.2.2 Analisis Kegiatan dan Aktivitas Pengguna

Aktivitas dan fasilitas yang memenuhi kebutuhan ruang pada perancangan Ponorogo City Center sebagai *creative hub* dengan pendekatan arsitektur inklusif dikelompokkan berdasarkan aktivitas masing-masing fungsi, sebagai berikut:

6. Pengelola Kegiatan Manajerial

Tabel 4. 1 Kegiatan Manajerial

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Manajer Mall & Creative Hub	Menyusun rencana kegiatan, mengawasi operasional, mengambil keputusan strategis	Datang – parkir – menuju kantor – koordinasi operasional – monitoring area – istirahat – pulang
Staff Administrasi	Mengelola data, arsip, laporan keuangan dan operasional	Datang – parkir – menuju ruang admin – input data – pengarsipan – istirahat – pulang
Staff Pemasaran	Promosi kegiatan dan tenant, mengelola media sosial, menjalin kerja sama	Datang – parkir – menuju ruang marketing – membuat konten – publikasi – komunikasi mitra – pulang
Koordinator kegiatan	Mengatur jadwal event dan kegiatan kreatif	Datang – parkir – briefing – koordinasi acara – evaluasi kegiatan – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

7. Pengelola Kegiatan Komersial (*Mall*)

Tabel 4. 2 Kegiatan Komersial

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Penyewa Retail	Menjual produk, melayani pengunjung	Datang – parkir – membuka toko – melayani – menata

		barang – istirahat – tutup toko – pulang
Pengelola Foodcourt/Restoran	Menyediakan makanan dan minuman	Datang – parkir – persiapan bahan – melayani – membersihkan – istirahat – pulang
Kasir	Melayani transaksi pembayaran	Datang – menuju tenant – melayani transaksi – rekap data – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

3. Pengelola Kegiatan Kreatif

Tabel 4. 3 Kegiatan Kreatif

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Seniman/Komunitas	Latihan seni, produksi karya, pertunjukan	Datang – parkir – menuju studio – latihan – persiapan – tampil – istirahat – pulang
Instruktur / Pelatih	Memberikan pelatihan seni dan workshop	Datang – parkir – menyiapkan alat – mengajar – evaluasi – pulang
Kurator / Pengelola Galeri	Mengatur pameran karya	Datang – menyiapkan display – kurasi karya – membuka pameran – monitoring – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

4. Pengelola Kegiatan Akomodasi

Tabel 4. 4 Kegiatan Akomodasi

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Resepsionis	Melayani check-in dan check- out tamu	Datang – menuju lobby – melayani tamu – administrasi – pulang
Housekeeping	Membersihkan dan merawat kamar	Datang – briefing – membersihkan kamar –

		mengganti linen – istirahat – pulang
Staff Hotel	Operasional layanan tamu	Datang – koordinasi – melayani kebutuhan tamu – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

5. Pengunjung / Tamu

Tabel 4. 5 Aktivitas Pengunjung

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Pengunjung Mall	Berbelanja, makan, hiburan	Datang – parkir – masuk lobby – berkeliling – belanja – makan – hiburan – pulang
Pengunjung Kreatif	Mengikuti workshop, melihat pameran	Datang – registrasi – mengikuti kegiatan – observasi – pulang
Pengunjung Rekreasi	Bersantai, menikmati ruang public	Datang – duduk – berjalan – menikmati area – pulang
Tamu Hotel	Menginap dan menggunakan fasilitas	Datang – check-in – menuju kamar – istirahat – menggunakan fasilitas – check-out – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

6. Kegiatan Servis dan Pendukung

Tabel 4. 6 Kegiatan Servis

Pengguna	Kegiatan	Aktivitas
Petugas Keamanan	Menjaga keamanan area	Datang – briefing – patroli – monitoring – laporan – pulang
Petugas Kebersihan	Menjaga kebersihan area	Datang – menyiapkan alat – membersihkan –

		membuang sampah – pulang
Teknisi	<i>Maintenance</i> bangunan	Datang – pengecekan utilitas – perbaikan – monitoring – pulang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

4.2.3 Analisis Kebutuhan Ruang berdasarkan Aktivitas

Tabel 4. 7 Analisis Kebutuhan Ruang berdasarkan Aktivitas

No	Pengguna	Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Sifat Ruang
1.	Pengelola Manajerial	Kegiatan	Area Parkir	Publik
			<i>Drop Off</i> Penumpang	Publik
			Kantor Pengelola	Semi Privat
			Ruang Rapat	Semi Privat
			Ruang Manajer	Semi Privat
			Ruang Administrasi	Semi Privat
			Ruang Arsip	Privat
			Ruang Marketing/Konten	Semi Privat
			Ruang Koordinator Kegiatan	Semi Privat
			Ruang Teknisi/Mekanikal&Elektrikal	Privat
			Ruang Keamanan	Semi Privat
			Ruang CCTV	Privat
			Ruang Kebersihan	Semi Privat
			Gudang Peralatan	Privat
			Ruang Istirahat Staff	Semi Privat
			Toilet	Privat
			Musholla	Privat
2.	Pengelola Komersial (<i>Mall</i>)	Kegiatan	Area Parkir	Publik
			<i>Drop Off</i> Penumpang	Publik
			<i>Retail/Tenant</i>	Publik
			Supermarket	Publik
			<i>Foodcourt</i>	Publik
			<i>Restoran/Cafe</i>	Publik
			Gudang <i>Tenant</i>	Privat
			Area Kasir	Semi Privat
			Koridor/Sirkulasi	Publik

		Atrium	Publik
		Toilet	Publik
		Musholla	Publik
		Area Duduk/Plaza <i>Indoor</i>	Publik
3.	Pengelola Kegiatan Kreatif (<i>Creative Hub</i>)	Area Parkir	Publik
		<i>Drop Off</i> Penumpang	Publik
		Studio Latihan (Reog, tari, musik)	Semi Privat
		<i>Workshop</i> Kreatif	Semi Privat
		Ruang Kelas / Pelatihan	Semi Privat
		<i>Co-working Space</i>	Semi Publik
		Galeri / <i>Exhibition Space</i>	Publik
		<i>Performance Space</i> / <i>Amphitheater</i>	Publik
		<i>Backstage</i> / Ruang Ganti	Privat
		Ruang Komunitas	Semi Privat
		Area Diskusi	Semi Publik
		Toilet	Publik
		Musholla	Publik
		Area Istirahat	Semi Publik
4.	Pengelola Kegiatan Akomodasi (Hotel)	Area Parkir	Semi Publik
		Drop Off Hotel	Semi Publik
		<i>Lobby</i> Hotel	Semi Publik
		Resepsionis	Semi Privat
		<i>Lounge</i> Hotel	Semi Publik
		Kamar Hotel	Privat
		Koridor Hotel	Privat
		Lift Hotel	Privat
		Restoran Hotel	Semi Publik
		<i>Ruang Housekeeping</i>	Privat
		<i>Laundry</i>	Privat
		Gudang Linen	Privat
		Ruang Staff Hotel	Privat
		Toilet	Privat
		Musholla	Privat
5.	Pengunjung/Tamu	Area Prkir	Publik
		<i>Drop Off</i> Penumpang	Publik
		<i>Lobby/Entrance</i>	Publik
		Koridor/Sirkulasi	Publik
		Retail	Publik
		Foodcourt/Restoran	Publik
		Bioskop	Publik

