

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Potensi Kota Malang

Seperti kota-kota lain di Indonesia pada umumnya, perkembangan Kota Malang dimulai setelah hadirnya pemerintah kolonial Belanda. Pada tahun 1879, di Malang mulai tersedia layanan kereta api. Sejak saat itu, Kota Malang mengalami perkembangan yang pesat. Berbagai kebutuhan masyarakat semakin meningkat terutama akan ruang gerak melakukan kegiatan atau aktivitas, akibatnya terjadilah perubahan tata guna lahan. Daerah yang terbangun mulai bermunculan tanpa terkendali, sehingga terjadi perubahan fungsi lahan, seperti dari fungsi pertanian menjadi kawasan perumahan, industri, perdagangan jasa, dan lain sebagainya.

Saat ini Kota Malang telah tumbuh menjadi salah satu kota yang paling menjanjikan secara ekonomi di Jawa Timur. Nilai pertumbuhan ekonomi Kota Malang pada tahun 2013 sendiri relatif tinggi mencapai 7,3%, hingga melampaui nilai pertumbuhan ekonomi kawasan regional Jawa Timur sebesar 7,2% (RPJMD Kota Malang Tahun 2013-2018). Tidak dipungkiri pertumbuhan ekonomi menjadi indikator ekonomi yang populer, pemerintah daerah menggunakan data tersebut sebagai bahan perencanaan dan tolok ukur kinerja pembangunan suatu daerah. Hal ini merupakan tanda bahwa prospek pasar semakin terbuka bagi para pelaku bisnis.

Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi juga terjadi pada sektor bangunan mencapai 9,05% (RPJMD Kota Malang Tahun 2013-2018), salah satunya pengembangan kantor-kantor *mobile* yang menyebabkan kemacetan dan berkurangnya lahan. Tercatat pada tahun 2014 di Kota Malang terdapat pembangunan ruko dan rukan (rumah kantor) sejumlah 1056, yang mengalami peningkatan dibandingkan data 2013 sejumlah 955 (BP2T Kota Malang). Tingginya angka pada sektor bangunan usaha menjadi bukti bahwa terdapat banyak perusahaan yang menghendaki untuk menempati sebuah bangunan baru dan perusahaan baru pun memerlukan tempat untuk melaksanakan usahanya.

Untuk itu terdapat dua pilihan dalam pemenuhan akan tempat yang dapat dijadikan kantor yaitu, membangun sendiri atau menyewa. Dengan pertimbangan akan berbagai kemudahan dan fasilitas yang didapatkan bila menyewa kantor semakin

menambah kecenderungan sebuah perusahaan untuk menyewa sebuah kantor daripada membangun sendiri. Sebuah kantor sewa vertikal merupakan salah satu fungsi ideal sebagai upaya pemaksimalan ruang dalam keterbatasan lahan, sehingga dapat mewadahi usaha-usaha yang sedang berkembang di Kota Malang.

1.1.2 Perkembangan bangunan bertingkat di Kota Malang

Peluang kota Malang sebagai kota pendidikan, industri dan pariwisata yang sedang tumbuh menuju kota *hospitality industry*, telah dimanfaatkan oleh para pelaku penyedia usaha dari dalam maupun luar kota. Dari total 20 pengembang yang ada di Kota Malang, pada tahun 2014 telah mengajukan izin mendirikan bangunan (IMB) sebanyak 1780, angka tersebut naik secara drastis dibanding tahun sebelumnya sejumlah 457 (BP2T Kota Malang). Pengembangan bangunan secara terus-menerus berdampak pada semakin menipisnya lahan terutama di lokasi strategis seperti pusat kota atau di area dengan aksesibilitas tinggi, peningkatan nilai lahan pun tidak dapat dielakkan. Hal tersebut mengakibatkan beberapa daerah mengalih fungsikan kawasan hijau maupun kuning menjadi kawasan untuk kegiatan usaha.

Penggunaan *mid* atau *high-rise building* di Malang hanya berfokus pada bangunan penginapan yang tidak mempertimbangkan besarnya wisatawan atau pendatang yang ada. Hal ini berdampak buruk pada persaingan usaha dan rendahnya tingkat hunian (okupasi). Bangunan kantor sewa vertikal nantinya merupakan bangunan *mid-rise* pertama yang dapat mewadahi kegiatan bisnis dan perekonomian dalam skala besar, sekaligus memiliki peluang cukup besar untuk menjadi sebuah landmark baru bagi Kota Malang. Dengan adanya perencanaan bangunan ini diharapkan dapat meningkatkan jumlah pendatang atau investor ternama dari dalam maupun luar negeri, sehingga dapat membantu usaha-usaha lain yang sedang berkembang dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Kota Malang.

