



**ADAPTIVE REUSE TERHADAP NILAI PROPERTI
(STUDI KASUS: HOTEL SAVANA)**

SKRIPSI

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
LABORATORIUM SAINS DAN TEKNOLOGI BANGUNAN**

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



**VALENTINA SISWANTO
NIM. 145060507111008**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG
2019**

LEMBAR PENGESAHAN

***ADAPTIVE REUSE* TERHADAP NILAI PROPERTI (STUDI KASUS: HOTEL SAVANA)**

SKRIPSI

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
LABORATORIUM SAINS DAN TEKNOLOGI BANGUNAN

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



VALENTINA SISWANTO
NIM. 145060507111008

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing
pada tanggal November 2019

Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur



Ir. Heru Sufianto, M.Arch.St., Ph.D.
NIP. 19650218 199002 1 001

Dosen Pembimbing



Iwan Wibisono, ST., MT.
NIP. 2012018008081001

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas dalam Naskah Skripsi ini adalah asli dari pemikiran saya, tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya dan pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang,
Mahasiswa

Valentina Siswanto
NIM. 145060507111008



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR

Jl. Mayjend Haryono No. 167 MALANG 65145 Indonesia
Telp. : +62-341-567486 ; Fax : +62-341-567486
<http://arsitektur.ub.ac.id> E-mail : arsftub@ub.ac.id

**LEMBAR HASIL
DETEKSI PLAGIASI SKRIPSI**

Nama : Valentina Siswanto
NIM : 145060507111008
Judul Skripsi : *Adaptive Reuse* terhadap Nilai Properti (Studi Kasus: Hotel Savana)
Dosen Pembimbing : Iwan Wibisono, ST, MT.
Periode Skripsi : Semester Ganjil 2019 / 2020
Alamat Email : valent.siswanto@gmail.com

Tanggal	Deteksi Plagiasi ke-	Plagiasi yang terdeteksi (%)	Ttd Petugas Plagiasi
8 November 2019	1	15%	
	2		
	3		

Malang, 8 November 2019

Mengetahui,

Dosen Pembimbing



Iwan Wibisono, ST, MT
NIP. 201201 800808 1 001

Kepala Laboratorium
Dokumentasi Dan Tugas Akhir



Wasiska Iyati, ST, MT
NIP.19870504 201903 2 014

Keterangan:

1. Batas maksimal plagiasi yang terdeteksi adalah sebesar 20%
2. Hasil lembar deteksi plagiasi skripsi dilampirkan bagian belakang setelah surat Pernyataan Orisinalitas dan Sertifikat Bebas Plagiasi



RINGKASAN

Valentina Siswanto, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, November 2019; *Adaptive Reuse* terhadap Nilai Properti (Studi Kasus: Hotel Savana), Dosen Pembimbing : Iwan Wibisono, ST., MT.

Adaptive reuse atau penggunaan ulang merupakan strategi yang tengah berkembang pesat dalam dunia arsitektural masa kini. Konsep ini telah banyak dikembangkan untuk mengkonversi bangunan lama yang fungsinya mengalami penurunan produktivitas menjadi bangunan dengan fungsi yang baru. Fungsi baru yang akan diberikan terhadap bangunan haruslah memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini berkaitan dengan nilai properti suatu bangunan, dimana bangunan lama yang di alihfungsikan dapat berdampak bagi nilai suatu properti.

Hotel Savana merupakan salah satu contoh penerapan strategi *adaptive reuse* yang ada di Kota Malang. Bangunan Hotel Savana dahulunya merupakan bangunan pusat perbelanjaan Mal Mitra 2 yang mengalami penurunan performa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana suatu tempat yang mengalami penurunan performa, dimanfaatkan kembali secara produktif dengan beralih fungsi baru yang memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa merobohkan bangunan sebelumnya.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan strategi studi kasus dan hasil analisis dijelaskan secara rinci berdasarkan perbandingan temuan dan teori-teori yang telah ada (pustaka). Penelitian ini memfokuskan pada bagaimana suatu tempat yang tidak terpakai dimanfaatkan kembali secara produktif dengan beralih fungsi baru tanpa merobohkan bangunannya (*adaptive reuse*) berlaku sebagai pemicu untuk meningkatkan dan memaksimalkan nilai properti bangunan tersebut dan nilai properti pada kawasan sekitar. Dengan fungsi baru akan memperpanjang siklus hidup pada bangunan.

Perubahan fungsi pada bangunan tidak terlepas dari berkembangnya kreativitas dan keinginan manusia untuk menghasilkan sesuatu yang baru untuk memberikan manfaat yang lebih besar. Dalam penelitian ini dilakukan analisis pada faktor-faktor seperti hukum pemerintahan, ekonomi, lingkungan dan bangunan yang berpengaruh di dalam peningkatan nilai properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi *adaptive reuse* berdampak pada nilai properti melalui peningkatan secara positif pada aspek ekonomi dan produktivitas pada bangunan.

Kata kunci : penggunaan ulang, nilai properti, hotel

SUMMARY

Valentina Siswanto, Department of Architecture, Faculty of Engineering, Brawijaya University, November 2019, Adaptive Reuse of Property Values (Case Study: Savana Hotel), Academic Supervisor : Iwan Wibisono, ST., MT.

Adaptive reuse is a strategy that is developing rapidly in the architectural world today. This concept has been developed to convert old buildings whose function has decreased productivity into buildings with new functions. The new function that will be given to buildings must fulfill the needs of the community. This relates to the property value of a building, where the old building that is being converted can have an impact on the value of a property.

Savana Hotel is an example of the adoption of an adaptive reuse strategy in Malang. The Savana Hotel building was once a shopping mall building Mitra Mal 2 which experienced a decline in performance. This study aims to find out how a place that has decreased performance can be re-used productively by switching to new functions that fulfill the needs of the community without breaking down the previous building.

This research uses a descriptive-qualitative method with a case study strategy and the results of the analysis are explained in detail based on comparing the findings and theories that already exist (literature). This research was focusing on how unused place can productively be reused with a new function without tearing down the previous and/or existing buildings (adaptive reuse) and therefore trigger increased and maximized the value of property. With the increasing value of the property, it will prolong the life cycle of a building.

The adaptive reuse relies heavily on the growing human's creativity and their eagerness to create something that will benefit for larger community. This research was also analysed factors such as government law, economics, environment and buildings that affecting the value of the property. The result of this research showed that adaptive reuse strategy is impacting the value of property by a positive increase on economy and buildings productivity.

Keyword: Adaptive reuse, property values, hotel





PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan kasihNya penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul “*Adaptive Reuse terhadap Nilai Properti*” dengan baik lancar.

Tujuan dari penyusunan proposal skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan mata kuliah Seminar Arsitektur pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik di Universitas Brawijaya.

Dalam penyusunan proposal skripsi ini penulis telah mendapat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesarbesarnya kepada :

1. Bapak Dr. Eng. Herry Santosa, ST., MT. Selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.
2. Bapak Ir. Heru Sufianto, M.Arch.St., Ph.D. Selaku Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.
3. Bapak Iwan Wibisono, ST., MT. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa selalu memberikan arahan serta bimbingan dalam penyusunan skripsi yang lebih baik.
4. Bapak Agung Murti Nugroho, ST., MT., Ph.D selaku Dosen Penguji I pada skripsi ini
5. Bapak Ary Deddy Putranto, ST., MT selaku Dosen Penguji II pada skripsi ini
6. Bapak/Ibu dosen dan staff di lingkungan Arsitektur Fakultas Teknik UB yang telah banyak membimbing dan membantu penulis dalam studi
7. Kedua orang tua penulis, kakak penulis Ongki dan Michael yang telah memberikan semangat, motivasi, nasihat, serta kasih sayang yang tidak pernah habis
8. Keluarga besar di Jakarta dan Palu yang telah banyak membantu finansial dalam perkuliahan penulis
9. Joseph Franz Nadeak yang selalu siaga dua puluh empat jam di hari penulis, selalu memberikan dukungan serta banyak hal kecil yang tidak terduga dan tidak pernah penulis dapatkan sebelumnya, pembangkit semangat di hari berat penulis
10. Nadya Anggraini yang telah membantu banyak dalam pengerjaan skripsi penulis
11. Ocha, Gladys, Nabila, Adhy, Egi, Topeng, Fadil dan seluruh anggota superfamily 100 yang telah menemani hari-hari penulis selama masa perkuliahan
12. Devi, Rasni dan Ila yang selalu memberikan cerita baru dan motivasi dengan cara mereka yang tidak terduga



13. Teman-teman di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya khususnya angkatan 2014 yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan kebersamaan selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Brawijaya,

14. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.

Penulis berharap kiranya proposal skripsi ini dapat berguna dalam meningkatkan mutu dan kualitas pendidikan khususnya di bidang arsitektur. Penulis menyadari bahwa proposal skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, segala bentuk saran serta masukan dan kritik dari berbagai pihak sangat penulis harapkan.

Malang,

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	3
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Batasan Masalah	4
1.5 Tujuan Penelitian	4
1.6 Manfaat Penelitian	5
1.7 Sistematika Penulisan	5
1.8 Kerangka Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Properti	8
2.1.1 Tahapan Pengembangan Properti.....	9
2.1.2 Siklus Hidup Bangunan.....	11
2.2 Nilai Properti	13
2.2.1 Prinsip Penilaian.....	13
2.2.2 Metode penilaian.....	16
2.2.3 Faktor yang mempengaruhi nilai properti.....	17
2.3 Adaptive reuse	18
2.3.1 Faktor yang mempengaruhi penggunaan <i>adaptive reuse</i>	20
2.4 Perbedaan Utama Pusat Perbelanjaan dengan Hotel	25
2.4.1 Pusat Perbelanjaan.....	25
2.4.2 Hotel.....	27
2.5 Penelitian Terdahulu	31
2.6 Kerangka Teori	33
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1 Metode Penelitian	34
3.1.1 Jenis Penelitian.....	34
3.1.2 Strategi Penelitian.....	34



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Penelitian terdahulu.....	32
Tabel 2. Tabel luasan alternatif konsep Mal Mitra 2	56
Tabel 3. Asumsi perhitungan biaya konstruksi dari alternatif konsep baru Mal Mitra 2... 57	57
Tabel 4. Asumsi perhitungan produktifitas dari alternatif konsep baru Mal Mitra 2.....	57
Tabel 5. Asumsi perhitungan biaya konstruksi dari alternatif konsep Hotel Savana.....	58
Tabel 6. Asumsi perhitungan produktifitas dari alternatif Hotel Savana.....	58
Tabel 7. Program ruang Hotel Savana lantai basement.....	70
Tabel 8. Program ruang Hotel Savana lt dasar.....	71
Tabel 9. Analisis SWOT kondisi tapak eksisting.....	72
Tabel 10. Analisis SWOT Pemilihan Sistem Struktur Bangunan.....	73
Tabel 11. Kelebihan dan Kekurangan Beton dan Baja.....	74
Tabel 12. Kuantitatif Total Pelaku Hotel.....	81
Tabel 13. Perhitungan Kebutuhan Air Bersih.....	83
Tabel 14. Perhitungan Kebutuhan Air Bersih.....	86



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Kerangka penelitian.....	7
Gambar 2.1 Siklus Tahapan Pengembangan Properti.....	9
Gambar 2.2 Grafik skematik umur bangunan.....	12
Gambar 2.3 sistem banyak koridor.....	26
Gambar 2.4 sistem plaza.....	26
Gambar 2.5 sistem mal.....	27
Gambar 2.6 Hotel dengan bentuk <i>Slab Plans</i>	28
Gambar 2.7 Hotel dengan bentuk Atrium Plan.....	29
Gambar 2.8 Kerangka teori.....	33
Gambar 3.1 Kerangka metode penelitian.....	39
Gambar 4.1 Timeline perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana.....	42
Gambar 4.2 Grafik performa Mal Mitra 2.....	43
Gambar 4.3 Peta Hotel Savana.....	48
Gambar 4.4 Kerangka konsep untuk mencari produktifitas properti maksimum.....	53
Gambar 4.5 Denah basement alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2.....	54
Gambar 4.6 Denah lt.1 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2.....	54
Gambar 4.7 Denah lt.2 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2.....	55
Gambar 4.8 Denah lt.3 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2.....	55
Gambar 4.9 Denah lt.4 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2.....	56
Gambar 4.10 Perbandingan denah Mal Mitra 2 dan Hotel Savana.....	61
Gambar 4.11 Tipe kamar Hotel Savana.....	62
Gambar 4.12 Tampak depan Hotel Savana.....	62
Gambar 4.13 Perbandingan shaft utilitas Mal Mitra 2 dengan Hotel Savana.....	63
Gambar 4.14 Potongan Hotel Savana.....	65
Gambar 4.15 Perbandingan denah Mal Mitra 2 dan Hotel Savana.....	67
Gambar 4.16 Denah konsep perubahan pemalokan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana.....	67
Gambar 4.17 Zona hubungan antar ruang lt 1 Hotel Savana.....	68
Gambar 4.18 Sirkulasi pengguna kamar Hotel Savana.....	68
Gambar 4.19 Sirkulasi pengunjung Hotel Savana.....	69
Gambar 4.20 Denah zona ruang penyewa Mal Mitra 2.....	69
Gambar 4.21 Penggunaan sistem struktur berdasarkan jumlah.....	72
Gambar 4.22 Struktur Baja.....	74



Gambar 4.23 Struktur Beton	74
Gambar 4.24 Denah pemalokan Mal Mitra 2	75
Gambar 4.25 Denah eksisting Mal Mitra 2	75
Gambar 4.26 Potongan Mal Mitra 2	76
Gambar 4.27 Potongan Hotel Savana	77
Gambar 4.28 Denah konsep perubahan pemalokan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana	77
Gambar 4.29 Konsep pembagian kamar-kamar Hotel Savana	78
Gambar 4.30 <i>Skylight</i> Hotel Savana	79
Gambar 4.31 Foto konstruksi perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana	80
Gambar 4.32 Pembagian struktur Mal Mitra 2	80
Gambar 4.33 Skema umum jaringan air bersih	81
Gambar 4.34 <i>Up-feed system</i>	82
Gambar 4.35 Skema distribusi air bersih	83
Gambar 4.36 Perbedaan warna pipa	84
Gambar 4.37 Denah kamar Hotel Savana	84
Gambar 4.38 Skema pembuangan air kotor dan limbah	85
Gambar 4.39 Diagram pengolahan limbah hotel	88
Gambar 4.40 Jalur air hujan dan lubang menuju pipa air hujan pada rooftop	88
Gambar 4.41 Saluran pada basement	89
Gambar 4.42 Titik pipa air hujan	90
Gambar 4.43 Drainase air hujan	90
Gambar 4.44 Sirkulasi horizontal Hotel Savana	91
Gambar 4.45 Skema jaringan listrik	91
Gambar 4.46 Penggunaan ac split dan peletakkan kondensor	93
Gambar 4.47 Penerapan <i>exhaust fan</i>	94
Gambar 4.48 Lubang pengeluaran di <i>roof top</i>	94
Gambar 4.49 <i>Smoke detector</i>	95
Gambar 4.50 <i>Speaker</i>	95
Gambar 4.51 Alur <i>fire detector</i>	95
Gambar 4.52 Tuas deteksi kebakaran	96
Gambar 4.53 <i>Fire Extinguisher</i>	96
Gambar 4.54 Skema distrubsi saluran telepon dalam bangunan	97
Gambar 4.55 <i>Ballroom</i>	97
Gambar 4.56 <i>Meeting Room</i>	98



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam arsitektur, sebuah bangunan didesain untuk memenuhi fungsi sesuai dengan konteks waktu dan masyarakat pada masa tertentu. Seiring berjalannya waktu terdapat banyak bangunan yang pada akhirnya mengalami degradasi nilai fungsi dan perubahan kecenderungan masyarakat yang akhirnya membuat bangunan tersebut tidak digunakan kembali (Evan Rotenberger, 2013). *Adaptive reuse* merupakan strategi yang tengah berkembang pesat dalam dunia arsitektural masa kini. Konsep ini telah banyak dikembangkan untuk mengkonversi bangunan lama menjadi bangunan dengan fungsi yang baru.

Fungsi baru yang akan diberikan terhadap bangunan harus memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini berkaitan dengan nilai properti suatu bangunan, dimana bangunan lama yang di alihfungsikan dapat berdampak bagi nilai suatu properti. Terdapat beberapa faktor dalam *adaptive reuse* yang mempengaruhi tinggi-rendahnya nilai suatu properti yang telah dirubah fungsinya, antara lain kondisi pemerintah, kondisi perekonomian, kondisi sosial dan lingkungan, serta kondisi fisik atau bangunan.

Di Kota Malang terdapat salah satu gedung pusat perbelanjaan yang sangat terkenal pada era 90an sampai 2000an yang kini telah beralih fungsi menjadi hotel. Gedung tersebut merupakan Mal Mitra 2 yang sekarang kita ketahui telah berubah fungsi menjadi Hotel Savana. Terkait dengan umur bangunan diketahui bahwa gedung Mal Mitra 2 pertama kali dibangun pada tahun 1991 dan mulai beroperasi pada tahun 1992, dalam kurun waktu tersebut manajemen properti Mal Mitra 2 tidak henti-hentinya melakukan renovasi kecil dan pembaruan agar dapat sesuai dengan perubahan tren waktu.