		Area Duduk/Plaza	Publik
		Galeri	Publik
		Workshop (pengunjung)	Semi Publik
		Performance Space	Publik
		Toilet	Publik
		Musholla	Publik
6.	Kegiatan Servis dan Pendukung	Loading Dock	Privat
		Gudang Umum	Privat
		Ruang Utilitas	Privat
		Ruang Genset	Privat
		Ruang Panel Listrik	Privat
		Ruang Pompa	Privat
		Ruang Sampah	Privat
		Jalur Servis	Servis

Sumber: Analisis Penulis, 2026

4.2.4 Analisis Besaran Ruang

Besaran ruang dalam perancangan “*Adaptive Reuse Ponorogo City Center* sebagai *Creative Hub* dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif” ditentukan berdasarkan kebutuhan jumlah pengguna, jenis aktivitas, serta standar perancangan yang berlaku. Perhitungan ini bertujuan untuk memperoleh kapasitas ruang yang optimal sehingga mampu mewadahi seluruh aktivitas komersial, kreatif, rekreasi, serta akomodasi secara efektif dan efisien.

Dalam konteks perancangan *creative hub*, besaran ruang tidak hanya ditentukan oleh aspek kuantitatif seperti luas dan kapasitas ruang, tetapi juga mempertimbangkan aspek kualitatif, seperti fleksibilitas ruang, kenyamanan pengguna, serta kemudahan akses bagi seluruh kalangan. Hal ini sejalan dengan pendekatan arsitektur inklusif yang menekankan pada terciptanya ruang yang dapat digunakan oleh semua pengguna tanpa hambatan, baik secara fisik maupun sosial.

Selain itu, pendekatan *adaptive reuse* juga menjadi pertimbangan penting dalam menentukan besaran ruang, dimana pemanfaatan ruang eksisting dilakukan secara optimal tanpa perubahan struktur besar. Ruang-ruang yang sebelumnya kurang aktif diolah kembali menjadi ruang produktif yang mendukung aktivitas kreatif dan komunitas, sehingga meningkatkan efisiensi penggunaan bangunan.

Perencanaan besaran ruang dalam proyek ini mengacu pada beberapa standar dan pedoman perancangan, antara lain:

1. Ernst Neufert – Data Arsitek (DA), sebagai acuan utama dalam menentukan standar kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas dan kapasitas pengguna.
2. *Time Saver Standards for Building Types* (TS), sebagai referensi perancangan ruang publik, komersial, dan fasilitas kreatif.
3. Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait bangunan gedung, keselamatan, dan kenyamanan ruang.
4. Peraturan Menteri PUPR No.14/PRT/M/2017, terkait aksesibilitas bangunan gedung untuk mendukung prinsip arsitektur inklusif.
5. Studi preseden (Publika & Funan Mall), sebagai referensi dalam menentukan proporsi ruang kreatif, komersial, dan publik.
6. Analisis Penulis (AP)

Dalam perancangan ini, besaran ruang juga mempertimbangkan aspek sirkulasi (flow) guna menjamin kenyamanan pengguna dalam beraktivitas. Berdasarkan *Time Saver Standards*, tingkat kenyamanan ruang ditentukan oleh persentase efisiensi sirkulasi sebagai berikut:

Tabel 4. 8 Tingkat Kenyamanan (*Flow*)

Presentase Sirkulasi	Keterangan
Flow 5-10%	Standar Minimum
Flow 20%	Standar Keleluasaan
Flow 30%	Kenyamanan Fisik
Flow 40%	Kegiatan Spesifik
Flow 50-60%	Efisiensi Sirkulasi Kendaraan
Flow 70-100%	Kenyamanan Sirkulasi Kendaraan

Sumber: *Time Saver Standard for Building Type*, 1991

Tabel 4. 9 Analisis Besaran Ruang

Nama Ruang	Kapasitas (Orang)	Standar Besaran Ruang (m ² /orang)	Sum-ber	Flow (%)	Luas (m ²)	Jum-lah Ruan-g	Total (m ²)
Area Parkir dan Drop Off							
Area Parkir Sepeda	60 unit	1,8 x 0,8 m ²	DA	100	92,16	1	92,16
Area Parkir Motor	400 unit	2 m ² /unit	DA	100	1.600	1	1.600
Area Parkir Mobil	120 unit	12,5 m ² /unit	DA	100	3000	1	3000
Area Parkir Bus/Elf	6 unit	45 m ² /unit	DA	100	540	1	540
Loading/Ser		25 m ² /unit	AP	100	200	1	200

vis Kendaraan Barang	4 unit						
Drop Off Pengunjung Mall, Hotel, dan <i>Creative Hub</i>	6 unit	30 m ² /unit	AP	50	270	1	270
Total Luas Area Parkir=							5.702,16
Kegiatan Manajerial							
Lobby Pengelola / Layanan Informasi	8 orang	2 m ² /orang	AP	30	20,8	1	20,8
Ruang Manajer Mall	1 ruang	20 m ²	AP	30	26	1	26
Ruang Manajer <i>Creative Hub</i>	1 ruang	20 m ²	AP	30	26	1	26
1Ruang Manajer Hotel	1 ruang	20 m ²	AP	30	26	1	26
Ruang Administrasi <i>Mall</i>	12 orang	2 m ² /orang	DA	30	31,2	1	31,2
Ruang Administrasi <i>Creative Hub</i>	8 orang	2 m ² /orang	DA	30	20,8	1	20,8
Ruang Administrasi Hotel	8 orang	2 m ² /orang	DA	30	20,8	1	20,8
Ruang Marketing / Konten	10 orang	2 m ² /orang	DA	30	26	1	26
Ruang Koordinator Event	8 orang	2 m ² /orang	DA	30	20,8	1	20,8
Ruang Rapat Besar	30 orang	1,8 m ² /orang	DA	30	70,2	1	70,2
Ruang Rapat Kecil	10 orang	1,8 m ² /orang	DA	30	23,4	1	46,8
Ruang Arsip	1 ruang	15 m ²	AP	30	19,5	1	19,5
Ruang CCTV / Control Room	1 ruang	15 m ²	AP	30	19,5	1	19,5
Ruang Keamanan	10 orang	2 m ² /orang	DA	30	26	1	26
Ruang Istirahat Staff	20 orang	2 m ² /orang	DA	30	52	1	52
Pantry Staff	1 ruang	12 m ²	AP	30	15,6	1	15,6