Kawasan jalan Jenderal Ahmad Yani memiliki tingkat kegiatan/mobilitas tinggi, serta kegiatan sekitar kawasan mendukung sebuah bangunan yang dapat difungsikan untuk kegiatan perkantoran. Koridor jalan ini merupakan kawasan pusat kota yang akan dikembangkan pada fungsi perdagangan dan Jasa. Bangunan untuk kegiatan jasa komersial pada kawasan pusat kota ditetapkan KDB sebesar 40-60%, KLB sebesar 0,9-3,00, TLB antara 4-20 lantai, dan termasuk area parkir di dalam bangunan (RTRW Kota Malang 2010-2030). Dapat disimpulkan bahwa daerah ini cocok untuk pembangunan kantor sewa *mid-rise* di Kota Malang.

1.1.3 Kebutuhan kantor sewa pada badan pemerintah

Menurut hasil wawancara pada beberapa badan pemerintah, kebutuhan akan kantor sewa juga dirasakan oleh pemerintah Kota Malang sebagai tanggapan akan menipisnya jumlah ruang kerja di berbagai instansi pemerintah. Selain itu untuk menanggapi keputusan Menteri Pemberdayaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (Menpan RB) mengenai dilarangnya Pegawai Negeri Sipil (PNS) menggelar rapat dan kegiatan pertemuan lainnya di hotel, bangunan kantor sewa akan menambahkan fungsi hall pertemuan. Hal ini bertujuan untuk menjalin kerja sama yang baik dengan pemerintah Kota Malang, serta penyediaan ruang yang layak untuk menyambut tamu-tamu penting dari dalam dan luar kota.

1.1.4 Krisis identitas pada bangunan

Saat ini sering dijumpai keseragaman bentuk bangunan tinggi di suatu kota dengan bangunan tinggi kota lainnya. Sehingga bangunan tinggi di Indonesia tidak memiliki ciri khas atau karakteristik tersendiri. Hal tersebut disebabkan oleh segi pemakaian struktur bangunan yang terpaku pada penggunaan struktur *rigid frame* yang mudah dalam penataan tiap ruang-ruang dan pelaksanaan pembangunannya, sehingga timbul kesan monoton di luar ataupun dalam bangunan.

Fasad atau tampilan bangunan dapat menjadi gambaran mengenai fungsi, kegiatan di dalamnya, serta kondisi sosial masyarakat tempat bangunan tersebut didirikan. Terlebih pada lingkungan kota yang semakin majemuk, serta arus informasi yang dapat mengalir cepat dan luas, bangunan berusaha menampilkan dirinya sesuai dengan citra suatu komunitas atau penggunanya. Citra bangunan menjadi suatu hal yang penting, oleh karena itu para arsitek masa kini menggunakan banyak cara untuk memaksimalkan penggunaan teknologi dan membuat bangunannya memiliki nilai estetis tinggi, memiliki sentuhan khas arsiteknya, serta dapat mengubah lingkungan sesuai dengan konsep yang diinginkannya. Salah satu pengolahan fasad yang dapat digunakan untuk mewujudkan sebuah citra bangunan adalah sistem ekspos struktur.

Penggunaan struktur *tube* merupakan contoh yang baik dalam pengolahan fasad dengan menonjolkan sistem rangka (struktur) dari bangunan. Di Indonesia penggunaan struktur *tube* masih jarang adanya, dikarenakan jumlah pekerja dan material yang terbatas. Akan tetapi sistem struktur ini telah teruji kualitasnya pada gedung-gedung bertingkat di dunia seperti World Trade Center (WTC), Hancock Building, Sears Building, dan lain sebagainya (Hartono 2005). Sistem struktur ini

cocok untuk konsep ekspos struktur pada fasad dikarenakan kolom-kolom penyangga hanya terdapat pada sisi terluar bangunan, sehingga diperlukan pengolahan struktur (kolom) yang lebih mendalam. Hal ini dapat menjadi kesempatan memperkenalkan sistem struktur *tube* di Indonesia dan memiliki potensi yang tinggi membentuk sebuah bangunan yang berkarakter.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang di atas, dapat dipahami bahwa terdapat sejumlah permasalahan terkait dengan krisis ruang usaha baru dan minimnya identitas pada bangunan. Selanjutnya, dua permasalahan ini dirinci sebagai berikut.