Sejak tahun 2009 pihak manajemen properti Mal Mitra 2 merasakan bahwa beban operasionalnya terlalu berat, bukan karena ketiadaan dana untuk renovasi saja tapi juga karena ketiadaan pemasukan dari penyewa gedung. Selain karena umur bangunan yang termasuk kategori tua, tingkat persaingan usaha pusat perbelanjaan di Kota Malang telah memasuki babak baru pada tahun 2010, yakni saat dibangunnya Malang Town Square dengan konsep *modern* dan *fresh* yang membuat Mal Mitra 2 menjadi tidak lagi dilirik oleh konsumen.



Gedung Mal Mitra 2 kemudian dikembangkan agar lebih tepat untuk fungsi baru yang direncanakan, ide yang terlintas adalah merubah gedung pusat perbelanjaan ini menjadi Hotel berbintang dengan motivasi ketungan jangka panjang serta respon dari meningkatnya kebutuhan publik terhadap ketersediaan hotel di Kota Malang. Maka pada tahun 2010 gedung Mal Mitra 2 melakukan renovasi lalu beralih fungsi menjadi Hotel Savana yang beroperasi pada tahun 2012.

Dari studi kasus diatas, ada fungsi kegiatan baru yang digunakan sebagai pemacu untuk meningkatkan kembali nilai tempat tersebut dari yang sebelumnya merupakan bangunan dengan retail kosong yang mengalami penurunan pemasukan menjadi lebih memiliki nilai jual maupun sewa. Dengan adanya penambahan nilai produktivitas yang positif maka akan berdampak pada meningkatnya suatu nilai properti.

Fokus dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana suatu tempat yang mengalami penurunan performa, dimanfaatkan kembali secara produktif dengan beralih fungsi baru yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Penelitian ini lebih di titikberatkan pada proses mengubah fungsi bangunan dengan meninggalkan fungsinya yang lama tanpa merobohkan bangunan sebelumnya atau sering disebut dengan *adaptive reuse* dengan tujuan untuk mengangkat nilai properti dan memaksimalkan nilai yang tersembunyi pada properti tersebut.

Setiap bangunan sebenarnya memiliki potensi untuk mengakomodasi beberapa perubahan. Perubahan fungsi pada bangunan tidak terlepas dari berkembangnya kreativitas dan keinginan manusia untuk menghasilkan sesuatu yang baru. Apabila langkah *adaptive reuse* sukses dilakukan, maka dengan sendirinya akan mampu untuk meningkatkan nilai properti ataupun kawasan dan akan membuat harga sewa ataupun harga jual properti tersebut menjadi lebih tinggi.

Aset fisik terbesar yang ditawarkan oleh sebagian besar bangunan lama adalah lokasi. Di banyak kota-kota besar, bangunan lama menempati lokasi di pusat kota. Tidak setiap properti adalah calon yang baik untuk *adaptive reuse*, tapi dengan beberapa panduan sederhana dan kreativitas untuk mengubah hal negatif menjadi fitur unik maka akan dapat memberikan nilai baru pada aset yang menurun. *Adaptive reuse* dari properti yang sudah ada dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap ekonomi lokal dan memberikan peluang ekonomi yang lebih besar.

Rencana memodifikasi dan beradaptasi sesuai perubahan keadaan merupakan proses yang kompleks dimana banyak orang yang terlibat, seperti perencana, pengembang, profesional pelestari sejarah, dan pemerintah sehingga banyak faktor penentu untuk



mendukung keberhasilan proses *adaptive reuse* agar berpengaruh pada peningkatan nilai properti.

Di dalam memprediksi biaya pembangunan *adaptive reuse* sangat sulit karena banyak faktor yang dapat berubah sebelum penyelesaian proyek. Para pengembang lebih tertarik untuk melakukan pembongkaran untuk melakukan pembangunan baru dibanding melakukan *adaptive reuse* karena kesulitan dalam perencanaan dan pembangunan. Tetapi disimpulkan bahwa bahkan ketika biaya yang lebih besar, pengembang biasanya dapat mencapai tingkat pengembalian yang jauh lebih tinggi atas investasi yang mereka lakukan. (https://www.raisethehammer.org/article/1936/adaptive_reuse_sometimes_more_expensive_but_delivers_strong_return_on_investment)

Dari uraian tersebut, dapat dikemukakan suatu hipotesis sebagai dasar berfikir bahwa pemanfaatan bangunan lama yang dirubah fungsinya melalui proses modifikasi merupakan salah satu cara untuk meningkatkan nilai properti pada bangunan dan kawasan sekitar dan proses *adaptive reuse* juga memberikan tingkat pengembalian investasi yang tinggi.

1.2 Identifikasi Masalah

Walaupun suatu properti memiliki nilai ekonomi dengan kecenderungan nilai harga akan senantiasa meningkat, bukan berarti properti tersebut selalu memiliki nilai produktivitas. Begitu pula sebaliknya. Indikator nilai ekonomi suatu properti adalah perbandingan harga sekarang dengan harga sebelumnya. Sedangkan nilai produktivitas suatu properti adalah diukur dari manfaat dan fungsi yang mampu dijalankan atau dimiliki oleh properti tersebut.

Apabila suatu properti tidak bisa dimanfaatkan sesuai fungsi yang direncanakan, maka properti tersebut tidak memiliki nilai produktivitas. Idealnya suatu properti harus dirancang agar mampu memiliki nilai ekonomi dan nilai produktivitas. Namun tidak jarang properti yang sudah dirancang secara baik, dalam perkembangannya tidak mampu direspons oleh pasar sehingga nilai produktivitasnya rendah dan manfaat kawasan menjadi berkurang sehingga menciptakan ruang-ruang kosong.

Untuk mengangkat produktivitas properti agar memiliki manfaat secara maksimal, diperlukan berbagai langkah sehingga kawasan properti memiliki daya tarik pasar khususnya bagi kawasan ekonomi yang bersifat publik. Langkah intervensi ini adalah melalui *adaptive reuse* yaitu proses memodifikasi atau merubah sesuatu untuk mengganti fungsinya dengan



fungsi yang baru dengan meninggalkan fungsi lamanya tanpa merobohkan bangunan yang lama.

Pada beberapa kasus terlihat bahwa perubahan yang dilakukan dengan menambahkan fungsi baru ada yang dilirik oleh konsumen ada pula yang tidak. Dari penjabaran di atas, dapat dirumuskan permasalahan penelitian yakni “Apakah proses *adaptive reuse* yang dilakukan memberikan dampak perubahan pada nilai properti?”

1.3 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor dalam *adaptive reuse* yang menentukan terjadinya peningkatan nilai properti?
2. Bagaimana faktor dalam *adaptive reuse* dapat menentukan terjadinya peningkatan nilai properti pada bangunan Hotel Savana?

1.4 Batasan Masalah

Permasalahan dibatasi oleh beberapa hal agar penelitian terfokus terhadap suatu masalah yang akan diteliti, sehingga menjadi obyek penelitian yang sesuai dengan judul.

Adapun batasan-batasan tersebut ialah :

1. Obyek studi yang akan dianalisis dalam penelitian ini yaitu Hotel Savana Malang;
2. Aspek yang diteliti terkait perubahan nilai properti pada bangunan pusat perbelanjaan menjadi hotel.

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian dilakukan untuk mengetahui sejauh mana peluang perubahan pusat perbelanjaan yang dapat dirubah menjadi hotel tersebut dapat menjadi suatu alternatif strategi pengembangan pada bangunan pusat perbelanjaan yang mengalami penurunan produktivitas.

Dengan penelitian ini dapat diperkirakan sejauh mana perubahan fungsi bangunan dapat berdampak pada pengambilan keputusan dari sisi investasi keuangan, serta keunggulan apa yang dapat diambil dari perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel ini.

Dalam suatu rentang waktu operasional sebuah properti terdapat saat-saat kejayaan, dimana properti sampai pada performa puncaknya. Dengan penelitian ini dapat diketahui



secara garis besar mengenai waktu yang tepat untuk merubah pusat perbelanjaan menjadi hotel.

Dan berdasarkan latar belakang penelitian yang dipaparkan diatas, tujuan penelitian perubahan properti ini secara ringkas untuk mengetahui:

1. Deskripsi penerapan perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel
2. Mengetahui faktor apa saja dalam *adaptive reuse* yang menentukan terjadinya peningkatan nilai properti pada bangunan yang telah dirubah fungsinya tersebut.
3. Mengetahui adanya peningkatan performa properti dengan penerapan perubahan fungsi.

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan mampu memberikan sudut pandang dan pengetahuan yang lebih luas mengenai kemungkinan strategi pemanfaatan properti yang tidak optimal bagi pengembang dan memberikan jalan kepada calon peneliti lain untuk terus dikembangkan.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu:

- a. Memperluas wawasan mengenai properti terkait *adaptive reuse* dalam melakukan pengembangan pada kawasan komersial sebagai bentuk penyesuaian apabila terjadi hal-hal yang tidak diharapkan terkait dengan kesalahan dalam perencanaan, perubahan permintaan, ataupun persaingan pasar.
- b. Sumbangan pemikiran bagi pihak pengembang dalam melakukan perubahan fungsi pada bangunan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya untuk dapat menaikkan nilai properti pada bangunan/ kawasan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 : Pendahuluan

Bab ini berisi penjelasan secara umum mengenai penelitian yang menyangkut latar belakang penelitian, identifikasi masalah, rumusan masalah, Batasan masalah, tujuan masalah, manfaat dari penelitian, sistematika penulisan, dan kerangka pemikiran mengenai *Adaptive Reuse* terhadap Nilai Properti.

BAB 2 : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini membahas tentang landasan teori yang menjadi patokan dalam memecahkan masalah penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Landasan teori



yang digunakan merupakan teori-teori yang relevan yang berhubungan dengan permasalahan dan tujuan penelitian yang akan dilakukan. Bab ini menjelaskan tentang teori tentang tahapan pengembangan properti, bentuk pengembangan properti, siklus hidup bangunan, perbedaan utama kantor dengan hotel, nilai properti dan adaptive reuse.

BAB 3 : Metode Penelitian

Pada bagian metode penelitian membahas tentang metode yang diterapkan pada penelitian ini untuk memecahkan berbagai masalah yang ditemukan. Metode ini diawali dengan pengumpulan data, evaluasi pada objek penelitian terkait faktor-faktor pada adaptive reuse yang mempengaruhi nilai properti bangunan, dan langkah terakhir yaitu penarikan kesimpulan. Langkah ini dilakukan setelah penyajian data yang dibutuhkan sesuai fokus dan pertanyaan yang diajukan pada penelitian dan berdasarkan data display inilah dirumuskan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan penelitian yang sudah dirumuskan di awal penelitian.

BAB 4 : Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini akan dipaparkan seluruh hasil penelitian maupun bahasan yang disesuaikan dengan tinjauan pustaka yang menjadi acuan. Pembahasan dimulai dari penjelasan mengenai latar belakang perubahan Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana, kemudian tujuan perubahan Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana, faktor perubahan Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana. Selanjutnya memaparkan pengaplikasian *adaptive reuse* pada bangunan yang telah berubah fungsinya dan menjelaskan dampak keberadaan bangunan dengan fungsi baru terhadap kawasan sekitar, serta menyimpulkan hasil dari studi wawancara yang kemudian di analisis berdasarkan faktor-faktor yang menjadi patokan dalam menentukan keberhasilan perubahan fungsi bangunan. Dari hasil analisis tersebut maka diperoleh hasil penelitian berupa hipotesis.

BAB V : Kesimpulan

Dari hasil analisis pada bab sebelumnya akan ditarik suatu kesimpulan mengenai *adaptive reuse* terhadap nilai properti. Dengan begitu hasil penelitian dapat menunjukkan keberhasilan pengambilan keputusan perubahan fungsi pada Hotel Savana. Dan dapat menyumbangkan pemikiran dalam melakukan perubahan fungsi pada bangunan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya untuk dapat menaikkan nilai properti pada bangunan/kawasan



1.8 Kerangka Penelitian

Latar Belakang

performa sehingga kini mengalami perubahan fungsi (*adaptive reuse*) menjadi hotel.

reuse agar berpengaruh pada peningkatan nilai properti..

Identifikasi Masalah

Apakah *adaptive reuse* yang dilakukan memberikan dampak perubahan pada nilai

Rumusan Masalah

Identifikasi faktor-faktor apa saja dalam *adaptive reuse* yang menentukan terjadinya peningkatan nilai properti Hotel Savana.

Batasan Masalah

Objek studi yang akan dianalisis dalam penelitian ini yaitu Hotel Savana Malang; perbelanjaan menjadi hotel.

Tujuan Penelitian

Mengetahui apakah melalui *adaptive reuse* pada bangunan yang tidak terpakai akan

Mengetahui adanya peningkatan performa properti dengan penerapan perubahan

Manfaat Penelitian

pengembangan pada kawasan komersial sebagai bentuk penyesuaian apabila terjadi

Sumbangan pemikiran bagi pihak pengembang dalam melakukan perubahan fungsi

nilai properti pada bangunan/ kawasan.

Gambar 1.1 Kerangka penelitian



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Properti

Bila melihat dari katanya properti adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang. Melihat pada sifat properti, pemilik properti memiliki hak untuk mengkonsumsi, mengubah, berbagi, sewa, gadai, menjual, menukar, transfer, memberikan atau menghancurkannya. (<http://en.wikipedia.org/wiki/Property>) Properti merupakan segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dikuasai. Properti dapat berupa sesuatu yang tangible (nyata, dapat dilihat) seperti kendaraan, pakaian, tanah atau bangunan dan dapat juga berupa sesuatu yang intangible (tidak dapat dilihat) seperti perjanjian hak (kepemilikan, pinjaman, sewa), klaim finansial (saham, jaminan), bunga, hak paten, atau hak merk dagang. (Gilliland, Charles E. 2011.)

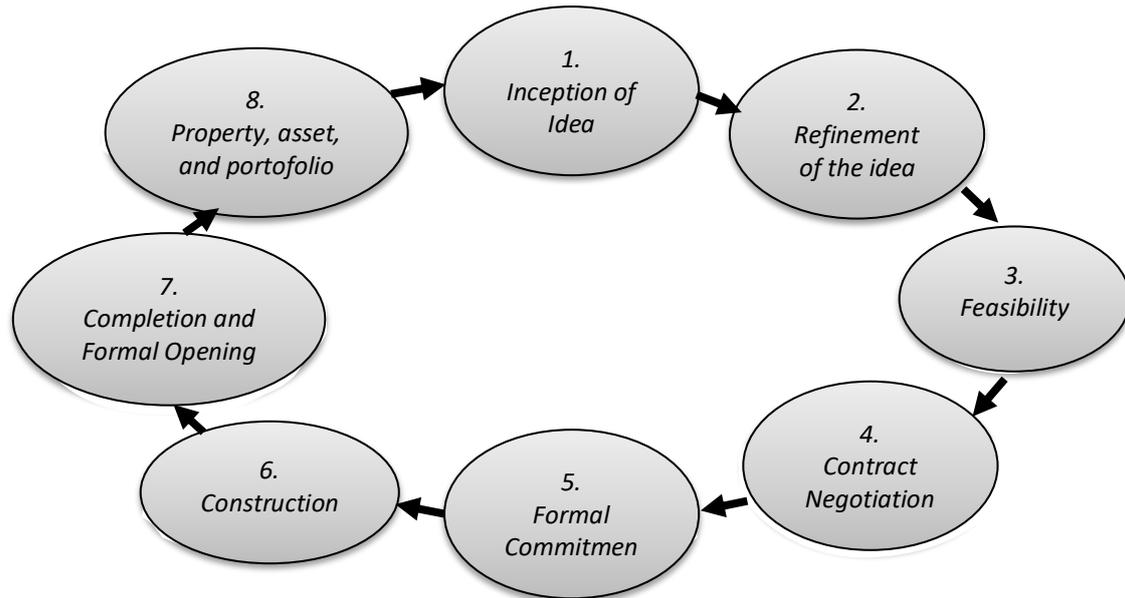
Merujuk kepada sifat properti (fisik dan non fisik), peningkatan value dapat dilakukan melalui dua jenis intervensi yaitu intervensi fisik (pengolahan properti yang berupa unsur fisik misalnya dengan pengembangan tanah dan atau bangunan di atasnya sehingga nilai properti fisiknya menjadi naik) dan intervensi nonfisik (pengolahan hak kepemilikannya seperti misalnya dilakukan dengan cara mengubah status kepemilikan atau mengubah kepemilikan berdasarkan jangka waktu tertentu). Properti bisa diartikan sebagai suatu bentuk nyata dari kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif pada lingkup barang yang tidak bergerak yang mencakup tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, misalnya bangunan, tanaman, dll. Sedangkan ilmu mengenai sebuah studi properti yaitu mendeskripsikan dan menganalisa aspek kependudukan, fisik, kelegalan, ekonomi, kebutuhan, masalah, dari sebuah tanah atau bangunan serta peningkatan apa saja yang diterapkan dan apa pengaruhnya kepada penduduk dan lingkungan sekitar.