Toilet Pria	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	3	14,4
Toilet Wanita	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	3	14,4
Toilet Difabel	1 orang	2 x 1,5 m ² /orang	AP	20	3,6	2	7,2
Musholla Staff	20 orang	1 m ² /orang	DA	20	36	1	36
Tempat Wudhu Pria	1 ruang	8 m ²	AP	20	9,6	1	9,6
Tempat Wudhu Wanita	1 ruang	8 m ²	AP	20	9,6	1	9,6
Total Luas Area Manajerial =							559,2
Kegiatan Komersial (Mall)							
Retail / Tenant Kecil	1 unit	36 m ² /unit	AP	30	46,8	45	2.106
Retail Anchor / Department Store	1 unit	800 m ² /unit	AP	30	1.040	2	2.080
Supermarket / Hypermart	1 unit	1.500 m ² /unit	AP	30	1.950	1	1.950
Foodcourt	180 orang	2 m ² /orang	TS	40	504	1	504
Restoran / Café	80 orang	2 m ² /orang	TS	30	208	3	624
Bioskop	200 orang	1,5 m ² /orang	AP	30	390	1	390
Area Kasir Komersial	12 orang	3 m ² /orang	DA	30	46,8	1	46,8
Gudang Tenant	1 ruang	20 m ²	AP	30	26	10	260
Atrium / Plaza Indoor	300 orang	1,5 m ² /orang	TS	50	675	1	675
Koridor / Sirkulasi Mall	1 area	1.200 m ²	AP	0	1.200	1	1.200
Area Duduk Komunal	150 orang	1,5 m ² /orang	AP	30	292,5	1	292,5
Toilet Publik Mall	1 paket	60 m ²	AP	20	72	1	72
Musholla Publik Mall	100 orang	1 m ² /orang	DA	20	120	1	120
Total Luas Area Kegiatan Komersial=							10.320,3
Kegiatan Kreatif (Creative Hub)							
Co-working Space	150 orang	3 m ² /orang	TS	50	675	1	675
Studio Tari / Reog	30 orang	4 m ² /orang	AP	40	168	3	504
Studio Musik	15 orang	3 m ² /orang	DA	30	58,5	2	117
Studio Seni / Kriya	20 orang	3 m ² /orang	DA	30	78	3	234
Workshop Kreatif	25 orang	3 m ² /orang	TS	30	97,5	2	195
Ruang Kelas	30 orang	2 m ² /orang	DA	30	78	6	468

/ Pelatihan							
Galeri / Exhibition Space	120 orang	2 m ² /orang	TS	30	336	1	336
Performance Space / Amphitheater	200 orang	1,5 m ² /orang	TS	40	420	1	420
Backstage / Ruang Ganti	15 orang	2 m ² /orang	AP	30	39	1	39
Ruang Komunitas	20 orang	2 m ² /orang	AP	30	52	2	104
Area Diskusi	15 orang	2 m ² /orang	AP	30	39	2	78
Perpustakaan / Reading Area Kreatif	40 orang	2 m ² /orang	AP	30	104	1	104
Ruang Pengelola / Kurator	6 orang	2 m ² /orang	AP	30	15,6	1	15,6
Toilet Pria	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	2	9,6
Toilet Wanita	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	2	9,6
Toilet Difabel	1 orang	2 x 1,5 m ² /orang	AP	20	3,6	2	7,2
Musholla	40 orang	1 m ² /orang	DA	20	48	1	48
Tempat Wudhu Pria	1 ruang	6 m ²	AP	20	7,2	1	7,2
Tempat Wudhu Wanita	1 ruang	6 m ²	AP	20	7,2	1	7,2
Total Luas Area Kegiatan Kreatif=							3.456,4
Kegiatan Akomodasi (Hotel)							
Lobby Hotel	60 orang	1,5 m ² /orang	TS	30	117	1	117
Resepsionis	4 orang	2 m ² /orang	DA	30	10,4	1	10,4
Lounge Hotel	40 orang	1,5 m ² /orang	TS	30	78	1	78
Kamar Hotel Standard	1 unit	24 m ² /unit	TS	30	31,2	30	936
Kamar Hotel Twin	1 unit	36 m ² /unit	TS	30	46,8	10	468
Koridor Hotel	1 area	250 m ²	AP	0	250	1	250
Laundry	1 ruang	20 m ²	AP	30	26	1	26
Gudang Linen	1 ruang	15 m ²	AP	30	19,5	1	19,5
Ruang Housekeeping	8 orang	2 m ² /orang	DA	30	20,8	1	20,8
Ruang Staff Hotel	10 orang	2 m ² /orang	TS	30	26	1	26
Restoran Hotel	80 orang	2 m ² /orang	DA	30	208	1	208
Toilet Pria	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	1	4,8
Toilet	2 orang	2 m ² /orang	DA	20	4,8	1	4,8

Wanita							
Musholla Hotel	30 orang	1 m ² /orang	DA	20	36	1	36
Tempat Wudhu Pria	1 ruang	5 m ²	AP	20	6	1	6
Tempat Wudhu Wanita	1 ruang	5 m ²	AP	20	6	1	6
Total Luas Area Kegiatan Akomodasi=							2.217,3
Kegiatan Servis dan Utilitas							
Loading Dock	1 unit	40 m ²	AP	30	52	1	52
Gudang Umum	1 ruang	30 m ²	AP	30	39	1	39
Ruang Genset	1 unit	25 m ²	AP	30	32,5	1	32,5
Ruang Panel Listrik	1 unit	16 m ²	AP	30	20,8	1	20,8
Ruang Pompa	1 unit	12 m ²	AP	30	15,6	1	15,6
Ruang Sampah	1 unit	12 m ²	AP	30	15,6	1	15,6
Ruang AHU / Mechanical	1 unit	20 m ²	AP	30	26	1	26
Ruang Maintenance	1 unit	20 m ²	AP	30	26	1	26
IPAL	1 unit	40 m ²	AP	30	52	1	52
Jalur Servis	1 area	200 m ²	AP	0	200	1	200
Total Luas Area Kegiatan Servis dan Utilitas =							479,5

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Tabel 4. 10 Besaran Ruang berdasarkan Kelompok Ruang *Indoor* dan *Outdoor*