1. Pertumbuhan ekonomi Kota Malang mengalami peningkatan, berpengaruh pada meningkatnya permintaan tempat usaha baru.
2. Belum adanya bangunan yang dapat mewadahi kegiatan bisnis dan perekonomian dalam skala besar di Kota Malang, sehingga timbul pengembangan kantor *mobile* (secara horizontal) menyebabkan keramaian dan berkurangnya lahan.
3. Adanya peraturan Menpan RB mengenai dilarangnya Pegawai Negeri Sipil (PNS) menggelar rapat dan kegiatan pertemuan lainnya di hotel, membuat kebutuhan akan ruang pertemuan atau ruang rapat meningkat.
4. Pemakaian sistem struktur pada bangunan bertingkat yang cenderung tetap (*rigid frame*), menimbulkan kesan monoton pada interior atau eksterior bangunan.
5. Mulai hilangnya identitas atau karakter pada bangunan-bangunan tinggi saat ini. Perhatian ini diantaranya adalah penerapan ekspos struktur pada elemen eksterior bangunan (fasad). Hal ini dapat membentuk sebuah bangunan yang berkarakter, yang menampilkan image dari penghuni atau lokalitas budaya sekitarnya.
6. Terkait dengan kekayaan sistem struktur yang ada, sistem struktur yang dijadikan objek penelitian adalah struktur *tube*, karena pemanfaatan sistem ini menunjang konsep ekspos struktur pada bangunan.
7. Kota Malang merupakan kota berkembang dan merupakan kota terbesar ke dua di Jawa Timur, seharusnya memiliki sebuah bangunan yang menjadi *landmark* kota atau bahkan provinsi. Diharapkan pengembangan kantor sewa vertikal mampu menjadi sebuah *landmark* baru dan dapat meningkatkan devisa bagi Kota Malang.

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang kantor sewa dengan pendekatan ekspos struktur sebagai elemen utama pembentuk fasad bangunan?

1.4 Batasan Masalah

Agar memiliki cakupan yang jelas maka diperlukan pembatasan permasalahan yang ada antara lain,

1. Objek studi adalah bangunan kantor sewa, berupa bangunan pusat bisnis dan perekonomian.
2. Kajian diutamakan pada fasad (tampilan bangunan), sebagai salah satu elemen bangunan yang dapat memberikan citra mengenai kondisi sosial suatu masyarakat dan menggambarkan kegiatan yang terjadi di dalam bangunan.
3. Metode pembentukan karakter pada bangunan difokuskan pada metode ekspos struktur pada fasad.
4. Kajian difokuskan pada penerapan struktur *tube*, karena merupakan salah satu sistem struktur yang mendukung konsep ekspos struktur dan penerapannya di Indonesia masih jarang adanya, sehingga lebih mudah dalam perwujudan karakter baru pada bangunan yang mudah diingat.
5. Kajian terhadap hitungan teknis bangunan tidak dibahas.
6. Lokasi perancangan difokuskan pada Kota Malang, yang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur dan salah satu kota dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat.
7. Metode perancangan, kapasitas, dan jenis residen (pelaku) yang digunakan menyesuaikan dengan kondisi Kota Malang saat ini didukung peraturan-peraturan pemerintah yang telah ditetapkan.

1.5 Tujuan

Merancang kantor sewa dengan pendekatan ekspos struktur sebagai elemen utama pembentuk fasad bangunan, sehingga mampu membentuk sebuah bangunan yang berkarakter.

1.6 Manfaat

Manfaat yang dapat diperoleh antara lain,

1. **Bagi Pemerintah**, tercapainya target Pemerintah Kota Malang dalam rencana meningkatkan pertumbuhan perekonomian serta pendapatan daerah. Kantor sewa nantinya juga bekerjasama dengan badan pemerintah dalam pemenuhan ruang kantor yang kian menipis dan penyediaan ruang pertemuan atau rapat.
2. **Bagi Pengusaha dan Investor**, menciptakan ruang usaha baru serta peluang untuk berinvestasi di Kota Malang. Adanya kantor vertikal juga dapat

meningkatkan *image* perusahaan, memberikan kemudahan, kenyamanan dan keamanan untuk berbisnis.

3. **Bagi Masyarakat**, pendapatan penduduk sekitar kawasan perancangan kantor sewa akan meningkat, sehingga secara tidak langsung dapat meratakan hasil pembangunan yang diupayakan pemerintah. Juga terbentuknya lapangan kerja baru yang lebih luas dan prospektif.
4. **Bagi Akademisi**, menambah wawasan pengetahuan dalam bidang perancangan kantor sewa vertikal. Diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu arsitektur di Indoneisa terutama yang menyangkut pengolahan fasad pada bangunan dengan pendekatan ekspos struktur.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dibagi menjadi berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Merupakan gambaran umum dalam perancangan ini yang terdiri dari: latar belakang permasalahan, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan, manfaat, sistematika penulisan, dan kerangka pemikiran.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan landasan teori yang menyangkut tentang kantor sewa, *mid-rise building*, pengolahan fasad, sistem struktur *tube*, serta sistem ekspos struktur.