Jika melihat pemahaman dari pengertian properti kemudian dikaitkan dengan arsitektur maka keterkaitan antara “arsitektur” dengan “properti” merupakan bagian dari sebuah rangkaian proses arsitektur yang berfokus pada mendeskripsikan dan menganalisa kepada potensi sebuah bangunan ataupun proyek untuk mendapatkan peningkatan nilai tanah dan hasil yang optimal, baik dari segi fisik, ruang, biaya/ekonomi, legal, waktu, dan lainnya tetapi tetap berintegrasi dengan lingkungan sekitar (tempat, sosial dan budaya). Pengembangan properti terjadi ketika adanya kebutuhan terhadap lingkungan yang dibangun secara berkesinambungan, pengembangan ini terus menerus akan dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan manusia yang tidak terbatas karena populasi, teknologi, dan selera

manusia yang terus berubah. Semua rangkaian tersebut ditujukan untuk memberikan solusi penyelesaian masalah dalam merancang lingkungan kehidupan yang lebih baik.

2.1.1 Tahapan Pengembangan Properti

Di dalam pengembangan properti terdapat 8 tahapan kegiatan yang berkaitan satu sama lain. (Miles Mike E., Berens G., dan Weiss M.A. 2000.) Kedelapan tahap ini berguna untuk menjaga keseimbangan dan keserasian antara proses perwujudan fisik dan proses pengambilan keputusan. Dalam tahapan ini secara berurutan terdiri dari *Inception of idea*, *Refinement of the idea*, *Feasibility*, *Contract negotiation*, *Formal commitment*, *Construction*, *Completion and formal opening*, dan *Property, asset, and portofolio management*. Di dalam proses *adaptive reuse*, perubahan terletak pada tahapan kedelapan, dimana terjadi evaluasi untuk melihat properti itu sendiri. Terjadinya perubahan ini akan membuat kembali kepada tahapan pertama dimana terjadi ide proses untuk menjadikan properti tersebut menjadi lebih baik. Jika digambarkan proses tahapan ini maka tahapan kedelapan bukanlah akhir dari suatu proses melainkan justru awal sebuah siklus baru.



Gambar 2.1 Siklus Tahapan Pengembangan Properti

Pada tahap pertama perumusan ide awal perusahaan pengembang dengan pengetahuan yang luas dan memiliki banyak data perkembangan pasar properti saat ini, mampu melihat kemungkinan, memiliki segudang ide, mampu melakukan uji kelayakan secara instan, membentuk sebuah ide yang dapat diterima dengan baik oleh masyarakat saat ini.

Pada tahap kedua, konsep dari tahap pertama sudah mulai dijalankan. Salah satu tindakannya dapat juga dilakukan pencarian lahan yang tepat untuk ide yang telah dibentuk, yang kemudian melihat kelayakan lahan tersebut secara fisik, yang kemudian melakukan pertemuan dengan calon penyewa, pemilik, kreditur, mitra, professional untuk mempresentasikan ide tersebut.

Tahapan ketiga masuk ke dalam kajian kelayakan, kajian ini lebih fokus kepada perhitungan pendapatan secara keuangan, serta melakukan studi pasar secara umum untuk mengestimasi tanggapan market dan mendapatkan point, melakukan studi pasar yang kemudian melakukan pembandingan untuk mendapatkan nilai proyek tersebut, mengolah rencana tersebut ke badan pemerintahan yang terkait. Mendemonstrasikan kelayakan legal, fisik, dan keuangan kepada seluruh pihak terkait.

Tahapan ke empat adalah tahapan negosiasi dilakukan, negosiasi termasuk di dalamnya terdapat proses perencanaan arsitektur dan perencanaan anggaran pelaksanaan. Perencanaan arsitektur ini sampai pada memutuskan *final design* berdasarkan studi pasar dan yang di inginkan pemilik. Negosiasi kontrak, developer mendapatkan pinjaman secara tertulis, menunjuk kontraktor utama, menentukan harga sewa atau persyaratan penjualan, mendapatkan ijin dari pemerintah lokal.

Pada tahapan ke lima kesepakatan kontrak-kontrak kerja sudah disepakati. Biasanya kontrak ditandatangani secara bersamaan, kontrak-kontrak seperti: perjanjian usaha bersama, perjanjian biaya konstruksi dan komitmen biaya-biaya permanen, kontrak konstruksi, pembelian tanah, membeli asuransi.

Tahapan ke enam pembangunan konstruksi dilaksanakan, pada tahap ini desain Arsitektur disempurnakan dengan kondisi yang mungkin terjadi di lapangan, kontraktor menggambar kembali shop drawing dari konsultan perencana sesuai dengan perkembangan kemajuan proyek.

Tahapan ke tujuh pelaksanaan konstruksi telah selesai, manajemen properti mulai mempekerjakan staf pengoperasian secara penuh, meningkatkan penjualan. Siap untuk dihuni, utilitas bangunan terpasang, serah terima penyewa/pembeli. Pembayaran konstruksi terlunasi dan pembayaran tetap telah selesai.

Tahapan ke delapan manajemen aset akan mengevaluasi kembali performa asetnya, serta melakukan tindakan-tindakan yang perlu untuk mempertahankan performanya. Bahkan jika harus mengembangkan kembali pada tahapan ini akan dilakukan langkah-langkah taktis untuk mengembalikan performanya.

Fenomena perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel ini memiliki pola pengembangan yang sama dengan tahapan-tahapan diatas. Sedangkan keputusan untuk merubah terletak pada tahapan yang ke delapan, dengan demikian perubahan ini dapat terulang lagi kembali pada tahapan pertama dengan skenario yang berbeda. Pemahaman pola tahapan ini jika dibuat menjadi diagram maka hasilnya akan terlihat bahwa tahapan ke delapan bukanlah akhir dari suatu proses melainkan justru awal sebuah siklus baru.

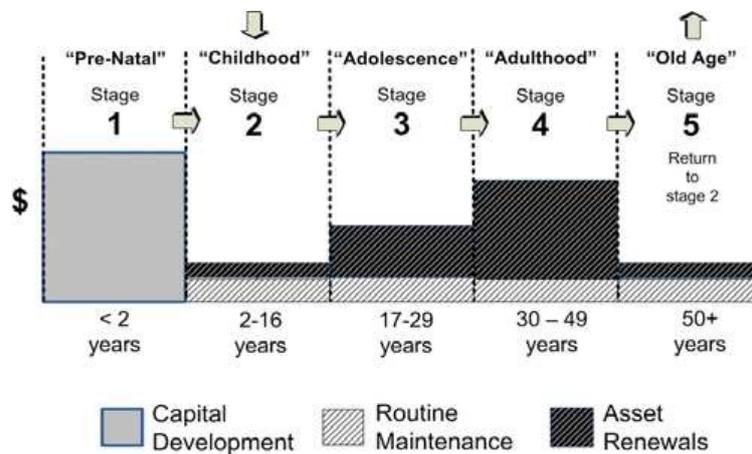
2.1.2 Siklus Hidup Bangunan

Kebutuhan untuk pemeliharaan, perbaikan dan pembaruan aset properti bervariasi tergantung pada banyak faktor. Meskipun perbedaan antara bangunan, tetapi telah ditentukan bahwa banyak bangunan mengikuti pola yang sama ketika mereka melalui tahapan yang berbeda dalam siklus hidup bangunan. Dalam hal ini, lima tahap siklus hidup secara umum telah diidentifikasi untuk memungkinkan pemilik untuk mengantisipasi kebutuhan pembaharuan dan membuat keputusan tentang anggaran, dan sumber daya lain untuk pemeliharaan, perbaikan dan pembaruan aset. Siklus hidup bangunan dapat dikategorikan yaitu:

- Pre-Natal, dengan umur di bawah 2 tahun. Pada tahap ini bangunan dalam proses diserahkan dari pengembang kepada pemilik pertama, fase ini untuk melihat apakah bangunan sudah sempurna dari sisi fungsinya, serta berakhirnya masa garansi pelaksanaan konstruksi. Aset baru dan tercakup dalam berbagai jaminan. Persyaratan perawatan difokuskan pada kegiatan pembersihan dan pemeriksaan berkala.
- Fase *childhood*, dengan umur 2-16 tahun. Dalam kategori ini pemilik aset properti memegang penuh tanggung jawab keseluruhan perawatan bangunan, perbaikan, dan pembaruan berkala dalam waktu yang lama. Dengan pengalaman periode sebelumnya pemilik aset properti mengalokasikan anggaran rutin tiap tahun untuk mencegah segala kemungkinan kerusakan.
- Fase *adolescence*, dengan umur bangunan 17-29 tahun. Dalam periode ini kemungkinan besar pemilik proyek sudah tidak dapat menutup biaya perawatan,

karena anggaran yang tidak memadai. Bangunan sudah hampir mencapai akhir masa tugasnya untuk meraih keuntungan dalam prosesnya. Biaya perbaikan dalam umur bangunan periode ini semakin meningkat, dibandingkan dengan pendapatan yang semakin menurun. Dalam tahap ini pengelola dan pemilik properti kerap kali memikirkan strategi berikutnya untuk memperpanjang masa tugas bangunan.

- Fase *adulthood*, dengan bangunan berumur 30-49 tahun. Pada masa ini biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan dan pembaruan aset semakin masif. Beberapa bagian vital penunjang bangunan perlu diganti. Pada masa ini pemilik properti dan pihak manajemen bisa saja melakukan diferensiasi konsep pengembangan.
- Fase *old age*, dengan kategori bangunan mencapai 50 tahun. Dalam tahap ini sebagian besar aset telah mencapai satu putaran umur maksimal untuk diganti, terutama elemen-elemen finishing secara keseluruhan perlu diganti total. Sedangkan bangunan fisik seperti pondasi, lantai beton, kolom dan atap lebih tahan lama.



Gambar 2.2 Grafik skematik umur bangunan

Terlihat pada ilustrasi gambar, bangunan diatas 16 tahun "*asset renewals*" menjadi semakin besar porsinya. Dalam perubahan pusat perbelanjaan menjadi Hotel, yang dimaksud dengan "*asset renewal*" ini adalah pada saat pusat perbelanjaan telah sampai pada satu waktu tertentu akan mengalami perubahan. Selama beroperasinya asset bangunan mengalami perawatan secara berkala untuk mempertahankan kualitas bangunannya sampai pada satu titik perubahan ini dapat dilakukan lebih lanjut agar masa tugas bangunannya lebih penjang, ini berlaku pada semua bentuk dan tipe properti.

2.2 Nilai Properti

Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari properti untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sedangkan nilai pasar properti didefinisikan sebagai harga yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli. Nilai properti atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non-manusia.

Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh properti tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, maka properti akan bernilai tinggi. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan tersebut. Sedangkan jika properti menerima eksternalitas negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, maka tanah akan bernilai lebih rendah. (Pearce, D.W. and Turner, R.K. 1990.)

Secara umum, peningkatan nilai properti dapat dibedakan menjadi dua cara yaitu *internal improvement* dan *external improvement*. (Shilling, James D. 2002.) *Internal improvement* dilakukan dengan desain dan teknologi pengembangan lahan (*land development*) berupa pengembangan produk properti yang berdiri di lahan tersebut, sedangkan *external improvement* dilakukan terhadap lingkungan sekitar berupa pembangunan prasarana. Lahan secara fisik bersifat tidak bergerak dan lokasi secara geografi adalah tetap, sehingga faktor eksternal akan mempengaruhi nilai lahan dan properti.

Ada beberapa kriteria properti yang layak investasi diantaranya *cashflow* positif, lokasi dan pertumbuhan menjanjikan, kondisi bangunan baik. *Cashflow* atau arus kas positif yang dimaksud disini ialah penghasilannya lebih tinggi daripada seluruh biaya pengeluarannya tersebut. Lokasi dalam investasi properti berperan sangat sentral dan vital. Pertumbuhan yang positif misalnya rencana pengembangan lokasi pada beberapa tahun mendatang. Kondisi bangunan yang baik dan terawat juga akan mempengaruhi nilai harga pasar dan *cash flow*.

2.2.1 Prinsip Penilaian

Nilai (*value*) dilihat dari konsep ekonomi merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya.

Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang akan diperoleh orang yang memiliki barang atau jasa pada tanggal penilaian. Adapun prinsip-prinsip penilaian yaitu:

1. Prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (*Principle of Highests and Best Use*) adalah penggunaan paling layak dan optimal dari aset, yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset yang dinilai.
2. Prinsip Persediaan dan Permintaan (*Principle of Supply and Demand*) : Properti mempunyai nilai bila properti dapat digunakan. Nilai akan naik bila persediaan berkurang.
3. Prinsip pengganti (*Principle of Substitution*) : Pembeli tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibanding dengan biaya pembelian properti lain yang sama.
4. Prinsip Keuntungan yang diharapkan (*Principle of Anticipation*) : Nilai suatu properti adalah harapan akan keuntungan di masa datang atas penggunaan properti. Properti akan mempunyai nilai secara proporsional sesuai dengan harapan keuntungan dari properti.
5. Prinsip adanya Perubahan-perubahan (*Principle of Change*) : Properti selalu berubah-ubah. Nilai dipengaruhi oleh variabel antara lain jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, kontrol pemerintah, perubahan arus transportasi, adanya pusat perbelanjaan baru dan perubahan politik negara.
6. Prinsip kesesuaian (*Principle of Conformity*) : Properti yang terletak pada lingkungan yang cocok, baik sosial maupun ekonomi, akan mempunyai nilai maksimum. Properti yang terletak di daerah yang kurang cocok, nilainya akan minimal.
7. Prinsip persaingan (*Principle of Competition*) : Semua bentuk usaha bertujuan mendapatkan keuntungan, termasuk properti. Bila permintaan besar, keuntungan akan besar. Besarnya keuntungan menarik minat pengembang lain untuk membangun properti sama, sehingga terjadi persaingan.
8. Prinsip penambahan dan Pengurangan (*Principle of Increasing and Decreasing Return*) : Pertambahan biaya pada suatu usaha belum tentu memberikan penambahan dalam pendapatan.
9. Prinsip penggunaan yang tepat (*Principle of Consistent Use*) : Tanah dan bangunan harus dinilai sesuai dengan penggunaan awal. Properti harus dinilai berdasarkan penggunaan tetap.

Prinsip penilaian yang digunakan ialah prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (*Principle of Highets and Best Use*). Menentukan penggunaan tertinggi dan terbaiknya (HBU) atau penggunaan yang paling mungkin atas properti yang paling berpengaruh secara signifikan terhadap nilainya.

Highest And Best Uses Analysis selanjutnya ditulis analisis HBU merupakan sebuah konsep yang sangat dikenal dalam bidang manajemen aset properti, baik dalam hal optimalisasi aset maupun penilaian aset. Analisis *high and best use* (HBU) adalah analisis terhadap daya guna tertinggi dan terbaik atas suatu properti. Dalam penilaian, analisis HBU diperlukan untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling menguntungkan dan kompetitif dalam rangka mengestimasi nilai properti. Analisis ini meliputi empat hal pokok yaitu, analisis kelayakan secara fisik (*physically feasible*), analisis kelayakan secara peraturan (*legally permissible*), analisis kelayakan secara keuangan (*financially feasible*), dan analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*). Sebuah properti dikatakan telah memenuhi kriteria HBU bilamana secara fisik dimungkinkan, diijinkan secara peraturan, layak secara finansial, dan dapat memberikan hasil yang paling maksimal. (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>)

Analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti (bangunan) atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas satu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Karakteristik fisik tanah berupa lokasi, luas, bentuk, kontur, ataupun sifat tanah sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan di atasnya. Secara sederhana, sebuah hotel berbintang tidak layak dibangun di atas tanah yang luasnya hanya 3.000 m². Namun, tanah dengan luas 3.000 m² terlalu berlebihan untuk dibangun sebuah rumah tinggal. Sebuah mall tidak mungkin dibangun di luar kota yang sepi dari konsumen. Sebuah pabrik kayu misalnya, tidak layak didirikan di pusat kota. Pengembangan properti yang tidak memperhitungkan karakteristik fisik tanah yang akan dikembangkan dapat menyebabkan properti yang dihasilkan menjadi tidak optimal.

Analisis kelayakan secara peraturan berkaitan dengan apakah suatu properti ataupun alternatif properti yang akan dikembangkan di atas suatu bidang tanah tertentu didukung atau diijinkan oleh ketentuan peraturan yang ada. Ketentuan peraturan berupa zoning (peruntukan tanah), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Luas Bangunan), ketinggian maksimal bangunan, sempadan jalan dan ketentuan tentang Rencana Umum Tata

Ruang/Wilayah (RUTR/W) lainnya sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan.