Kelompok Ruang		Luas	Total (m²)
INDOOR			
Kegiatan Manajerial	Lobby Pengelola/ Layanan Informasi	20,8	559,2
	Ruang Manajer Mall	26	
	Ruang Manajer Creative Hub	226	
	Ruang Manajer Hotel	26	
	Ruang Administrasi Mall	31,2	
	Ruang Administrasi <i>Creative Hub</i>	20,8	
	Ruang Administrasi Hotel	20,8	
	Ruang Marketing / Konten	26	
	Ruang Koordinator Event	20,8	
	Ruang Rapat Besar	70,2	
	Ruang Rapat Kecil	46,8	
	Ruang Arsip	19,5	
	Ruang CCTV / Control Room	19,5	
	Ruang Keamanan	26	
	Ruang Istirahat Staff	52	
	Pantry Staff	15,6	

	Toilet Pria	14,4	10.320,3
	Toilet Wanita	14,4	
	Toilet Difabel	7,2	
	Musholla Staff	36	
	Tempat Wudhu Pria	9,6	
	Tempat Wudhu Wanita	9,6	
Kegiatan Komersial (Mall)	Retail / Tenant Kecil	1.872	
	Retail Anchor / Department Store	2.080	
	Supermarket / Hypermart	1.950	
	Foodcourt	504	
	Restoran / Cafe	624	
	Bioskop	390	
	Area Kasir Komersial	46,8	
	Gudang Tenant	260	
	Atrium / Plaza Indoo	675	
	Koridor / Sirkulasi Mall	1.200	
	Area Duduk Komunal	292,5	
	Toilet Publik Mall	75	
	Musholla Publik Mall	120	
Kegiatan Kreatif (<i>Creative Hub</i>)	<i>Co-working Space</i>	675	3.456,4
	Studio Tari / Reog	168	
	Studio Musik	117	
	Studio Seni / Kriya	156	
	Workshop Kreatif	195	
	Ruang Kelas / Pelatihan	234	
	Laboratorium Digital	78	
	Galeri / Exhibition Space	336	
	<i>Performance Space / Amphitheater Indoor</i>	420	
	<i>Backstage</i> / Ruang Ganti	39	
	Ruang Komunitas	104	
	Area Diskusi	78	
	Perpustakaan / Reading Area Kreatif	104	
	Ruang Pengelola / Kurator	15,6	
	Toilet Pria	9,6	
	Toilet Wanita	9,6	
	Toilet Difabel	7,2	
	Musholla	48	
	Tempat Wudhu Pria	7,2	
	Tempat Wudhu Wanita	7,2	
Kegiatan Akomodasi (Hotel)	Lobby Hotel	117	2.217,3
	Resepsionis	10,4	
	Lounge Hotel	78	
	Kamar Hotel Standard	936	
	Kamar Hotel Twin	468	
	Koridor Hotel	250	
	Laundry	26	
	Gudang Linen	19,5	
	Ruang Housekeeping	20,8	

	Ruang Staff Hotel	26	
	Restoran Hotel	208	
	Toilet Pria	4,8	
	Toilet Wanita	4,8	
	Musholla Hotel	36	
	Tempat Wudhu Pria	6	
	Tempat Wudhu Wanita	6	
Kegiatan Servis dan Utilitas	Loading Dock	52	479,5
	Gudang Umum	39	
	Ruang Genset	32,5	
	Ruang Panel Listrik	20,8	
	Ruang Pompa	15,6	
	Ruang Sampah	15,6	
	Ruang AHU / Mechanical	26	
	Ruang Maintenance	26	
	IPAL	52	
	Jalur Servis Dalam Bangunan	200	
TOTAL KESELURUHAN INDOOR=			17.032,7
OUTDOOR			
Area Parkir dan Drop Off	Area Parkir Sepeda	92,16	5.702,16
	Area Parkir Motor	1.600	
	Area Parkir Mobi	3.000	
	Area Parkir Bus/Elf	540	
	Loading / Servis Kendaraan Barang	200	
	Drop Off Pengunjung Mall, Hotel, dan Creative Hub	270	
Ruang Luar Creative Hub / Publik	Plaza Outdoor / Ruang Transisi	600	1.590
	Amphitheater Outdoor / Performance Space Terbuka	450	
	Taman / RTH Aktif	300	
	Jalur Pedestrian dan Ramp Outdoor	180	
	Area Duduk Outdoor	60	
TOTAL KESELURUHAN OUTDOOR=			7.292,16

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan analisis besaran ruang yang telah dilakukan, diperoleh total kebutuhan ruang pada kawasan perancangan sebesar $\pm 24.324,86 \text{ m}^2$ yang terdiri dari ruang indoor dan outdoor. Luas ruang indoor sebesar $\pm 17.032,7 \text{ m}^2$ mencakup kegiatan manajerial, komersial, kreatif, akomodasi, serta servis dan utilitas, sedangkan ruang outdoor sebesar $\pm 7.292,16 \text{ m}^2$ meliputi area parkir, drop off, plaza, ruang terbuka publik, serta jalur sirkulasi luar.

Dengan kondisi eksisting Ponorogo City Center yang telah memiliki 4 lantai dan tidak memungkinkan penambahan vertikal, maka pengembangan dilakukan melalui pembagian massa bangunan. Fungsi utama seperti komersial, akomodasi, dan manajerial tetap dipertahankan pada bangunan eksisting, sedangkan fungsi creative hub direncanakan pada lahan kosong di bagian belakang tapak yang tetap terintegrasi dengan bangunan utama.

Pendekatan ini memungkinkan optimalisasi pemanfaatan lahan sesuai dengan regulasi yang berlaku, sekaligus menciptakan hubungan yang sinergis antara bangunan lama dan bangunan baru. Dengan demikian, kebutuhan ruang dapat terpenuhi secara efektif baik dari segi fungsi, kapasitas, maupun kenyamanan pengguna dalam mendukung aktivitas kreatif dan publik secara inklusif.