BAB III. METODE PERANCANGAN

Menjelaskan mengenai metode perancangan yaitu desain, bentuk ruang dalam dan luar bangunan kantor sewa.

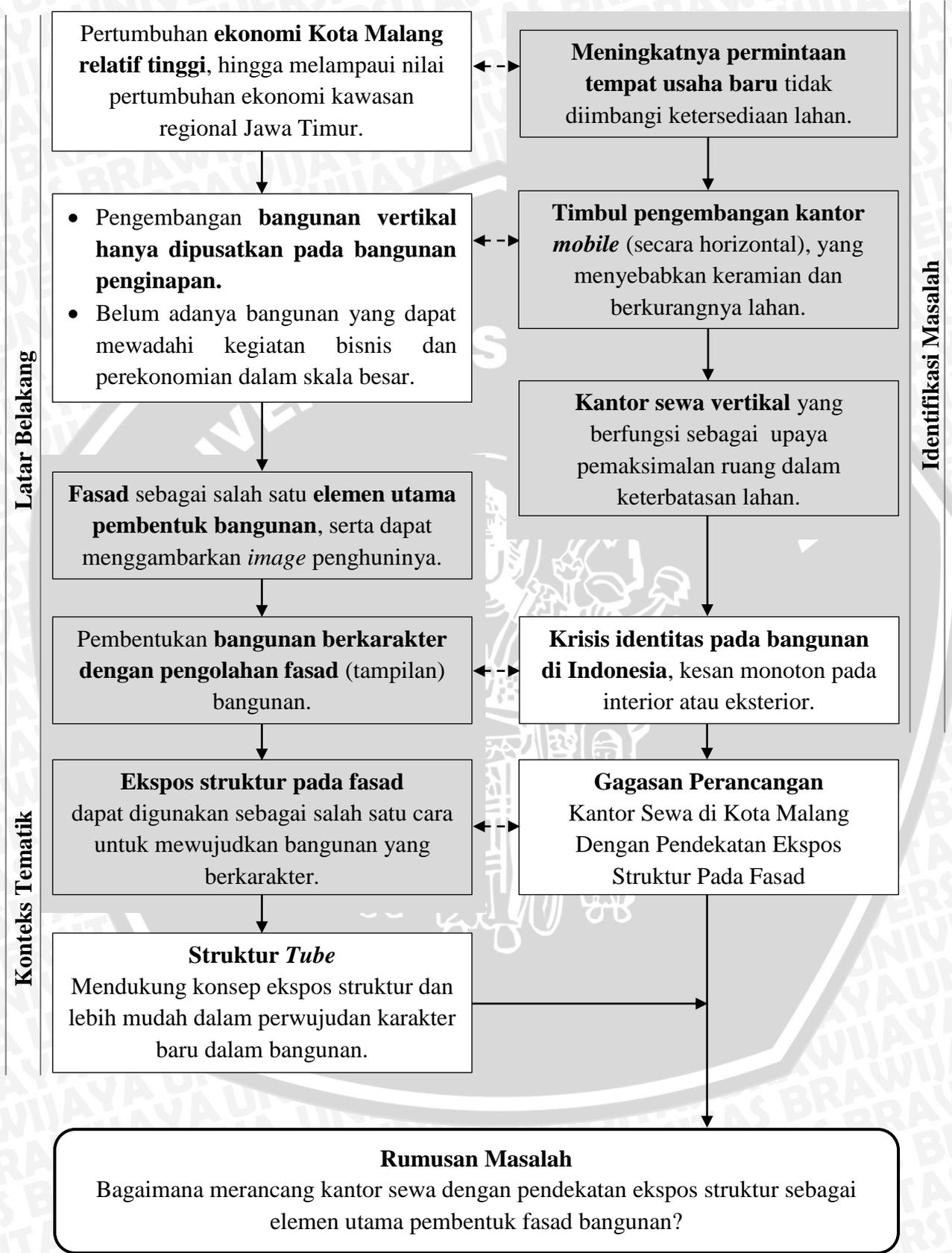
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Memperlihatkan hasil dari analisis dan konsep yang dikaitkan dengan permasalahan, teori dan kriteria yang diolah dari referensi dan komparasi untuk pemecahan masalah sampai mendapatkan konsep perancangan selanjutnya yang lebih baik. Hasil desain menjawab permasalahan dari lingkungan dan objek perancangan. Hasil desain berupa site plan, layout, denah, tampak kawasan dan bangunan, potongan kawasan dan bangunan, serta detail dari aplikasi sistem stuktur *tube* pada fasad bangunan kantor sewa.

BAB V. PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran. Penutup merupakan jawaban secara teoritis dari rumusan masalah yang ingin dipecahkan.

1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.8.1 Kerangka Pemikiran.