Analisis kelayakan secara keuangan berkaitan dengan apakah properti ataupun alternatif properti dapat memberikan keuntungan atau pendapatan bersih (net income) yang positif. Analisis ini biasanya dilakukan setelah dua analisis yang pertama tersebut di atas dilakukan. Untuk menentukan kelayakan secara keuangan, perlu diestimasi dan diekspektasikan dari setiap potensial kegunaan terbaik dan tertinggi. Prospek masa depan dapat diestimasi dengan cara membandingkan dengan properti sejenis yang sudah berjalan. Sebuah properti dikatakan layak secara keuangan bilamana dapat memberikan pendapatan bersih yang positif.

Analisis yang terakhir dalam analisis HBU adalah analisis produktifitas yang maksimal. Sebuah properti atau alternatif properti dikatakan memiliki produktivitas yang maksimal bilamana memiliki tolok ukur finansial yang lebih baik dibanding properti atau alternatif properti lainnya.

2.2.2 Metode penilaian

Kemudian di dalam menentukan nilai dari suatu properti, terdapat 5 cara yang bisa dipergunakan, cara tersebut antara lain ialah :

1. *The comparative method* (metode perbandingan), digunakan ketika terdapat transaksi perbandingan yang melibatkan properti dengan karakter sejenis dengan properti sendiri. Sebagai contoh dalam properti residential harga dari unit dengan tiga kamar tidur akan sesuai dengan nilai properti lain dengan unit kamar tidur sebanyak tiga buah juga.
2. *The investment method* (metode investasi), digunakan untuk menilai suatu kepemilikan properti yang dapat menghasilkan pendapatan sewa dan properti komersial yang bisa diperoleh untuk mendapatkan investasi sewa. Metode penelitian investasi adalah suatu aliran dari sewa yang digunakan, pertumbuhan yang akan datang, resiko, dan karakter spesifik suatu properti.
3. *The residual method* (metode residual), digunakan untuk menilai pengembangan dari suatu tempat dan properti yang telah ada yang berpotensi untuk dikembangkan kembali.
4. *The profits method* (metode keuntungan), digunakan ketika penghuni dari properti komersial menggunakan akomodasi sebagai bagian dari bisnis mereka sehingga

nilai dihubungkan dengan keuntungan yang dapat diperoleh dari bisnis tersebut dan tingkat keuntungan yang diharapkan dapat digunakan untuk membayar tempat tersebut.

5. *The cost approach* (metode pendekatan biaya), digunakan ketika properti dihuni oleh pemilik tapi terjadi kekurangan properti serupa yang nilainya dapat dibandingkan, metode ini menggunakan pendekatan nilai berdasarkan biaya yang digunakan untuk membangun properti baik pembelian tanah maupun bangunan.

Metode ini nantinya dapat digunakan sebagai metode penilaian dari bangunan yang ada. Pendekatan apa yang digunakan oleh pengembang dalam menentukan harga. Apakah dengan membandingkan dengan bangunan lain, dengan metode investasi, metode residual, dengan menetapkan keuntungan yang akan diperoleh atau dengan pendekatan biaya yang digunakan untuk membangun suatu properti.

2.2.3 Faktor yang mempengaruhi nilai properti

Di dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers (Wolcott, Richard C. 1987)*, mengemukakan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sebuah properti ialah:

1. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
2. Faktor ekonomi, berupa hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
3. Faktor sosial, berupa karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain- lain.
4. Faktor fisik, berupa kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

2.3 Adaptive reuse

Adaptive jika dalam bahas Inggris berasal dari kata *to adapt* yang berarti mencocokkan (*to fit*) dengan sesuatu untuk tujuan tertentu. Dalam bahasa Latin disebut *adaptare* yang berarti mengatur, menyesuaikan atau membiasakan (*to adjust*). Jadi pengertian *adaptive* yaitu mengalami modifikasi guna mencocokkan dengan keadaan yang baru atau mengalami penyesuaian dengan lingkungan baru. *Reuse* jika dalam bahasa Inggris terdiri dari kata *re* yang berarti kembali, lagi (*back, again*) dan *use* yang berarti memakai atau menggunakan. Jadi pengertian *reuse* yaitu menggunakan kembali terutama sesudah dilakukan perawatan atau pemrosesan. Berkaitan dengan arsitektur istilah *adaptive reuse* sering digunakan ketika orang akan melakukan sesuatu terhadap bangunan yang sudah tidak digunakan. (Febru, Mohammad Andri. 2005.)

Secara umum *adaptive reuse* berarti penggunaan ulang atau “*the process of adapting old structures and sites for new purposes*”. (http://citizenplanner.msu.edu/adaptivereuse_handout_010410.pdf) Lebih lengkap lagi dapat dikatakan bahwa *adaptive reuse* “*is a process that changes a disused or ineffective item into a new item that can be used for a different purpose. Sometimes, nothing changes but the item’s use*”. (<http://www.environment.gov.au/heritage/publications/protecting/pubs/adaptive-reuse.pdf>). Proses *adaptive reuse* merupakan proses memberikan nafas baru ke dalam bangunan lama tanpa mengubah tampilan luar dan bentuknya secara radikal.

Beberapa pendapat mengatakan bahwa *adaptive reuse* adalah sebuah proses untuk mengadaptasi bangunan tua untuk pemakaian baru sekaligus memelihara ciri-ciri (fitur) sejarah yang mereka miliki. Misalnya sebuah pabrik tua mungkin menjadi sebuah bangunan apartemen dan sebuah gudang tua atau bangunan kantor bisa menjadi sebuah museum, restoran. Pendapat lain mengatakan *adaptive reuse* adalah sebuah proses yang mengubah suatu hal yang tidak terpakai atau tidak efektif ke dalam suatu hal yang baru yang dapat digunakan untuk sebuah tujuan yang berbeda. Dan tujuan dari *adaptive reuse* ini adalah menjaga susunan struktur dengan memudahkan sebuah alternatif penggunaan. (Febru, Mohammad Andri. 2005.)

Dibutuhkan keahlian khusus, review, peraturan desain, dan kreativitas pembiayaan. Sehingga pengembangan properti dengan menggunakan metode *adaptive reuse* merupakan proses dinamis yang melibatkan banyak peserta dari berbagai disiplin ilmu. Pembangunan harus terus merespon perubahan dalam konstruksi, teknologi, regulasi, pemasaran, pembiayaan, kondisi kota/lingkungan, ekonomi, dan politik. Dengan memanfaatkan bangunan yang ada, memperbaiki dan mengembalikan mereka untuk terus digunakan

menjadi tantangan kreatif dan menarik dalam disiplin arsitektur. Alternatif penyesuaian dengan menggunakan konsep *adaptive reuse*, dapat dilihat dari sisi bentuk bangunan yang dipreservasi atau dikonservasi keasliannya harus dipertahankan, tidak diubah, sehingga fungsi baru yang ditampung di dalamnya perlu disesuaikan dengan kapasitas maupun tatanan ruang yang ada.

Umumnya, perspektif kritis mengakui bahwa *adaptive reuse* pelaksanaannya rumit dan hampir selalu lebih memakan waktu dari yang diharapkan. Selain itu, sulit untuk mendapatkan dana yang cukup untuk membangun stabilisasi dan renovasi. Uang untuk pembongkaran di sisi lain, lebih mudah untuk didapat dikarenakan pemberi pinjaman memahami pembongkaran jauh lebih baik daripada melakukan rehabilitasi.

Proses *Adaptive reuse* ini melibatkan 3 jenis perlakuan yang dapat dilakukan terhadap bangunan yaitu *the installation system*, *the intervention system*, *the insertion system*. *Intervention* adalah pendekatan dengan cara merubah bangunan lama menjadi lebih baik sehingga lebih layak, namun tetap saling berkait antara bangunan lama dan yang baru setelah diperbaiki. *Insertion* adalah memasukkan dimensi yang telah ditentukan dalam batas bangunan yang ada. Sedangkan *Installation* adalah menambahkan elemen baru (bisa seperti bangunan baru) yang bisa jadi dipengaruhi bangunan yang ada, ditempatkan dalam batasan bangunan yang ada itu sendiri. Di dalam memilih dan melakukan sistem tersebut bergantung pada kemampuan arsitek untuk menganalisa sebuah bangunan baik dari sisi struktural, historis maupun konteks. (https://www.academia.edu/1478448/What_is_Interior_Architecture)

Rencana memodifikasi dan beradaptasi sesuai perubahan keadaan merupakan proses yang kompleks dimana banyak orang yang terlibat, seperti perencana, pengembang, profesional pelestari sejarah, dan pemerintah. Untuk pengembang, keberhasilan proyek *adaptive reuse* memiliki implikasi langsung pada mata pencaharian dan karir mereka. Bagi para profesional pelestari sejarah, *adaptive reuse* memberikan pemahaman yang mendalam mengenai arsitektur, sejarah, dan budaya.

Perencana, di sisi lain, dapat bertindak sebagai fasilitator, penyedia informasi, dalam proses *adaptive reuse*. Profesional pelestarian sejarah seringkali ingin melestarikan struktur atau situs dengan menggunakan "bahasa budaya dan sejarah," sementara pengembang ingin menggunakan *site* untuk tujuan baru yang menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi, dan berbicara dalam hal tren pasar dan keuntungan ekonomi. Meskipun beberapa anggota bidang pelestari bersejarah sangat menerima strategi *adaptive reuse*, seringkali kebijakan pelestarian sejarah akan mungkin bertentangan dengan keinginan pengembang di dalam

memperlakukan bangunan bersejarah. Maka perencana perlu memiliki pemahaman yang baik tentang konflik yang terjadi di dalam proses *adaptive reuse*.

2.3.1 Faktor yang mempengaruhi penggunaan *adaptive reuse*

Faktor – faktor yang mempengaruhi penggunaan *adaptive reuse* ialah: (Bond, Christina. 2011.)

1. Peraturan, Hukum & Politik (Pemerintah)

Pengembang seringkali mengeluh mengenai peraturan pada persyaratan untuk *adaptive reuse*. Mengubah klasifikasi bangunan melalui *adaptive reuse* dapat menyebabkan perubahan zonasi pada kota dimana hal tersebut berkaitan dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Ketika sebuah bangunan direhabilitasi, atau di *adaptive reuse*, terjadi sebuah bentrok kepentingan, pendapat, keyakinan, dan kekuasaan antara profesional pelestarian sejarah, pengembang, dan perencana. Proses pembangunan harus kolaboratif untuk *adaptive reuse* pada bangunan bersejarah dimana umumnya proses kolaboratif jarang sederhana dan kadang-kadang rumit dimana masing-masing stakeholder mencoba untuk berkomunikasi, berkolaborasi, dan bekerja sama dengan satu sama lain, tetapi dengan keinginan, motivasi, dan hasil yang berbeda. Konflik tentu akan terjadi, tetapi jika berhasil, maka memiliki potensi untuk memproduksi hasil yang sangat berarti. Proses kolaboratif harus meliputi dua elemen kunci, yaitu keragaman kepentingan dan saling ketergantungan.

2. Ekonomi

Efektivitas bangunan dipengaruhi oleh terus berubahnya tuntutan pasar. Menurunnya kinerja dan pendapatan merupakan isu penting bagi pemilik dan operator yang harus berurusan dengan seluruh siklus hidup bangunan. Menanggapi kinerja yang menurun berdampak pada pendapatan yang diperoleh telah menghasilkan keputusan untuk menghancurkan dan membangun kembali bangunan berdasarkan alasan ekonomi. Gagal dalam mengoptimalkan bangunan dapat mengakibatkan harapan sisa siklus hidup tidak sepenuhnya dieksploitasi, dan bukan merupakan pemanfaatan bangunan berkelanjutan. Biaya merupakan faktor utama yang diperhitungkan ketika mempertimbangkan penggunaan *adaptive reuse* atau pembongkaran. *Adaptive reuse* mungkin tidak menjadi pilihan ekonomis

ketika struktur bangunan membutuhkan penguatan. Beberapa arsitek menyarankan bahwa bila bangunan mencapai titik dalam rentang usia bangunan di mana mereka tidak dapat disesuaikan lagi maka satu-satunya solusi adalah pembongkaran. Manfaat paling menarik dan banyak diteliti adalah berbagai efek positif ekonomi yang dimungkinkan oleh kegiatan ini. Pelestarian bangunan bersejarah dan pengembangan warisan dapat menambah nilai ekonomi bagi masyarakat. Dalam kasus revitalisasi kawasan perkotaan tertentu, yang dibutuhkan adalah salah satu proyek *adaptive reuse* untuk sebagai pemicu dan menarik pengembang swasta lainnya untuk mengikutinya. Lingkungan yang direvitalisasi akan menarik pembeli ataupun penyewa sehingga akan membantu meningkatkan nilai properti sambil meningkatkan nilai pajak. Ekonom Donovan Rypkema memaparkan beberapa bukti yang sangat menarik dalam argumen untuk kegiatan pengembangan *adaptive reuse* dimana *adaptive reuse* adalah pencipta pekerjaan yang sangat baik. Rypkema menemukan bahwa pada umumnya 60-70% dari biaya pekerjaan *adaptive reuse* adalah untuk tenaga kerja, dan sisanya untuk bahan. Sebagian besar tenaga kerja ini berasal dari pekerja konstruksi lokal. Dengan konstruksi baru, maka hanya sekitar 50% dari biaya yang dikeluarkan untuk tenaga kerja dan setengah lainnya untuk bahan bangunan. Pelestarian bangunan bersejarah dan kegiatan pembangunan *adaptive reuse* memberikan manfaat ekonomi ke kota-kota dan daerah dengan menarik minat pariwisata. Saat ini orang secara khusus mencari situs bersejarah, pusat-pusat kota, dan masyarakat untuk tujuan perjalanan mereka. Tidak hanya mendorong pelestarian dan pengembangan bangunan warisan, tetapi juga menghasilkan manfaat ekonomi sekunder untuk kota. Semakin banyak menarik turis kota maka semakin banyak uang yang dihabiskan pada hotel lokal, restoran, dan ritel, dan dengan demikian semakin memperkuat ekonomi lokal.

3. Sosial & Budaya (lingkungan)

Bangunan warisan mewakili sejarah negara dan karena itu sedapat mungkin harus dipertahankan. Bangunan bersejarah sebagai penarikan memori memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat dari masyarakat. Jika bangunan memiliki beberapa bentuk nilai budaya atau warisan kepada masyarakat di sana maka memungkinkan ditawarkan insentif untuk melakukan *adaptive reuse* dan menghindari pembongkaran dan pembangunan kembali. Ada konsensus di antara pemilik dan praktisi bahwa tidak semua bangunan cocok untuk *adaptive reuse*. Jika

bangunan secara fisik atau teknis tidak mampu dikonversi, maka mereka harus dibongkar. Melalui adaptasi, bangunan selalu berubah mengikuti pengguna dan lingkungan untuk melayani tujuannya. Perubahan ini juga memungkinkan bangunan untuk mewakili banyak sejarah dan beberapa budaya. Kolase yang dihasilkan, menyajikan bangunan sebagai struktur yang dinamis, dan bertahan untuk beradaptasi dengan konteks dan fungsi kontemporer. Menjaga dan menggunakan kembali bangunan bersejarah memiliki manfaat jangka panjang bagi masyarakat yang menghargai mereka. Ketika dilakukan dengan baik, *adaptive reuse* akan dapat memulihkan dan menjaga pentingnya warisan bangunan dan membantu untuk memastikan kelangsungan hidupnya dan juga nilai sosial dari situs tertentu, yaitu pentingnya bagi masyarakat dari penggunaan situs oleh masyarakat atau pengunjung (tempat untuk interaksi sosial). Hal ini jelas bahwa hubungan baru antara manusia dan arsitektur diselesaikan melalui *adaptive reuse*. Tampaknya pertimbangan pendekatan sosial dalam memilih pengguna baru adalah cara aplikatif untuk menjawab kebutuhan pengguna. Aspek sosial dan budaya merupakan salah satu basis penting dalam kualitas lingkungan. Mendefinisikan fungsi baru untuk bangunan tua adalah cara yang tepat untuk memberikan kehidupan kepada orang-orang. Bangunan bersejarah seperti penarikan memori memiliki dampak positif pada kehidupan masyarakat. Keberadaan bangunan *adaptive reuse* akan menarik orang-orang untuk tinggal dan bekerja, karena lingkungan bersejarah memiliki karakter yang unik dan mempesona. Keinginan masyarakat untuk adanya *adaptive reuse* juga disebabkan keinginan untuk mengurangi masalah berupa bangunan kosong dan cenderung banyak menarik penduduk tunawisma dan kejahatan, seperti narkoba dan kegiatan lain. Ketika bangunan tua yang dibongkar untuk pengembangan baru maka masalah sosial tersebut hanya dipindahkan ke lokasi lain di dalam kota, daripada ditangani secara konstruktif. Oleh karena itu, pelestarian dan kegiatan *adaptive reuse* dapat membantu merevitalisasi lingkungan sosial.