4.3 Analisis Bentuk dan Tata Massa

4.3.1 Zonasi Kawasan



Gambar 4. 12 Zonasi Kawasan
Sumber: Analisis Penulis,2026

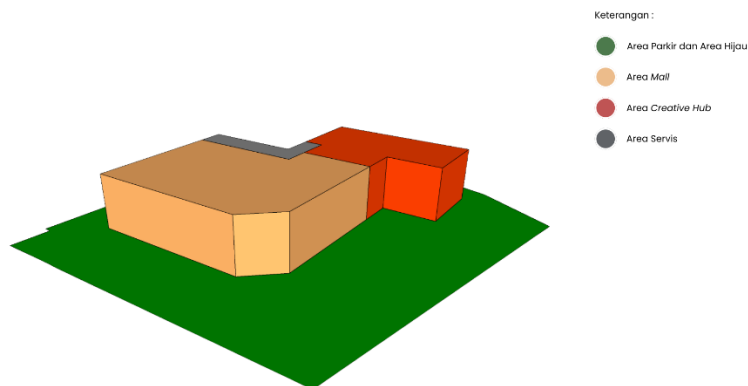
Berdasarkan analisis zonasi kawasan, pembagian area pada tapak Adaptive Reuse Ponorogo City Center sebagai creative hub disusun berdasarkan fungsi dan tingkat aksesibilitas pengguna. Zonasi ini bertujuan untuk mengatur keterkaitan ruang agar aktivitas berjalan lebih terstruktur, nyaman, dan efisien. Secara umum, kawasan dibagi menjadi zona parkir dan ruang terbuka, zona publik, zona semi privat, zona privat, dan zona servis. Adapun pembagian zonasi kawasan adalah sebagai berikut:

1. Zona Parkir dan Area Hijau : berada pada area depan dan samping tapak yang

difungsikan sebagai parkir kendaraan serta ruang terbuka hijau sebagai area transisi menuju bangunan.

2. Zona Publik (Mall dan Creative Hub) : merupakan area dengan akses terbuka bagi semua pengguna, meliputi lobby, area komersial, coworking space, dan ruang interaksi pada bangunan mall PCC di depan serta creative hub di bagian belakang.
3. Zona Semi Privat : berisi ruang pengelola seperti kantor dan administrasi dengan akses terbatas, namun masih dapat dijangkau oleh pengguna tertentu.
4. Zona SPrivat : Zona privat merupakan area dengan tingkat akses terbatas yang digunakan untuk ruang internal seperti ruang rapat atau ruang khusus lainnya.
5. Zona Servis : Zona servis berfungsi sebagai area penunjang operasional seperti ruang genset, AHU, dan maintenance, yang ditempatkan terpisah agar tidak mengganggu aktivitas utama.

4.3.2 Tata Massa Bangunan



Gambar 4. 13 Tata Massa Bangunan
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Gubahan massa pada kawasan Ponorogo City Center sebagai creative hub dirancang dengan pendekatan adaptive reuse yang mempertahankan bangunan utama sebagai elemen dominan dalam kawasan. Massa bangunan eksisting (mall PCC) tetap dipertahankan sebagai pusat aktivitas utama, sedangkan massa bangunan baru berupa *creative hub* dikembangkan sebagai elemen tambahan yang mendukung fungsi kawasan tanpa menghilangkan karakter bangunan lama.

Penataan massa dilakukan dengan menempatkan bangunan creative hub di bagian belakang kawasan, sehingga tercipta hubungan yang saling terhubung namun tetap memiliki pembagian fungsi yang jelas antara area komersial dan area kreatif. Pengolahan ini juga mempertimbangkan arah akses utama dari Jalan Ir. H. Juanda, di mana bangunan mall tetap menjadi orientasi utama, sementara bangunan *creative hub* berperan sebagai pengembangan lanjutan dari aktivitas yang ada.

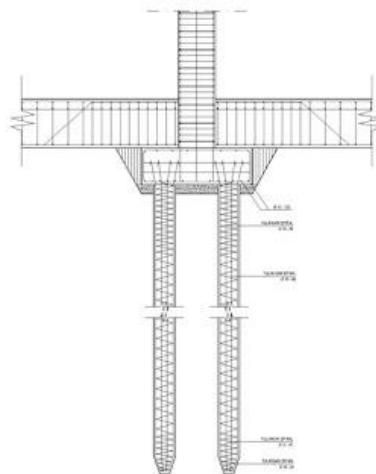
Selain itu, ruang terbuka berupa area hijau dan parkir ditempatkan di sekeliling bangunan sebagai elemen pengikat antar massa, sekaligus berfungsi sebagai ruang transisi dan area publik luar ruang. Penempatan area servis dilakukan terpisah pada bagian tertentu agar tidak mengganggu aktivitas utama pengguna.

Secara komposisi, massa bangunan baru dirancang dengan bentuk sederhana dan tidak menyaingi bangunan eksisting, melainkan mengikuti skala dan proporsi yang ada. Hubungan antar massa dibuat saling terintegrasi melalui koneksi sirkulasi, sehingga membentuk kesatuan kawasan yang utuh antara fungsi komersial dan creative hub. Dengan demikian, tata massa yang terbentuk mampu menciptakan keseimbangan antara bangunan lama dan baru, serta mendukung aktivitas kawasan secara menyeluruh.

4.4 Analisis Struktur, Material, dan Teknologi

4.4.1 Sistem Struktur

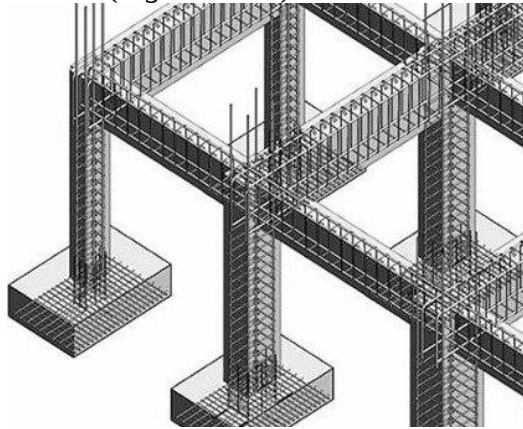
1. Pondasi *Bore Pile*



Gambar 4. 14 Pondasi *Bore Pile*
Sumber: www.boredpile.co.id, 2017

Pondasi *bore pile* digunakan untuk menyalurkan beban bangunan ke tanah keras sehingga mampu mendukung bangunan bertingkat. Sistem ini dipilih karena memiliki daya dukung tinggi dan minim getaran terhadap bangunan eksisting di sekitarnya.

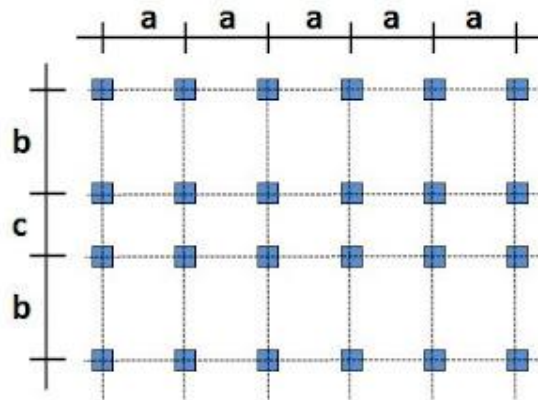
2. Struktur Rangka Kaku (*Rigid Frame*)



Gambar 4. 15 Struktur Beton Bertulang
Sumber: theconstructor.org, 2020

Struktur utama menggunakan rangka kaku beton bertulang yang terdiri dari kolom dan balok untuk menahan beban vertikal dan horizontal. Sistem ini memberikan kestabilan yang baik serta mendukung fleksibilitas ruang dalam bangunan.

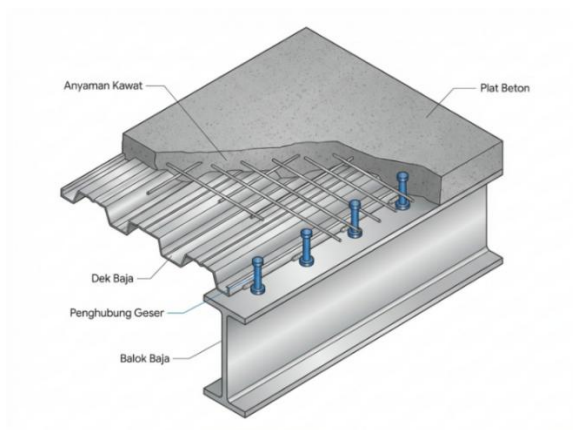
3. Sistem Grid Struktur



Gambar 4. 16 Sistem Grid Struktur
Sumber: kanvas-angan.blogspot.com, 2011

Sistem grid digunakan untuk mengatur posisi kolom secara teratur sehingga memudahkan perencanaan struktur dan pembagian ruang. Dengan pola grid, ruang menjadi lebih fleksibel dan efisien untuk berbagai fungsi.

4. Struktur Atap Plat Beton (Dak)



Gambar 4. 17 Sistem Grid Struktur
Sumber: smsperkasa.com, 2025

Struktur atap menggunakan plat beton yang memberikan kesan modern dan kuat sebagai penutup bangunan. Selain itu, atap dak juga memungkinkan pemanfaatan ruang sebagai area rooftop atau utilitas

4.4.2 Sistem Utilitas

1. Jaringan Air Bersih

Sistem air bersih menggunakan sumber dari PDAM yang ditampung pada *ground tank* di area servis, kemudian dipompa ke *upper tank* dan didistribusikan ke seluruh bangunan. Sistem ini mengikuti sistem yang sudah ada pada PCC agar lebih mudah dalam pengelolaan dan distribusi air.

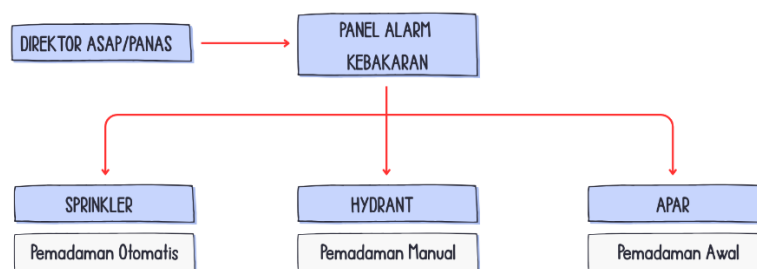
2. Jaringan Air Kotor

Air kotor dari toilet, wastafel, dan pantry dialirkan melalui pipa menuju bak kontrol, kemudian diolah di septic tank / IPAL sebelum dibuang ke saluran kota. Air hujan ditampung dan dapat dimanfaatkan kembali untuk kebutuhan non-potable seperti penyiraman.

3. Jaringan Listrik

Sistem jaringan listrik pada bangunan *creative hub* menggunakan dua sumber daya, yaitu listrik dari PLN sebagai sumber utama dan genset sebagai sumber cadangan. Aliran listrik dari PLN disalurkan melalui gardu trafo menuju Main Distribution Panel (MDP), kemudian didistribusikan ke Main Sub Panel (MSP) sebelum akhirnya dialirkan ke seluruh ruang. Genset akan berfungsi secara otomatis sebagai sumber listrik cadangan apabila terjadi gangguan pada pasokan listrik utama, sehingga aktivitas dalam bangunan tetap berjalan.

4. Proteksi Kebakaran



Gambar 4. 18 Ilustrasi Skema Proteksi Kebakaran
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Sistem proteksi kebakaran pada bangunan *creative hub* dirancang dengan mengacu pada sistem yang telah diterapkan pada bangunan mall PCC yang sudah ada. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keseragaman sistem

dalam satu kawasan serta memudahkan pengelolaan dan penanganan kebakaran secara terpadu. Pada bangunan PCC, sistem proteksi kebakaran yang digunakan meliputi detektor kebakaran, hydrant, sprinkler, dan alat pemadam api ringan (APAR). Oleh karena itu, keempat sistem tersebut juga diterapkan pada bangunan creative hub untuk mendukung keamanan dan keselamatan pengguna. Adapun sistem proteksi kebakaran yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Detektor Kebakaran

Pemasangan detektor asap dan panas dilakukan di seluruh area bangunan untuk mendeteksi tanda awal kebakaran. Detektor ini akan terhubung dengan panel alarm sehingga dapat memberikan peringatan dini kepada pengguna bangunan.

2. *Hydrant*

Sistem hydrant terdiri dari hydrant dalam bangunan dan hydrant luar bangunan. Hydrant dalam digunakan untuk pemadaman awal oleh penghuni atau petugas, sedangkan hydrant luar digunakan oleh pemadam kebakaran sebagai sumber air tambahan.

3. *Sprinkler*

Sprinkler dipasang pada plafon setiap ruang dan bekerja secara otomatis ketika suhu meningkat. Sistem ini berfungsi untuk mengendalikan dan memadamkan api sebelum menyebar lebih luas.

4. Alat Pemadam Api Ringan (APAR)

APAR ditempatkan pada titik-titik strategis seperti dekat pintu keluar dan area berisiko tinggi. Alat ini digunakan untuk pemadaman awal kebakaran dalam skala kecil.

4.4.3 Material Bangunan

Pemilihan material bangunan pada perancangan Adaptive Reuse Ponorogo City Center sebagai creative hub didasarkan pada beberapa pertimbangan utama, yaitu kesesuaian terhadap iklim tropis, nilai estetika yang mendukung konsep bangunan modern-kontekstual, serta integrasi dengan konsep budaya lokal dan

pendekatan inklusif. Selain itu, pemilihan material juga mengacu pada studi preseden seperti Funan Mall Singapura dan Publika Shopping Gallery Malaysia yang mengedepankan keterbukaan, interaksi visual, serta penggunaan material modern yang dipadukan dengan elemen natural.