Lingkungan

Adaptive reuse memainkan peran yang besar terhadap dampak lingkungan. Dengan teknologi baru, dampak-dampak tersebut dapat diukur, memenuhi syarat, dan diperbaiki. Saat ini ada dua metode utama untuk memperbaiki dampak lingkungan binaan ini - baik melalui konstruksi baru atau melalui renovasi aset bangunan yang

ada. Konstruksi baru adalah cara yang layak untuk negara berkembang untuk meningkatkan dampak saat mereka tumbuh. Konstruksi baru juga cocok untuk situasi infill perkotaan di mana diperlukan ruang tambahan dan stok bangunan yang ada untuk ditempati. Di sisi lain, *adaptive reuse* lebih disukai di negara maju dan di daerah di mana bangunan yang ada tidak dimanfaatkan secara maksimal. Kualitas yang terkandung dalam bangunan tersebut dapat dipertahankan dan kualitas bahan yang lebih tua dapat dihargai untuk kedua nilai intrinsik mereka dan kontribusi terhadap kenyamanan. Pada skala yang lebih besar, bangunan yang ada berkontribusi terhadap warisan dan tempat-pembuatan sebuah kota, yang tidak pernah dapat diganti. (Koslow, Julia. 2009. Opportunities and Challenges in Whole-Building Retrofits. University of Michigan)

Dalam banyak kasus, meningkatkan umur bangunan melalui penggunaan kembali dapat menurunkan konsumsi energi dan polusi dan dengan demikian membuat kontribusi yang signifikan terhadap keberlanjutan dan perubahan iklim melalui mitigasi emisi CO₂. Hal ini dapat terjadi melalui reuse bangunan, komponen, bahan sehingga mengurangi jumlah energi yang terkandung yang diperlukan untuk memenuhi tujuan fasilitas yang diperlukan. Penggunaan kembali bangunan tua mendukung salah satu kunci konsep keberlanjutan. Secara efektif memperpanjang masa manfaat bangunan yang ada dengan meningkatkan mereka dibandingkan dengan membangun baru, dimana keberlanjutan akan melibatkan biaya yang lebih rendah dalam kaitannya dengan bahan, transportasi, energi dan polusi. Proses pembongkaran dianggap sebagai kegiatan yang tidak ramah lingkungan. Dari beberapa penelitian mengenai renovasi yang mengadaptasi bangunan untuk penggunaan baru dimana renovasi menghasilkan limbah, penggunaan bahan, dan penggunaan energi yang lebih sedikit dibanding pembongkaran dan pembangunan kembali. Tetapi pengembang masih cenderung fokus pada proyek-proyek konstruksi baru daripada bangunan yang telah ada. Salah satu alasan untuk ini adalah kecenderungan untuk menganggap bangunan tua sebagai produk dengan hidup yang gunanya terbatas yang kemudian dibuang dan akhirnya dibongkar.

4. Bangunan

Dalam beberapa kasus, kurangnya informasi yang akurat dan gambar untuk bangunan yang lebih tua adalah masalah yang berpotensi dapat menghalangi proses *adaptive reuse*. Selain itu, penemuan masalah laten, cacat dan inkonsistensi dapat

mempengaruhi keberhasilan *adaptive reuse*. Bangunan digolongkan sebagai bangunan yang buruk jika pada bangunan tersebut tidak memungkinkan penggunaan *adaptive reuse* kelak dikemudian hari. Tetapi asalkan struktur bangunan yang ada selalu masih memenuhi syarat, adaptasi harus menjadi pertimbangan utama oleh desainer. Setiap bangunan memiliki potensi untuk mengakomodasi beberapa perubahan. Masing-masing bangunan memiliki fleksibilitas yang berbeda dan tidak semua bangunan dapat mengalami perubahan guna. Potensi tersebut ditinjau dari beberapa elemen permanen pada bangunan, seperti ukuran dan peletakan jendela atau pintu. Ukuran dan tata letak elemenelemen pada bangunan ini yang kemudian dapat membatasi fleksibilitas suatu bangunan.

Dalam bukunya, "*Flexible*", Robert Kronenburg merumuskan 4 karakter utama arsitektur fleksibel, yaitu *adaption*, *transformation*, *movability* dan *interaction*. Keempat karakter tersebut merupakan acuan umum yang harus dimiliki oleh arsitektur fleksibel.

Karakter pertama adalah *adaption*, merupakan bangunan dapat merespon berbagai perubahan yang terjadi yang mungkin terjadi pada masa mendatang. Desain yang *adaptable* merupakan desain yang tidak hanya dihuni oleh seseorang atau keluarga, namun bangunan yang nantinya siap untuk mengakomodir penghuni lain.

Karakter kedua adalah *transformation*, berhubungan dengan perubahan yang terjadi pada dimensi, bentuk fisik dan tampak bangunan. *Transformable architecture* adalah arsitektur yang erat hubungannya dengan gerakan 'membuka', 'menutup' 'meluas' dan 'menyempit' serta terkait dengan interior dan elemen didalamnya. Perubahan yang terjadi terlihat pada fisik bangunan seperti pada struktur ataupun kulit pada bangunannya.

Karakter ketiga adalah *movability*, terkait dengan peletakan bangunan. Dimana elemen ataupun unsur dari bangunan dapat dipindahkan sesuai dengan keinginan penghuni dalam memenuhi kebutuhannya. Pada umumnya bangunan dapat mengalami perombakan dan juga dapat dibentuk kembali atau dirakit menjadi bentuk semula, sehingga dengan mudah dapat dipindahkan. Dengan begitu bangunan mampu merespon kebutuhan tak terduga bagi penghuni maupun calon penghuninya.

Karakter yang terakhir adalah *interaction*, erat kaitannya dengan aksi dan reaksi manusia dalam upayanya mendirikan bangunan yang tanggap akan kebutuhannya.

Keempat karakter dalam arsitektur fleksibel tersebut memperlihatkan adanya penerapan yang berbeda-beda dari suatu bangunan yang dianggap fleksibel. Karakter *adaptable architecture* memperlihatkan potensi terjadinya perubahan pemanfaatan suatu bangunan melalui layout yang berbeda-beda. *Transformable architecture* erat hubungannya dengan perkembangan teknologi yang berperan untuk mengakomodir fleksibilitas melalui wujud fisik bangunan. Sedangkan *movable architecture* mengacu pada perpindahan bangunan dari satu tempat ke tempat lain. *Interactive architecture* menjadikan suatu bentuk arsitektur yang peka terhadap penghuninya melalui inovasi yang dilakukan.

Proses pengambilan keputusan dalam melakukan *adaptive reuse* dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pemerintah, ekonomi, sosial budaya dan lingkungan dan bangunan. Faktor-faktor ini mempengaruhi efisiensi operasional bangunan tetapi juga efektivitas mereka dalam mencapai hasil keberlanjutan. Menetapkan kelangsungan hidup *adaptive reuse* sebagai pilihan bergantung pada identifikasi dan pemahaman sejauh mana hasil dipengaruhi oleh faktor-faktor ini. Disimpulkan jika lebih baik untuk beradaptasi daripada menghancurkan tetapi hanya layak jika biaya dan manfaat yang diperhitungkan selama umur bangunan.

2.4 Perbedaan Utama Pusat Perbelanjaan dengan Hotel

Bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah dan atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya (*kepmen no.10/KPTS/2000*).

2.4.1 Pusat Perbelanjaan

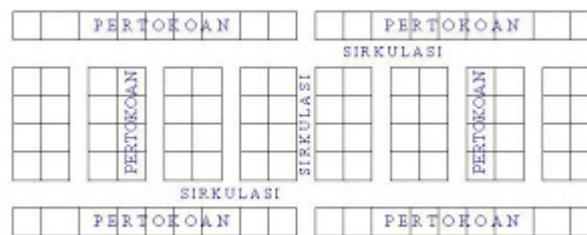
Pusat perbelanjaan adalah kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk membeli atau melihat dan membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi pengunjung. Konsep pengelolaan pusat perbelanjaan ini dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggungjawab kepada pusat perbelanjaan tersebut.

Pusat perbelanjaan memiliki karakteristik program ruang yang beragam namun dalam subbab ini akan dilakukan pengklasifikasian kategori pusat perbelanjaan berdasarkan skema

pembagian ruangnya. Jika dilihat dari perencanaan sirkulasi ruang dalamnya, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi;

Sistem Banyak Koridor, dalam sistem ini tatanan ruangan dan koridor di rancang secara padat tanpa menyisakan ruangan untuk void. Secara teknis dengan konfigurasi ini koridor-koridor banyak membentuk percabangan agar akses ke setiap sudut ruang dapat dicapai.

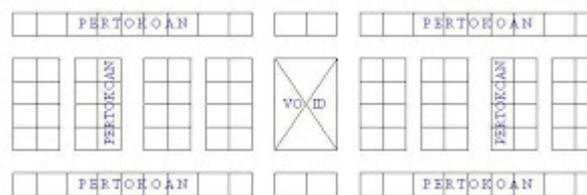
Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / yang dekat dengan entrance saja. Dalam sistem ini efektifitas pembagian dan pemakaian ruangnya sangat tinggi. Contoh pusat perbelanjaan seperti ini seperti Pasar Senen & Pertokoan Duta Merlin.



Gambar 2.3 sistem banyak koridor

Sistem Plaza, dalam sistem ini pengunjung mendapatkan orientasi ruangan berupa lubang pada lantai plaza sebagai penanda letak, pada sistem ini masih terdapat koridor yang tidak terhubung dengan void secara langsung.

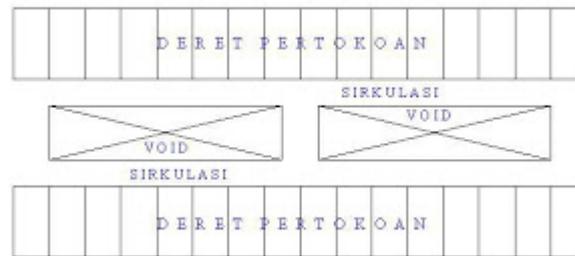
Terdapat plaza / ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang. Mulai terdapat hierarki dari lokasi masing-masing toko, lokasi strategis berada di dekat plaza tersebut, mulai mengenal pola atrium (void) & mezanin. Contoh : Plaza Indonesia, Gajah Mada Plaza, Glodok Plaza, Ratu Plaza, Plaza Semanggi, ITC Cempaka Mas, dll.



Gambar 2.4 sistem plaza

Sistem Mal, dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium.

Jalur itu akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama. Contoh : Pondok Indah Mall, Blok M, Atrium Senen, Mall Kelapa Gading 1 & 2, Mall Ciputra.



Gambar 2.5 sistem mal

2.4.2 Hotel

Menurut The American Hotel and Motel Association (AHMA) hotel adalah sebuah bangunan yang dikelola secara komersial dengan memberikan fasilitas penginapan untuk umum dengan fasilitas pelayanan sebagai berikut : pelayanan makan dan minum, pelayanan kamar, pelayanan barang bawaan, pencucian pakaian dan dapat menggunakan fasilitas/ perabotan dan menikmati hiasan-hiasan yang ada di dalamnya.

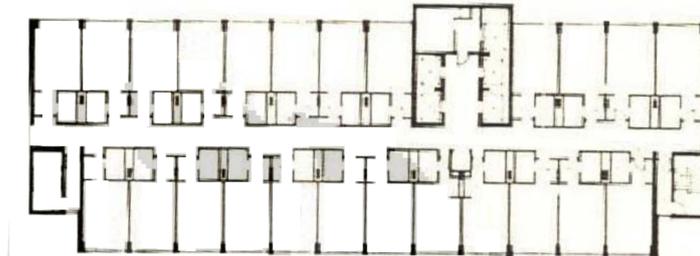
Sedangkan menurut MENPARPOSTEL (Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi) hotel adalah suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran. Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa layanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. Menurut SK (Surat Keputusan) Menteri Perhubungan RI No. PM 10 PW-301/Phb. 77, tanggal 12 Desember 1977, hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan berikut makan dan minum.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa hotel adalah bangunan yang dibangun dengan persyaratan tertentu, menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa lainnya yang diperuntukkan bagi umum dan dikelola secara komersial.

Terkait dengan bahasan pada bab sebelumnya, hotel memiliki tipikal kategori yang dapat dibedakan berdasarkan bentuk konfigurasi ruang kamar-kamarnya. Mengapa hal ini penting, karena dengan mengidentifikasi bentuk hotel yang ada dapat ditarik benang

merah ke dalam bentukan pusat perbelanjaan. Berdasarkan konfigurasi ruangnya, dalam buku “*Hotels Guide*” terdapat kategori hotel sebagai berikut;

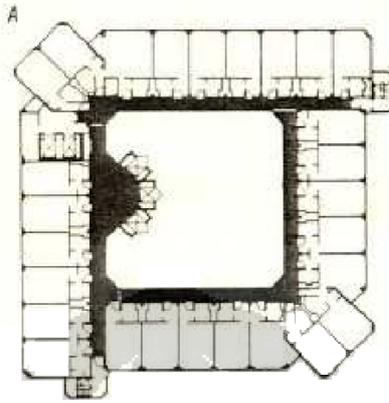
Slab Plans, konfigurasi dalam kategori ini denah ruangan hotel memiliki koridor memanjang secara horizontal, bisa berupa satu lajur koridor yang memanjang atau lebih. Untuk mencapai ruangan kamar, tamu hotel berjalan menyusuri koridor dari arah tangga maupun lift. Gambar dibawah ini menunjukkan pembagian sub kategori dalam kategori ruang *Slab Plans*.



Gambar 2.6 Hotel dengan bentuk *Slab Plans*

Hotel dengan tatanan ruangan seperti ini terdapat koridor di tengahnya, sementara kamarnya terdapat di kanan kiri koridor sepanjang massa bangunan. Bentuknya yang kotak dapat mengoptimalkan jumlah kamar yang ada. Tower Plan, dalam kategori ini konfigurasi ruangan kamar berorientasi vertikal, berbeda dengan slab plan, jumlah kamar tower plan lebih sedikit dibandingkan dengan slab plan. Seringkali dalam satu lantai terdapat “*core*” sebagai inti setiap ruangan per lantainya lengkap dengan transportasi vertikal berupa lift. Panjang koridor dalam kategori ini memiliki karakteristik koridor yang lebih pendek, jarak tempuh untuk mencapai kamar hotel pada koridornya relatif cukup dekat.

Atrium Plans, dalam kategori ini konfigurasi ruangan kamar diatur berjajar mengelilingi Atrium atau void sebagai bukaan untuk memberikan view ke arah bawah, dalam atrium ini terdapat balkon yang memberikan pandangan ke arah atrium, terdapat juga pengembangan rancangan dalam kategori ini yakni kombinasi antara atrium plan dan *double loaded wing*. Ciri-ciri utama dalam konfigurasi ruangan kategori ini adalah terdapat bukaan lebar pada plat lantai yang berorientasi ke dalam, bukaan plat lantai ini menerus sampai ke atap bangunan dengan perlindungan berupa atap transparan untuk memasukkan cahaya matahari.



Gambar 2.7 Hotel dengan bentuk Atrium Plan

Dari kesekian banyak kategori konfigurasi ruangan hotel, kategori inilah yang paling mendekati dengan program ruang pusat perbelanjaan. Terdapat atrium yang besar dalam ruangan, sementara ruangan-ruangan kamar mengelilingi atrium berbatasan dengan koridor. Ruangan-ruangan kamar ini identik dengan ruangan-ruangan sewa dalam pusat perbelanjaan.

Hotel mulai dikenal sejak permulaan abad masehi, dengan adanya usaha penyewaan kamar untuk orang yang melakukan perjalanan. Hotel sebagaimana jenis akomodasi lain berasal dari kata Inn / Lodge yang dapat diartikan sebagai usaha menyewakan sebagian dari rumahnya kepada orang lain yang memerlukan kamar untuk menginap, terutama bagi mereka yang melakukan perjalanan. Kemudian peradaban semakin maju maka terdapat peningkatan dengan menambahkan fasilitas. Jenis usaha penginapan ini semakin berkembang dan mencapai puncaknya pada masa revolusi industri di Inggris pada tahun 1750 hingga tahun 1790.

Sejarah klasifikasi hotel secara general dibagi menjadi empat bagian. pada tahun 1970 terdiri dari Luas bangunan, Bentuk Bangunan, perlengkapan, dan mutu pelayanan. Sedangkan pada tahun 1977, sistem klasifikasi mengalami perkembangan terkait dengan keputusan menteri perhubungan No. PM 10/PW. 301/ Pdb-77 tentang usaha dan klasifikasi, ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi minimum hotel didasarkan pada jumlah kamar, fasilitas, peralatan yang tersedia, mutu pelayanan. Berdasarkan pelayanan dan penilaian tersebut hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan menjadi 5 kelas yaitu; hotel bintang 1, hotel bintang 2, hotel bintang 3, hotel bintang 4, dan hotel bintang 5. Hotel-hotel yang berada di bawah standar tersebut dikategorikan sebagai hotel non bintang. Adapun tujuan dari penggolongan ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk menjadi pedoman teknis bagi para calon investor (penanam modal) dibidang usaha perhotelan

2. Agar calon penghuni hotel dapat mengetahui fasilitas dan pelayanan yang akan diperoleh pada hotel sesuai dengan golongan kelasnya.
3. Agar tercipta persaingan (kompetisi yang sehat antara pengusaha hotel)
4. Agar tercipta keseimbangan antara permintaan (demand) dan penawaran (supply) dalam usaha akomodasi hotel.