Tabel 4. 11 Rencana Material Bangunan

Elemen	Material
Fasad utama	Kaca curtain wall tempered + secondary skin ACP / perforated panel motif budaya
Dinding	Bata ringan (AAC) + plasteran + finishing cat netral
Secondary skin	Panel metal / ACP bermotif Merak Reog
Lantai dalam	Panel metal / ACP bermotif batik dan Reog
Plafon	Gypsum + aksesoris GRC / exposed ceiling (area industrial)
Atrium / void	Kaca skylight tempered + rangka baja ringan
Rooftop	Dak beton
Elemen interior	Kayu / WPC + kombinasi beton ekspos
Struktur	Beton bertulang + baja (pada bentang lebar/atrium)

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan tabel di atas, pemilihan material bangunan menunjukkan upaya untuk mengintegrasikan aspek estetika, kenyamanan, dan ketahanan bangunan dalam konteks iklim tropis. Penggunaan kaca pada fasad utama mendukung konsep keterbukaan visual seperti pada Funan Mall, sementara secondary skin berfungsi sebagai pengendali panas sekaligus media ekspresi budaya lokal Ponorogo melalui motif batik dan Reog.

Material interior seperti kayu, WPC, dan beton ekspos digunakan untuk menciptakan suasana ruang yang hangat, modern, dan tidak kaku, sejalan dengan konsep ruang kreatif yang fleksibel. Sementara itu, penggunaan material seperti beton bertulang, baja, dan finishing yang mudah dirawat bertujuan untuk memastikan kekuatan, efisiensi, serta keberlanjutan bangunan dalam jangka panjang. Kombinasi material modern dan elemen natural ini menciptakan keseimbangan antara fungsi, estetika, dan identitas lokal pada bangunan creative hub.

4.4.4 Teknologi Bangunan

Teknologi yang diterapkan pada bangunan Ponorogo City Center sebagai creative hub didominasi oleh teknologi modern yang menyesuaikan dengan fungsi bangunan sebagai ruang publik komersial dan kreatif. Berbeda dengan bangunan tradisional yang mengandalkan ventilasi alami, bangunan ini menggunakan sistem penghawaan buatan (AC) untuk menjaga kenyamanan termal pengguna, mengingat fungsi bangunan sebagai mall dan ruang aktivitas dalam ruangan.

Selain itu, pencahayaan alami tetap dimanfaatkan melalui penggunaan bukaan dan elemen transparan pada fasad, sehingga mampu mengurangi penggunaan energi pada siang hari. Penerapan teknologi juga difokuskan pada efisiensi energi, kenyamanan pengguna, serta mendukung aktivitas kreatif yang berbasis digital.

Adapun teknologi yang akan diterapkan merupakan pengembangan dari sistem tersebut dengan penambahan teknologi modern, meliputi:

1. Sistem Pencahayaan
 - Pemanfaatan pencahayaan alami melalui fasad kaca dan skylight
 - Penggunaan lampu LED yang hemat energi
 - Penerapan lighting fasad untuk memperkuat tampilan bangunan pada malam hari
 - Sistem pencahayaan terintegrasi sesuai fungsi ruang (publik, komersial, dan kreatif)
2. Sistem Penghawaan (HVAC)
 - Penggunaan AC sentral (VRV/VRF) untuk menjaga kenyamanan termal
 - Pengaturan zonasi pendinginan sesuai kebutuhan ruang
 - Integrasi sistem ventilasi mekanis untuk menjaga kualitas udara dalam ruang
3. Sistem Keamanan
 - Penerapan CCTV pada titik strategis kawasan
 - Sistem kontrol akses pada area tertentu (semi privat dan privat)
 - Pencahayaan luar ruang sebagai bagian dari keamanan (security lighting)
 - Sistem proteksi kebakaran seperti hydrant, sprinkler, dan alarm

4. Integrasi Teknologi

- Penyediaan jaringan internet berkecepatan tinggi (WiFi publik)
- Penerapan Building Management System (BMS) untuk pengelolaan bangunan
- Sistem digital yang mendukung aktivitas creative hub seperti event dan kolaborasi

4.5 Konsep Tematik/Pendekatan

Konsep tematik kawasan Ponorogo City Center sebagai creative hub dirumuskan melalui pendekatan “*Inclusive Creative Hub* berbasis Budaya Lokal” yang menghadirkan pengalaman ruang yang terbuka, interaktif, dan dapat digunakan oleh seluruh lapisan masyarakat. Pendekatan ini menekankan integrasi antara fungsi komersial, kreatif, dan sosial dalam satu kawasan yang saling terhubung, sehingga mampu menciptakan aktivitas yang beragam dan berkelanjutan.

Pada siang hari, kawasan berfungsi sebagai ruang publik yang aktif dengan berbagai kegiatan seperti interaksi sosial, aktivitas kreatif, dan kegiatan komersial. Sementara itu, pada malam hari kawasan tetap hidup melalui pengolahan pencahayaan dan aktivitas yang berkelanjutan, sehingga menciptakan suasana yang lebih dinamis dan menarik. Pendekatan ini memungkinkan optimalisasi fungsi kawasan sepanjang waktu sekaligus meningkatkan daya tarik dan kualitas pengalaman ruang bagi pengguna.

4.5.1 Konsep Tampilan Arsitektur Eksterior



Gambar 4. 19 Eksterior Funan Mall Singapura
Sumber: woodsbagot.com, 2025

Tampilan eksterior bangunan dirancang dengan pendekatan modern yang terbuka dengan mengacu pada karakter fasad Funan Mall Singapura, yang menekankan transparansi dan keterhubungan visual antara ruang dalam dan luar. Pendekatan ini dipadukan dengan prinsip inklusif sehingga bangunan mudah diakses dan dipahami oleh seluruh pengguna.

Elemen utama pada eksterior meliputi:

1. Fasad kaca transparan (*curtain wall*) sebagai elemen utama untuk menciptakan keterbukaan visual
2. Secondary skin sebagai pelindung sekaligus media ekspresi visual bangunan
3. Akses masuk yang jelas dan inklusif melalui jalur pedestrian, ramp, dan koneksi langsung dari area publik

Dengan demikian, tampilan eksterior tidak hanya bersifat modern dan estetik, tetapi juga mendukung keterbukaan, aksesibilitas, serta interaksi antara bangunan dan lingkungan sekitarnya.

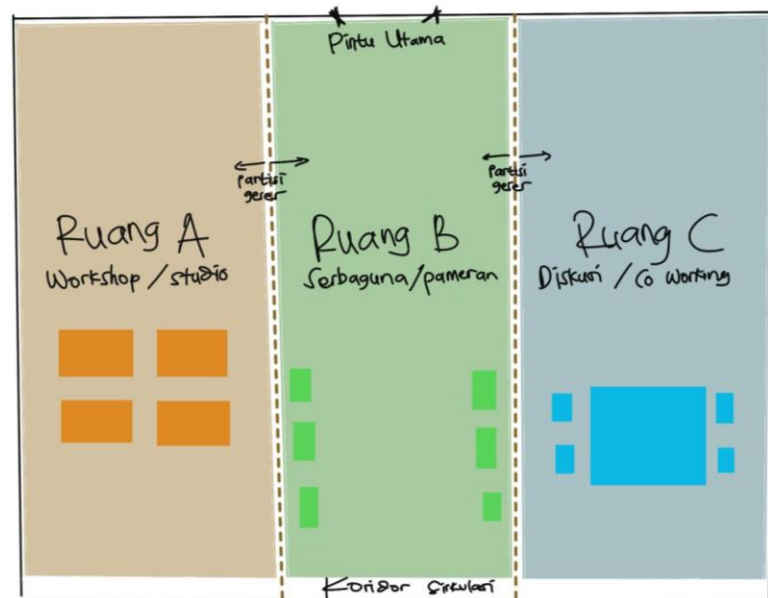
4.5.2 Konsep Tampilan Arsitektur Interior

Konsep interior bangunan dirancang sederhana, fleksibel, dan nyaman untuk mendukung berbagai aktivitas dalam creative hub. Pendekatan inklusif diterapkan

melalui kemudahan akses, kejelasan sirkulasi, serta ruang yang dapat digunakan oleh semua kalangan.

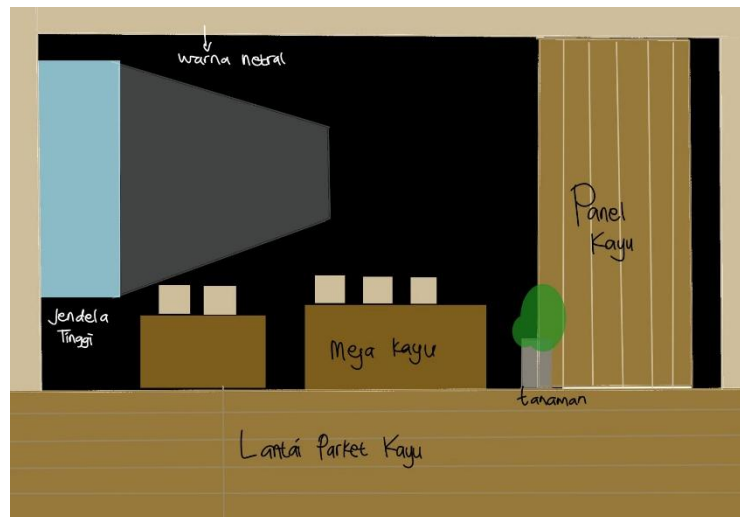
Elemen utama pada interior meliputi:

1. Ruang fleksibel untuk berbagai aktivitas kreatif



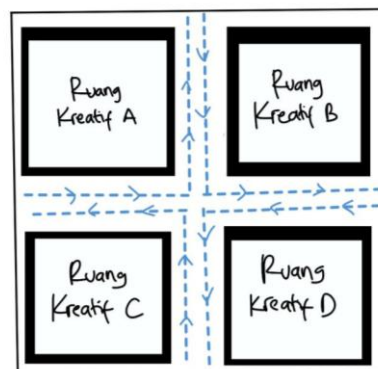
Gambar 4. 20 Konsep Ruang Fleksibel
Sumber: Analisis Penulis, 2026

2. Material natural seperti kayu dan warna netral untuk menciptakan suasana hangat



Gambar 4. 21 Konsep Material Natural
Sumber: Analisis Penulis, 2026

3. Sirkulasi yang jelas dan mudah dipahami



Gambar 4. 22 Konsep Sirkulasi Jelas
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Selain itu, konsep interior juga diperkaya dengan pendekatan arsitektur Islami yang diterapkan secara tidak dominan. Penerapan ini dilakukan melalui penggunaan elemen sederhana seperti pola geometris, keteraturan ruang, serta suasana yang tenang dan nyaman. Nilai-nilai tersebut tidak hanya berfungsi sebagai estetika, tetapi juga menciptakan ruang yang lebih harmonis, manusiawi, dan mendukung kenyamanan pengguna dalam beraktivitas.

4.5.2.1 Konsep Tampilan Arsitektur Interior Islam

1. Musholla Berorientasi Kiblat

Perancangan ruang musholla dalam bangunan dilakukan dengan memperhatikan orientasi arah kiblat sebagai acuan utama dalam penataan ruang ibadah. Arah saf salat disusun sejajar dengan arah kiblat sehingga pengguna dapat melaksanakan ibadah dengan benar dan nyaman. Selain itu, penempatan musholla juga dipilih pada area yang relatif tenang dan tidak terganggu oleh aktivitas utama bangunan, sehingga menciptakan suasana yang lebih khuyuk. Penataan ini tidak hanya berfungsi secara teknis, tetapi juga mencerminkan penerapan nilai spiritual dalam desain ruang.

2. Arah Toilet Tidak Menghadap/Membelakangi Kiblat

Dalam perancangan toilet, posisi kloset dirancang agar tidak menghadap maupun membelakangi arah kiblat, sesuai dengan adab dalam ajaran Islam. Penyesuaian ini dilakukan melalui pengaturan orientasi ruang serta tata letak elemen di dalam toilet. Meskipun merupakan ruang servis, perhatian terhadap arah ini menjadi bagian penting dalam menciptakan desain yang sensitif terhadap nilai-nilai religius tanpa mengganggu fungsi utama ruang.

3. Arah Toilet Tidak Menghadap/Membelakangi Kiblat

Fasilitas toilet dirancang terpisah antara laki-laki dan perempuan sebagai upaya menjaga privasi dan kenyamanan pengguna. Pemisahan ini tidak hanya dilakukan secara fungsi, tetapi juga melalui pengaturan sirkulasi, di mana akses masuk toilet laki-laki dan perempuan tidak saling berhadapan secara langsung. Selain itu, penanda visual seperti signage dan perbedaan elemen desain digunakan untuk memperjelas fungsi masing-masing ruang, sehingga meminimalkan potensi kesalahan penggunaan.

4. Prinsip Kesederhanaan dalam Desain

Prinsip kesederhanaan dalam arsitektur Islam diterapkan melalui penggunaan elemen interior yang tidak berlebihan, baik dari segi bentuk, warna, maupun ornamen. Pemilihan warna cenderung menggunakan warna netral dan alami untuk menciptakan suasana ruang yang tenang dan nyaman. Ornamen digunakan secara terbatas dan lebih menekankan pada nilai estetika yang sederhana namun bermakna. Pendekatan ini bertujuan untuk menghindari kesan berlebihan (bermegah-megahan), serta mendukung kenyamanan visual dan psikologis pengguna dalam beraktivitas.