Pada rentang waktu tahun 1970 an sampai dengan 2001, penggolongan kelas satu sampai dengan lima cenderung mengarah kepada aspek bangunannya, seperti jumlah kamar, fasilitas penunjang hotel dengan bobot penilaian yang tinggi. Sedangkan pada tahun 2002 keputusan menteri kebudayaan dan pariwisata no KM 3/ HK 001 MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel, bobot penilaian aspek mutu pelayanan lebih tinggi dibandingkan aspek fasilitas bangunannya. Walaupun demikian seorang perencana dan perancang bangunan yang ingin membuat sebuah hotel, khususnya hotel resort dapat mengacu pada ketentuan kriteria dan klasifikasi yang dikeluarkan oleh direktorat jendral pariwisata tahun 1995. Akan tetapi jumlah kamar diharuskan sesuai dengan golongan kelas hotel asalkan seimbang dengan fasilitas penunjang serta seimbang antara pendapatan dan pengeluaran dari hotel. Berdasarkan keputusan menteri kebudayaan dan pariwisata no KM 3/ HK 001/MKP/02.

Klasifikasi penggolongan hotel merupakan suatu sistem pengelompokan hotel ke dalam berbagai kelas / tingkatan, berdasarkan ukuran penilaian tertentu seperti yang terlihat pada tabel di atas. Kriteria dasar yang dipergunakan secara fisik persyaratan umum akomodasi (*room division*) dipertimbangkan pada unsur-unsur persyaratan hotel kecil dengan kamar kurang dari 25 kamar, hotel sedang dengan kamar antara 25 sampai dengan 100, hotel menengah dengan kamar antara 100-300, hotel besar dengan jumlah kamar lebih dari 300 kamar, kualitas lokasi dan lingkungan bangunan, fasilitas yang tersedia misalkan ruang penerimaan tamu, dapur toilet, telepon umum, perlengkapan yang tersedia untuk karyawan, tamu dan pengelola hotel, kualitas bangunan, maksudnya penggunaan bahan bangunan yang memadai, tingkat kekedapan terhadap api dan suara, tata letak ruang dan ukuran ruang. Sedangkan pelayanan pada front office, kamar hotel, layanan makanan dan minuman unsur yang dipersyaratkan seperti keramahtamahan, sopan dan mengenakan pakaian sragam hotel, pelayanan diberikan dengan mengacu pada kebutuhan dan keinginan tamu, untuk hotel bintang 4 dan 5 pelayanan dibuka 24 jam.

Operasional / manajemen terdiri dari struktur organisasi dengan uraian tugas dan memuat kerja secara teknis dan memuat kerja secara teknis bagi masing-masing jabatan yang

tercantum dalam organisasi. Sedangkan tenaga kerja spesialisasi dan tingkat pendidikan karyawan disesuaikan dengan persyaratan peraturan penggolongan hotel.

2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai *adaptive reuse* pada bangunan lama sudah pernah dilakukan sebelumnya dengan berbagai macam fokus. Penelitian terdahulu ini ditinjau guna menyumbangkan pengetahuan untuk pembahasan mengenai keterkaitan penggunaan teknik *adaptive reuse* terhadap nilai properti yang belum banyak dilakukan.

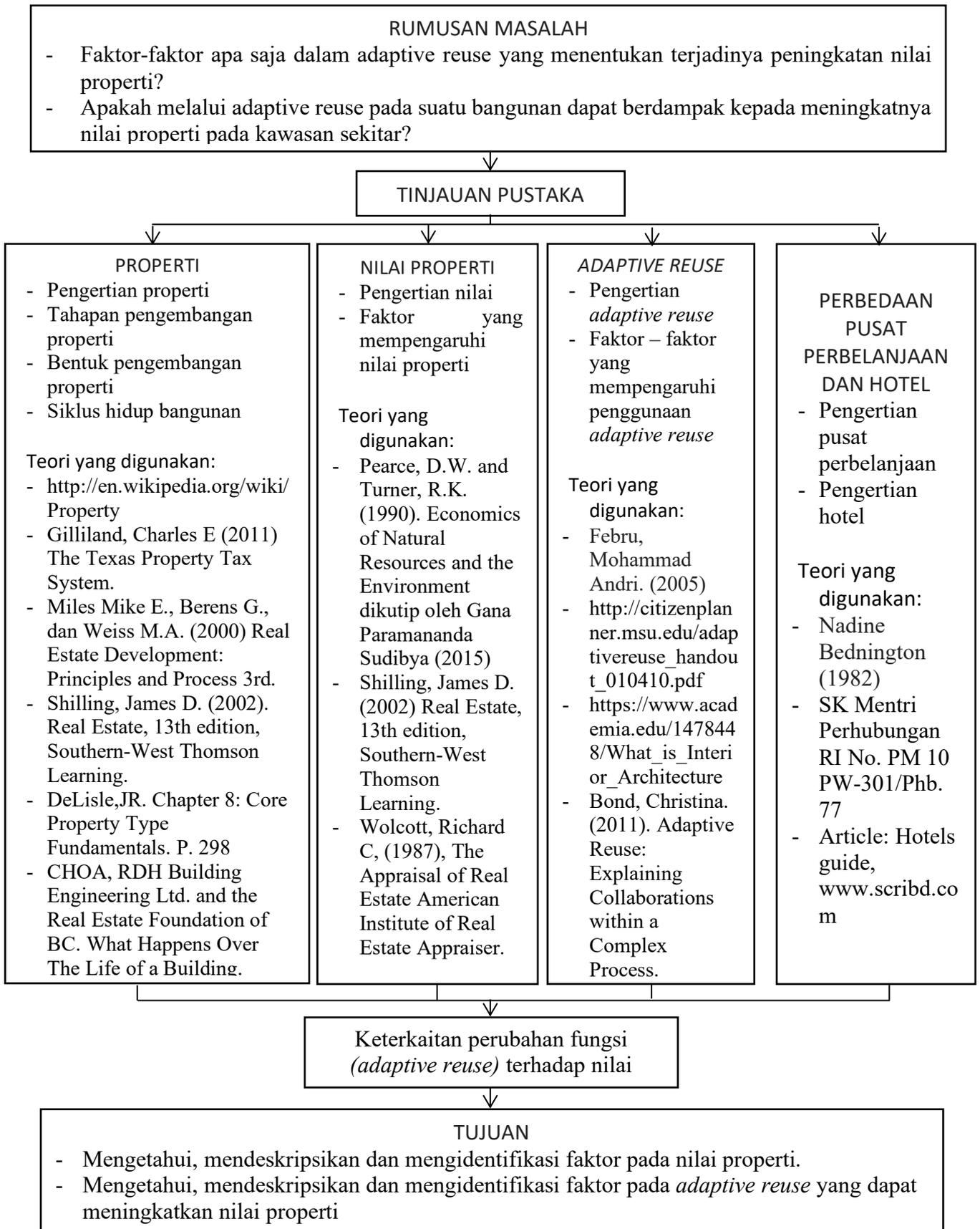
Penelitian terdahulu yang digunakan pada penelitian ini ada tiga, yaitu:

No.	Penulis (Tahun)	Judul	Tujuan	Metode Penelitian	Instrumen	Hasil Penelitian
1	Gana Paramanan dan Sudibya (2015)	Keterkaitan Adaptive Reuse dengan Perubahan Nilai Properti (Studi Kasus: Istana Kuta Galeria, Bali)	<ul style="list-style-type: none"> - Mengetahui apakah melalui adaptive reuse pada bangunan yang tidak terpakai akan mampu memicu berkembangnya lingkungan sekitarnya atau tidak. - Mengetahui faktor apa saja dalam adaptive reuse yang menentukan terjadinya peningkatan nilai properti pada bangunan yang telah dirubah fungsinya tersebut. - Mengetahui apakah adaptive reuse lebih menguntungkan dilaksanakan bagi proyek-proyek tertentu daripada metode pengembangan properti secara konvensional. 	Metode kualitatif.	Wawancara, alat perekam, kamera, data literatur.	<ul style="list-style-type: none"> - Pembangunan Kuta Central Park Hotel berpengaruh terhadap meningkatnya nilai ekonomi dan nilai produktivitas pada bangunan ruko yang dirubah fungsinya menjadi hotel. - Nilai ekonomi dapat dilihat bahwa pembangunan ini memberikan keuntungan kepada developer melalui simulasi investasi keuangan yang telah dilakukan dan nilai produktivitas dilihat dari tingkat hunian kamar yang cukup tinggi pada hotel. - Keberadaan Kuta Central Park Hotel di dalam kawasan Istana Kuta Galeria tidak meningkatkan nilai properti pada kawasan dikarenakan jenis unit ruko yang tidak terklaster.
2	Natasha Selenia (2015)	Adaptive Reuse pada Gedung PT. Cipta Niaga di Kawasan Kota Tua Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> - Mengetahui fungsi komersial yang tepat untuk diaplikasikan pada adaptive reuse PT. Cipta Niaga. - Mengetahui konsep interior adaptive reuse yang tepat bagi gedung PT. Cipta Niaga yang mampu 	Metode deskriptif kualitatif	Data literatur, kamera, catatan, alat ukur.	<ul style="list-style-type: none"> - Konservasi yang tepat diaplikasikan pada gedung PT. Cipta Niaga adalah <i>adaptive reuse</i> dengan fungsi komersial, yaitu hotel butik. - Penggabungan antara desain yang unik dan elit dengan tetap mempertahankan nilai

			memenuhi kebutuhan akan fungsi yang baru dengan tetap menjaga nilai sejarah kawasan Kota Tua.			sejarah dan budaya kawasan dapat membuat Hotel Butik ini tidak hanya berfungsi sebagai akomodasi bagi pengunjung Kawasan Kota Tua, namun dapat menjadi tujuan wisata tersendiri. - Konsep interior yang digunakan pada hotel butik PT. Cipta Niaga adalah luxurious dengan gaya Art Deco Eropa, sesuai dengan gaya asli bangunan dan serasi dengan lingkungan Kota Tua, namun diberikan gaya kontemporer, agar keunikan dari hotel butik dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung.
3	Andoyo (2016)	Analisa Nilai Properti Apartemen di Daerah Yogyakarta Tahun 2015	Untuk membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2015.	Metode (<i>Ordinary Least Square</i>) <i>OLS</i> .	Data literatur, data lapangan, catatan.	- Variabel <i>dummy view</i> , jumlah kamar, luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen. - Variabel jarak ke pusat bisnis dan tinggi lantai berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai sewa apartemen. - Variabel jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen.

Tabel 1. Penelitian terdahulu

2.6 Kerangka Teori



Gambar 2.8 Kerangka teori

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, penelitian ini bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalkan perilaku, persepsi, tindakan dan sebagainya dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata. Kategori penelitian menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif mengidentifikasi dan menguraikan siapa, apa, kapan, di mana, dan bagaimana karakteristiknya. Penelitian deskriptif merupakan suatu cara melakukan pengamatan dimana indikator-indikator mengenai variabel adalah jawaban-jawaban terhadap pertanyaan yang diberikan secara lisan maupun tulisan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang berfokus kepada perubahan nilai properti yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi pada bangunan yang tidak terpakai.

3.1.2 Strategi Penelitian

Strategi yang digunakan dalam penelitian ini ialah strategi penelitian studi kasus (*case study*). Penelitian studi kasus menyusun pengetahuan tentang persoalan tertentu dari kasus yang memiliki batasan wilayah, kegiatan/program, atau waktu. Penelitian tentang bangunan atau kawasan tertentu yang dibangun pada kurun waktu tertentu termasuk dalam penelitian dengan pendekatan studi kasus. Penelitian tentang sejarah, bangunan, produk, kejadian, dll yang termasuk dalam penelitian *case study* (Creswell, 2007) biasanya berupa penelitian deskriptif. Creswell (2007) menyebutkan studi kasus sebagai pendekatan kualitatif. Studi kasus dapat menjadi sepenuhnya kualitatif bila menggunakan metode pengumpulan data terbuka saja. (Kusuma, Hanson E. 2019.)

Di dalam studi kasus memungkinkan pertanyaan penelitian dapat diubah selama proses penelitian berlangsung jika pertanyaan awal ternyata kurang relevan. Obyek yang dipilih dalam penelitian ini berdasarkan fenomena yang terjadi di Indonesia ialah gedung pusat perbelanjaan Mal Mitra 2 Malang yang dirubah menjadi hotel bernama Savana Hotel & Convention Malang. Tujuan dari pembahasan studi kasus ini untuk memaparkan yang melatar belakang, tujuan, dan melihat faktor-faktor *adaptive reuse* berpengaruh di dalam terjadinya perubahan ini.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Malang tepatnya pada Hotel Savana.

3.3 Objek Penelitian

Obyek yang dipilih dalam penelitian ini berdasarkan fenomena yang terjadi di Indonesia ialah gedung pusat perbelanjaan Mal Mitra 2 Malang yang dirubah menjadi Hotel Savana.

3.4 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Februari 2019, dengan waktu penelitian dibagi menjadi tiga bagian, yaitu tahap perizinan kepada pihak pengelola selama kurang lebih 2 minggu, dan tahap pengumpulan data dengan teknik wawancara selama kurang lebih 4 minggu.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang bertujuan untuk memperkuat analisis pada masalah yang telah dirumuskan. Data primer merupakan data utama yang diperoleh secara langsung, dan data sekunder yang menjadi data pendukung atau acuan dalam penelitian.

3.5.1 Data Primer

Berdasarkan pada sumber data dan ciri kegiatan yang dikerjakan dalam pengumpulan data, metode pengumpulan data dapat dikelompokkan menjadi tiga: survei, observasi, dan arsip. Metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini ialah survei dan observasi yang termasuk dalam data primer.

Data primer adalah data dalam bentuk kata-kata yang diucapkan secara lisan yang dilakukan oleh subjek yang dapat dipercaya, dalam hal ini adalah subjek penelitian (*informan/key person*) yang berkenaan dengan variabel yang diteliti. Data primer diperoleh dari observasi (pengamatan) dan survei dengan metode wawancara sebagai instrumen utama untuk mengumpulkan data sehingga diharapkan akan menemukan dan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam mengenai partisipan (*narasumber*) dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi menurut persepsinya, dan hal mana tidak dapat dieksplorasi/ditemukan melalui teknik observasi. Data primer memberikan informasi dan

data yang berguna ketika kita mendefinisikan masalah dengan baik, mengetahui konsep utama dan ruang lingkup yang diinginkan.

Survei mengumpulkan data sari pengguna, konsumen, dll yang bersedia atau menjadi responden/partisipan penelitian. Data dikumpulkan dengan cara mnedengarkan secara lisan, tertulis, atau tergambar. Observasi mengumpulkan data dari objek atau lingkungan dengan cara melihat secara langsung atau tidak langsung.

3.5.2 Data Sekunder

Kemudian data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari studi pustaka (buku-buku, jurnal, internet, institusi tertentu, dan sumber data lainnya) yang bertujuan untuk memperoleh informasi tambahan serta pemahaman yang lebih mendalam mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Data-data yang nantinya diperlukan di dalam penelitian ini ialah data-data yang terkait dengan sejarah Hotel Savana, gambar arsitektur, asumsi pendapatan dari sewa/penjualan, harga properti daerah sekitar, dan tren properti pada wilayah tersebut.

3.6 Metode Analisis Data

Pada analisis kualitatif, peneliti terlibat secara langsung dalam mengolah, menemukan, dan mengungkap hasil analisis. Peneliti menggunakan penalaran (*reasoning*) dan penafsiran (*interpretation*) dalam mencermati dan memahami pola yang terdapat di dalam data. Hasil analisis berupa pernyataan yang dibuat oleh peneliti secara manual.

Rencana analisis didasarkan pada data yang dikumpulkan. Disini berarti data yang diperoleh dapat lebih banyak dari yang direncanakan semula atau bahkan sebaliknya lebih sedikit dari apa yang diharapkan. Ketika pengamatan langsung tentu banyak hal-hal baru yang akan ditemui. Atau sebaliknya ada data yang tak bisa diperoleh. Kedua hal tersebut sangat berkaitan dengan kemampuan menjangkau permasalahan yang sesungguhnya terjadi di lapangan. Ketajaman dan ketepatan dalam penggunaan alat analisis sangat menentukan keakuratan pengambilan kesimpulan.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat atau bersamaan dengan proses pengumpulan data lapangan berlangsung. Langkah pertama dari analisis data ini adalah melakukan manajemen data. Data kualitatif dikumpulkan menggunakan metode pengumpulan data terbuka. Pada pengumpulan data dengan wawancara, semua yang dikatakan oleh responden direkam menggunakan alat perekam. Rekaman tersebut secara utuh dikonversi menjadi data teks, yang berupa transkrip data mentah orisinal hasil

wawancara. Pada saat pengumpulan data dengan observasi, dilakukan dua cara bersamaan yaitu observasi langsung (*direct observation*) dan observasi dengan alat (*instrumented observation*). Observasi dengan alat digunakan untuk merekam data dan menyimpan data secara utuh. Data yang tersimpan dalam bentuk digital akan mempermudah penyimpanan penggunaan data.

Langkah kedua adalah melakukan penyajian atau reduksi data. Pada tahap reduksi atau penyederhanaan data ini penulis akan merangkum dan memilah-milah data untuk menentukan mana data yang penting dan relevan serta mana data yang tidak penting dan tidak/kurang relevan. Setelah data direduksi, untuk meramu dan meringkas temuan, peneliti membuat model temuan secara visual dalam table, diagram, gambar, peta, atau bentuk visualisasi lainnya. Model akan memudahkan hasil penelitian dipahami dan dikomunikasikan ke orang lain. Model akhir seperti ini dapat disebut model hipotesis (*hypothetical model*). Langkah analisis selanjutnya yang akan dilakukan adalah pembahasan. Pembahasan (*discussion*) berada setelah hasil analisis. Pembahasan disusun berdasarkan temuan/hasil analisis, penalaran dan penafsiran terhadap temuan, dan perbandingan dengan pustaka. Penalaran dan penafsiran berisi penjelasan peneliti tentang temuan menurut perspektif peneliti. Pada pembahasan peneliti juga membandingkan temuan dan teori-teori yang telah ada (pustaka).

3.7 Variabel Penelitian

Penentuan variabel penelitian ini berdasarkan kajian teori dan pendapat dari beberapa ahli. Jenis variabel yang digunakan dibatasi sesuai aspek nilai properti agar penelitian lebih terarah. Variabel penelitian juga dibagi menjadi 2 jenis variabel, yaitu variabel bebas (*independent variable*) dan variabel terikat (*dependent variable*).

3.7.1 Variabel bebas (*independent variable*)

Variabel bebas atau *independent variable* merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab timbulnya perubahan oleh variabel terikat. Dalam penelitian ini variabel bebas merupakan aspek dari faktor yang mempengaruhi *adaptive reuse* yaitu pemerintah, ekonomi, lingkungan, dan bangunan.

3.7.2 Variabel terikat (*dependent variable*)

Variabel terikat atau *dependent variable* merupakan variabel yang diamati dan diukur, serta menjadi akibat dari adanya variabel bebas. Dalam penelitian ini terdapat variabel terikat, yaitu nilai properti.

3.8 Tahap-tahap Penelitian

Pada tahap penelitian ini dilakukan secara sistematis, mulai dari persiapan hingga pelaporan hasil penelitian. Berikut ini adalah tahap-tahap dalam penelitian:

A. Tahap persiapan

Pembuatan proposal penelitian dan surat ijin penelitian untuk ditujukan kepada pihak apartemen yang menjadi objek penelitian. Pengurusan perijinan ini untuk mempermudah penelitian agar lebih leluasa dalam pengambilan data yang dibutuhkan.

B. Tahap penelitian lapangan

Pada tahapan ini peneliti akan melakukan wawancara dengan subjek penelitian yang sesuai dengan pertimbangan, perihal perubahan fungsi gedung pusat perbelanjaan Mal Mitra 2 Malang yang dirubah menjadi Hotel Savana.

C. Tahap pengolahan data

Data yang diolah ada dua jenis data, data pertama berasal dari data primer dan sekunder, yaitu dari hasil wawancara dan teori yang ada, sebagai dasaran dalam melakukan tahap rekomendasi.

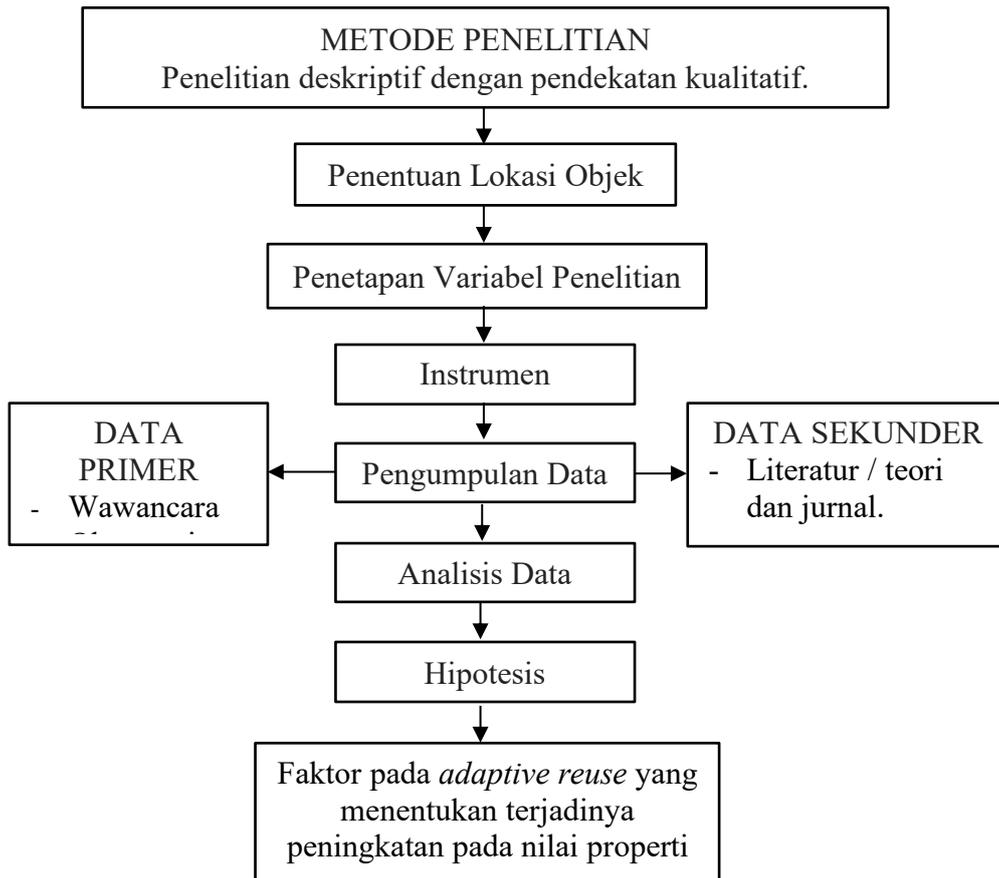
D. Tahap pembahasan dan analisa data

Pada penelitian ini tahap awal data yang dianalisis berupa data yang berangkat dari wawancara yang telah dilakukan serta teori yang ada, dan disimpulkan melalui tabel. Dari hasil analisa tersebut nantinya didapati kesesuaian konsep yang ditawarkan dengan konsep yang mengacu pada teori.

E. Tahap pelaporan

Penyusunan laporan hasil dari penelitian dibuat sistematis dengan ketentuan penulisan laporan penelitian yang berlaku.

3.9 Kerangka Metode Penelitian



Gambar 3.1 Kerangka metode penelitian

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Latar Belakang Perubahan Mal Mitra 2 Malang Menjadi Hotel Savana

Studi wawancara pertama dilakukan pada bulan April 2019 kepada pihak manajemen PT. Mitra Anugrah Jaya selaku pengembang Savana Hotel and Convention. guna mengetahui latar belakang terjadinya perubahan. Selain itu juga dilakukan pencarian berita pada media cetak dan online terkait dengan topik yang dibahas. Tujuan utama pembahasan ini ialah untuk mengetahui fenomena yang terjadi pada Hotel Savana dan mengetahui faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi pusat perbelanjaan di Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana.

Peneliti mengkaji keterkaitan siklus hidup bangunan sebagai bagian yang tak terpisahkan terhadap tujuan perubahan ini. Dari mulai ide awal perubahan fungsi, hingga sampai kepada pelaksanaan konstruksi fisik bangunan. Berdasarkan kajian literatur, gedung Mal Mitra 2 telah mengalami fase pada tahap 8 dimana seluruh perangkat manajemen properti mengevaluasi kembali performa aset Mal Mitra 2, serta melakukan langkah-langkah taktis untuk mengembalikan performanya. Hal ini diperkuat dengan penjabaran dari *key person* yang diwawancarai bahwa pilihan yang paling rasional dalam meningkatkan performa aset adalah melakukan pembongkaran sebagian agar dapat beradaptasi pada kebutuhan fungsi yang baru, hal ini wajar karena eksistensi fungsi sebuah gedung tidak mungkin bertahan selamanya.

Terkait dengan umur bangunan diketahui bahwa gedung Mal Mitra 2 pertama kali dibangun pada tahun 1991 dan mulai beroperasi pada tahun 1992, dalam kurun waktu tersebut manajemen properti Mal Mitra 2 tidak henti-hentinya melakukan renovasi kecil dan pembaruan agar dapat sesuai dengan perubahan tren waktu. Pada studi literatur yang telah diulas sebelumnya Mall Mitra 2 ini telah masuk pada fase *Adolescence Stage* dengan porsi *asset renewals* semakin besar yang mana dibutuhkan strategi baru dalam memperpanjang umur bangunan. Sejak tahun 2009 pihak manajemen properti Mal Mitra 2 merasakan bahwa beban operasionalnya terlalu berat, bukan karena ketiadaan dana untuk renovasi saja tapi juga karena ketiadaan pemasukan dari penyewa gedung. Gaya bangunan Mal Mitra 2 yang dibangun pada era tahun 90-an terasa begitu kuno pada saat melewati 2 dekade, sambungan-sambungan *aluminium sheet* telah mengalami deformasi dan perubahan warna akibat terkena paparan sinar matahari dan cuaca. Material penutup lantai dengan bahan yang dibeli pada tahun 90-an sudah tertinggal jauh dari segi tren. Desain *lighting* untuk eksterior dan

interior membutuhkan perubahan keseluruhan. Selain karena umur bangunan yang termasuk kategori tua, tingkat persaingan usaha pusat perbelanjaan di Malang telah memasuki babak baru pada tahun 2010, yakni dibangunnya Malang Town Square dengan mengusung tema dan konsep yang segar, bangunan baru dengan material terkini membuat suasana ruang dalam menunjang tampilan secara keseluruhan.

Menilik pada 8 tahap pengembangan Real estate (lihat studi literatur hal.14) siklus properti pada saat Mal Mitra 2 ditutup, dimulai lagi pada tahap pertama dengan pertimbangan bahwa sebagian bangunan Mal Mitra 2 tetap dipertahankan. Dengan kata lain bangunan diubah fungsinya menjadi Hotel Savana tanpa merobohkan seluruh bangunan Mal Mitra 2.

4.2 Tujuan Perubahan Mal Mitra 2 Menjadi Hotel Savana

Untuk menjelaskan dan memberikan gambaran untuk menjawab pertanyaan penelitian di awal bahwa perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel karena pemilik aset ingin memperpanjang siklus investasi. Hal ini tercermin dari sejarah umur bangunan yang telah mencapai umur bangunan 18 tahun, hal ini tercermin pada wawancara peneliti terhadap Ibu Eny Kusriani selaku *Human Resource Coordinator* perusahaan Pengembang PT Mitra Anugrah Jaya (*key person*) dalam wawancara yang telah dilakukan.

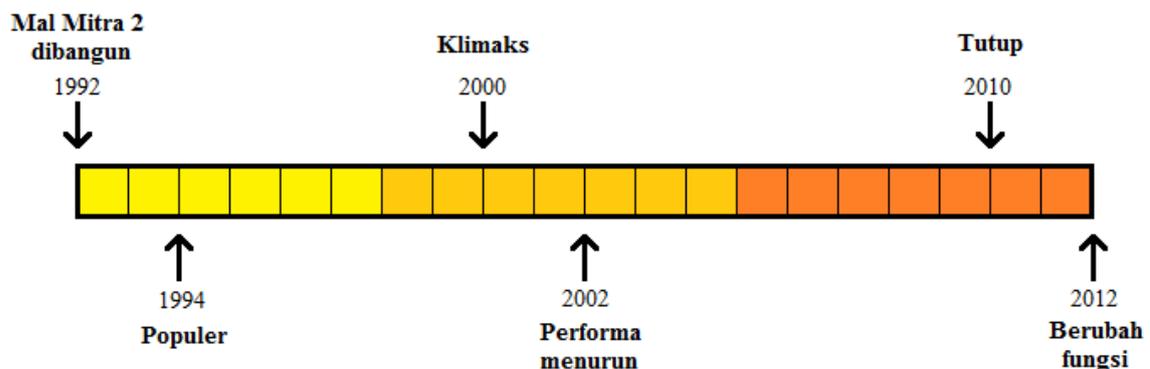
Bisnis pusat perbelanjaan di Kota Malang tidak terlalu signifikan, karena penduduk Kota Malang pada saat itu tidak seperti penduduk di kota-kota besar lainnya seperti Jakarta dan Surabaya yang cenderung konsumtif. Disamping itu tingkat perkembangan perekonomian tidak terlalu signifikan, pengunjung sedikit demi sedikit berkurang, tampilan dan suasana ruang dalam kalah tertinggal dengan tampilan pusat perbelanjaan yang baru dibangun.

Jika ditilik dari usia bangunan yang sudah mencapai 18 tahun, biaya perawatan dan pengembangan kembali berupa renovasi sudah tidak dimungkinkan lagi, dapat dikatakan biayanya terlalu besar. Dan lagi jika bangunan Mal Mitra 2 Malang di jadikan pusat perbelanjaan kembali, maka pertaruhannya terlalu besar. Maka PT Mitra Anugrah Jaya beranggapan jika harus mengeluarkan dana investasi yang besar lebih baik membuat bisnis yang benar-benar baru dan dibutuhkan konsumen, dalam hal ini tujuan PT Mitra Anugrah Jaya adalah ingin mengembangkan sebuah hotel.

Adapun gambaran singkat perubahan-perubahan yang telah terjadi pada Mal Mitra 2 Malang yang telah penulis peroleh dari Mbak Kartika sebagai customer setia Mal Mitra 2 pada 2010 silam yakni sebagai berikut;

Mal Mitra 2 di masa kejayaannya dulu sangat ramai, ketika di akhir pekan pengunjung harus berangkat agak pagi supaya dapat parkir disana, jika tidak maka akan mencari parkir di factory outlet-factory outlet sekitar Mitra 2, yang juga biasanya penuh karena banyak orang bernasib serupa dengan pengunjung yang ingin ke Mitra 2 tapi tidak mendapat tempat parkir. Mitra 2 yang awalnya dulu hanya menjual kebutuhan sandang pangan papan dan beberapa kebutuhan rumah tangga, mulai ekspansi dengan menambahkan Gramedia di lantai 3 serta Timezone dan Johny Andrean di lantai 4. Timezone di kala itu sangat ramai pengunjung dan harus antri cukup panjang di akhir minggu, begitu juga dengan antrian Salon Johny Andrean. Bahkan tidak sedikit pengunjung yang terpisah dari rombongan karena Mal Mitra 2 yang sangat padat dan ramai oleh pengunjung. Beberapa tahun kemudian Timezone terlihat sepi tidak seperti dulu lagi. Timezone dipindahkan ke lantai 1 Mal, dan akses menuju lantai 4 pun ditutup. Beberapa saat kemudian Gramedia yang berada di Mal Mitra 2 juga pindah, dan selama beberapa waktu retail yang dulunya diisi oleh Gramedia itu sempat kosong dan ditutup, yang agak lama kemudian diganti Kharisma. Bukan hanya Timezone dan Kharisma, tapi Mitra 2 secara keseluruhan terlihat mulai sepi, apalagi semenjak keberadaan Matos dan MOG. Hingga akhirnya masa kejayaan mitra 2 mulai meredup sejak dibangunnya Plaza Araya di daerah perumahan elit Araya, dan Dieng Plaza di daerah Dieng.

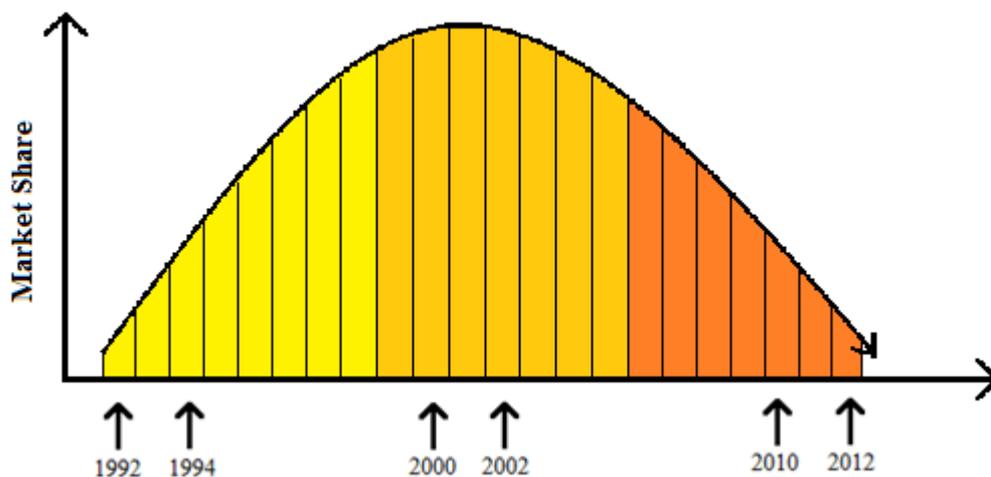
Hasil dari wawancara dan tulisan customer setia Mitra 2 kemudian dapat dibuatkan gambaran time line perubahan yang terjadi pada Mitra 2 dari awal berdirinya yang sempat mengalami masa popularitas pada tahun 1994 dan titik performa menurun pada tahun 2002 tertulis sebagai berikut:



Gambar 4.1 Timeline perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana.

Proses evolusi sebuah properti tidak mungkin bisa dihentikan. Tugas manajemen aset dalam bahasan ini melakukan antisipasi yang dianggap perlu untuk menghadapi perubahan, beradaptasi seefektif mungkin. Hal ini benar-benar terbukti dalam kasus pusat perbelanjaan Mal Mitra 2, dimana inovasi dalam bisnis retail perbelanjaan tipikalnya sangat kecil dan terbatas, sangat sulit untuk diidentifikasi. Sebenarnya dalam bisnis perbelanjaan, nilai aset properti sangat sulit diidentifikasi kapanakah sebuah siklus bisnis mencapai tahap “dewasa”. Data pasar pun biasanya hanya berdasarkan asumsi, tidak secara presisi dalam membaca indikasi kapanakah performa suatu pusat perbelanjaan akan mengalami titik balik.

Sesuai dengan penelitian terdahulu yang pernah dilakukan, penelitian menunjukkan rata-rata umur efektif sebuah pusat perbelanjaan terkait dengan *market share*-nya mencapai angka 10 tahun sebelum memerlukan sebuah inovasi secara radikal. Mal Mitra 2 dalam umurnya yang mencapai 10 tahun sejak dibukanya juga mengalami penurunan performa dikarenakan tampilan eksterior dan interiornya sudah tidak sesuai dengan tren masa itu, jalan satu-satunya untuk mempertahankan performanya adalah dengan melakukan renovasi besar-besaran untuk mengimbangi gaya hidup dan target pasar pada waktu itu, terlebih lagi rentang waktu daur hidup akan semakin pendek dari waktu ke waktu seiring dengan percepatan teknologi pada abad ini.



Gambar 4.2 Grafik performa Mal Mitra 2

Dari segi konstruksi struktur bangunan pada tahun 2010 tidak mengalami penurunan kualitas, sementara konstruksi selubung bangunan berupa tampak bangunan, finishing lantai, bahan material dan desain plafon mengalami penurunan kualitas. Mengingat betapa pentingnya memelihara sebuah properti, dalam hal ini *Facilities Management (FM)* melakukan pengawasan yang sistematis atas semua aktifitas pemeliharaan real estate yang diperlukan. Pada saat FM melakukan tugasnya secara operasional, strategi-strategi yang sifatnya taktis dilakukan untuk mengambil keputusan pada saat penyewa mulai

meninggalkan pusat perbelanjaan Mitra 2. Sampai pada satu titik dimana konstruksi *finishing* yang sifatnya kecil tidak mampu lagi mengangkat tampilan bangunan Mitra 2 secara keseluruhan maka tugas FM yang bersifat teknis tidak dapat lagi menjalankan fungsinya. Dengan demikian maka pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pengembangan daya guna aset berpindah kepada *Asset Management*.

Jika dimungkinkan pusat perbelanjaan Mitra 2 bisa saja dilakukan modernisasi, tapi dengan melihat pasar yang ada pada saat itu pusat perbelanjaan dinilai kurang menguntungkan dan efektif dari sisi investasi. Sedangkan pemilik aset bangunan Mitra 2 sekaligus bertindak sebagai investor dalam pembangunan kembali gedung ini mengharapkan adanya pendapatan dan keuntungan dalam jangka waktu tertentu setelah menginvestasikan uangnya. Ia mencari pendapatan tahunan dan perolehan modal jangka panjang. Gedung lama dikembangkan agar lebih tepat untuk fungsi yang direncanakan, ide yang terlintas adalah merubah gedung Mitra 2 ini menjadi Hotel berbintang dengan motivasi keuntungan jangka panjang serta respon dari meningkatnya kebutuhan publik terhadap ketersediaan hotel di Malang.

PT Mitra Anugrah Jaya menunjuk konsultan atau yang disebut *Company Real Estate Management* yang diberikan wewenang untuk menyusun strategi-strategi yang dianggap perlu untuk mewujudkan Hotel Savana ini, dari mulai aspek keuangan, teknis, hingga manajemen aset. Dari segi teknis perencanaan manajemen aset dibantu oleh konsultan arsitek profesional untuk memberikan sentuhan seni dalam tampilannya, sedangkan konsultan struktur juga dilibatkan untuk menghitung pembebanan pada fungsi yang baru. Peran arsitek dan ahli struktur ini menghasilkan kolaborasi yang tepat, seperti halnya penambahan lift pada bagian depan, pembongkaran lantai beton untuk dijadikan void, pembuatan kolam renang gantung yang terletak di lantai 2, semuanya membutuhkan perhitungan yang cermat. *Company Real Estate Management* PT Mitra Anugrah Jaya membuat skenario-skenario fokus kepada perkiraan serta proyeksi kedepan kaitannya dengan penggunaan aset. *Company Real Estate Management* bertugas untuk melakukan pendekatan dalam melakukan evaluasi yang penting digunakan untuk membuat asumsi-asumsi terhadap periode keterisian (*Occupancy*), mendefinisikan bagaimana bangunan itu digunakan, target market yang akan menjadi sasaran, ketahanan material bangunan berdasarkan waktu, menentukan perkiraan biaya pemeliharaan, sampai pada biaya operasional.

4.3 Faktor Perubahan Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana

Proses pengambilan keputusan di dalam perubahan gedung Mal Mitra 2 Malang menjadi Hotel Savana akan dianalisa menggunakan faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan *adaptive reuse* seperti pemerintahan, ekonomi, lingkungan dan bangunan untuk mengetahui apakah perubahan ini memang merupakan suatu proses dari *adaptive reuse* yang dapat meningkatkan nilai suatu properti.

4.3.1 Pemerintah

Faktor pemerintah pada proses *adaptive reuse* yang berkaitan dengan prinsip HBU telah dijelaskan pada pustaka, yaitu analisis kelayakan secara peraturan berkaitan dengan apakah suatu properti ataupun alternatif properti yang akan dikembangkan di atas suatu bidang tanah tertentu didukung atau diijinkan oleh ketentuan peraturan yang ada. Ketentuan peraturan berupa *zoning* (peruntukan tanah), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Luas Bangunan), ketinggian maksimal bangunan, sempadan jalan dan ketentuan tentang Rencana Umum Tata Ruang/Wilayah (RUTR/W) sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan.

Di dalam melakukan perubahan dari fungsi pusat perbelanjaan menjadi fungsi hotel terjadi perbedaan pada klasifikasi *zoning* yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah melalui penetapan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030. Seperti yang dituliskan dalam Bab VI (Rencana Pola Ruang Wilayah) bagian Rencana Kawasan Perdagangan dan Jasa pada pasal 50 ayat (3), *zoning* pada Jalan Letjend Sutoyo diperuntukkan untuk kawasan perdagangan dan jasa.

Dalam hal ini terjadi proses negosiasi dalam permohonan ijin mendirikan bangunan antara developer dengan pemerintah daerah yang pada akhirnya IMB dengan Nomor 1605 Tahun 2011 dikeluarkan oleh pemerintah daerah perihal pemberian izin mendirikan bangunan dengan fungsi usaha – hotel dan IMB dengan Nomor 3559 Tahun 2013 perihal pemberian izin mendirikan bangunan (penambahan luas bangunan). Hal ini juga sesuai dengan ketentuan umum kegiatan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) yaitu, menyediakan kawasan komersil yang nyaman, aman, dan produktif untuk berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.

Pengembang seringkali mengeluh mengenai peraturan pada persyaratan untuk *adaptive reuse*. Mengubah klasifikasi bangunan melalui *adaptive reuse* dapat menyebabkan perubahan zonasi pada kota dimana hal tersebut berkaitan dengan peraturan yang telah

ditetapkan oleh pemerintah. Dalam hal ini Hotel Savana tidak mengalami masalah dengan zonasi seperti yang sudah dijelaskan diatas. Seperti yang kita ketahui dikawasan sekitar pun terdapat bangunan dengan fungsi serupa (hotel). Pertimbangan pemerintah daerah memberikan izin bangunan juga karena memang pada zona perdagangan jasa memungkinkan untuk dibangun hotel, selain itu dengan adanya hotel sebagai pengganti bangunan yang fungsinya sudah menurun maka akan memperbaiki citra kawasan sekaligus memberikan pendapatan pajak bagi pemerintah daerah.

Ketentuan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : yang ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang pada pasal 66 ayat (4) yaitu bangunan untuk kegiatan jasa komersial pada kawasan pusat kota ditentukan KDB = 90 - 100 %. Jika dibuat perhitungan berdasarkan luas tanah ($3000 \text{ m}^2 \times 90\% - 100\%$) maka sisa tanah yang boleh dibangun adalah $270 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2$.

Untuk ketentuan peraturan KLB (Koefisien Luas Bangunan) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang pada pasal 66 ayat (4) yaitu bangunan untuk kegiatan jasa komersial pada kawasan pusat kota ditentukan KLB 0,9 – 3,00. Jadi perhitungan KLBnya adalah $3000 \text{ m}^2 \times 3,00 = 9000 \text{ m}^2$.

Batasan ketinggian yang ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang pada pasal 66 ayat (4) yaitu bangunan untuk kegiatan jasa komersial pada kawasan pusat kota ditentukan TLB = 4 - 20 lantai, dan termasuk sistem parkir di dalam bangunan. Pada bangunan Mal Mitra 2 awalnya memiliki ketinggian 4 lantai dan pada bangunan Hotel Savana akan dilakukan penambahan satu lantai menjadi 5 lantai yang mana menurut developer apabila bangunan pusat perbelanjaan yang telah ada dihancurkan kemudian dibangun kembali akan memakan biaya yang lebih besar, dikarenakan juga struktur pada bangunan pusat perbelanjaan masih dalam kondisi baik. Dari perhitungan yang dilakukan maka dianggap lebih *feasible* jika dilakukan perubahan fungsi saja tanpa menghancurkan bangunan terlebih dahulu.

Ketentuan peraturan sempadan jalan yang ditulis dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung Pasal 26 ayat (4b), bangunan di tepi jalan kolektor primer 15 (lima belas) meter dan kolektor sekunder 7 (tujuh) meter.

Bentrok kepentingan antara pemerintah, pelestari sejarah, dan developer tidak terjadi pada kawasan Mal Mitra 2 Malang, karena bangunan bukan merupakan arsitektur warisan,

berbeda seperti halnya jika merencanakan pada bangunan bersejarah yang penuh dengan kepentingan dari beberapa *stakeholder*.

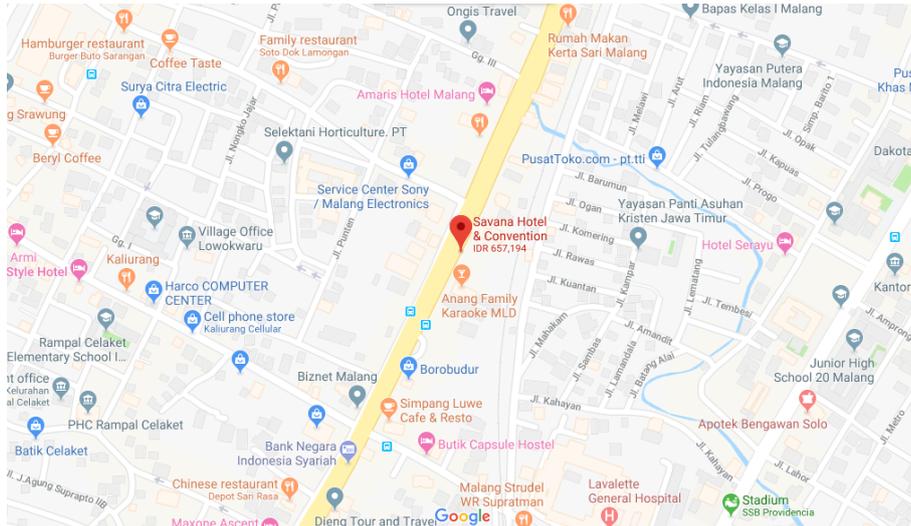
Dalam sebuah bisnis perhotelan investasi yang paling besar adalah pada harga tanah yang harus dibebaskan, namun dalam kasus Mal Mitra 2 ini, perencanaan bisnis Hotel Savana sudah tidak menemui kesulitan itu lagi, dikarenakan aset tanah dan bangunan di atasnya sudah merupakan milik aset pribadi dari pengembang.

Ketika sebuah bangunan direhabilitasi, atau di *adaptive reuse*, terjadi sebuah bentrok kepentingan, pendapat, keyakinan, dan kekuasaan antara profesional pelestarian sejarah, pengembang, dan perencana. Proses pembangunan harus kolaboratif untuk *adaptive reuse* pada bangunan bersejarah dimana umumnya proses kolaboratif jarang sederhana dan kadang-kadang rumit dimana masing-masing *stakeholder* mencoba untuk berkomunikasi, berkolaborasi, dan bekerja sama dengan satu sama lain, tetapi dengan keinginan, motivasi, dan hasil yang berbeda. Dalam proses ini pun tidak terdapat permasalahan karena bangunan Mal Mitra 2 bukan merupakan bangunan sejarah. Proses kolaboratif dalam *adaptive reuse* harus meliputi dua elemen kunci, yaitu keragaman kepentingan dan saling ketergantungan. Dalam hal ini perubahan fungsi bangunan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana memenuhi dua elemen kunci tersebut, dapat dilihat dari meningkatnya kebutuhan hunian yang dapat meningkatkan nilai properti sekaligus memberikan pendapatan pajak bagi pemerintah daerah.

4.3.2 Lingkungan

Faktor lingkungan pada proses *adaptive reuse* yang berkaitan dengan prinsip fisik HBU yang telah dijelaskan pada pustaka, yaitu analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti (bangunan) atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas satu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Karakteristik fisik tanah berupa lokasi, luas, maupun bentuk, sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan di atasnya.

Lokasi Mal Mitra 2 Malang yang merupakan cikal bakal dari Hotel Savana sangat strategis. Dimana jika melihat pada gambar dibawah yaitu peta lokasi, kawasan ini berada di jalan utama yang juga menghubungkan Kota Malang dengan Kota Surabaya sehingga wisatawan domestik maupun asing akan sangat mudah sekali mengakses lokasi ini dimana Jalan Letjen Sutoyo inipun merupakan jalan utama Kota Malang.



Gambar 4.3 Peta Hotel Savana

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembangunan hotel pada area ini juga dilakukan oleh pihak-pihak lain dimana saat sekarang dalam radius ± 0.5 km terdapat akomodasi pariwisata yang terdiri dari Hotel Santika, Hotel Atria, Hotel Maxone, Hotel Ibis dan hotel-hotel lainnya. Kepadatan ini juga ditunjang kemudahan akses sehingga menjadi sebuah *opportunity* bagi keberhasilan suatu usaha properti.

Lokasi penelitian yaitu koridor jalan Letjend Soetoyo terdapat hotel yang cukup banyak. Ketika ditanya apakah tidak mengkhawatirkan bahwa di koridor jalan ini sudah banyak terdapat hotel, bagaimana dengan kompetitor-kompetitor ini. Dalam bisnis hotel, strategi pemasarannya tidak hanya dari banner brand hotel yang dipasang di tampang bangunan saja, melainkan hotel juga bekerjasama dengan berbagai travel agent maupun perusahaan baik swasta maupun pemerintahan, ditambah lagi dengan jadwal-jadwal event tahunan berupa promo. Jadi tidak perlu khawatir jika koridor jalan ini dipenuhi hotel sekalipun, pengembang masih tetap optimis, tim marketing pun dapat mendapatkan tamu yang banyak dalam operasionalnya.

PT Mitra Anugrah Jaya melihat prospek bisnis hotel memiliki kelebihan daripada bisnis pusat perbelanjaan, jika dalam bisnis pusat perbelanjaan maka target konsumen yang di targetnya jaraknya terbatas, sedangkan dalam bisnis hotel target pasarnya bisa seluruh dunia, apalagi pada masa sekarang *customer* dimudahkan dengan fasilitas *booking* via internet. Bagi *traveler* yang ingin datang ke Kota Malang tidak perlu repot *booking* via telp, cukup dengan sambungan internet maka dalam website sudah tercantum kamar yang tersedia berikut harga dan fasilitasnya. Sistem pembayarannya pun sudah dapat via *online*, menggunakan kartu kredit semuanya menjadi lebih mudah. Disamping itu pendapatan sampingan dari hotel tidak sedikit, mulai dari pendapatan makanan dan minuman maupun

sewa ruang pertemuan. Sedangkan untuk memastikan bahwa pengunjung memilih Hotel Savana sebagai tujuan untuk tempat menginap, maka performance hotelnya tidak boleh setengah-setengah. Fasilitasnya juga harus lengkap, dengan ditunjang oleh interior dan tampak bangunan yang menarik, dirasa akan mudah untuk memenangkan persaingan.

Pada lokasi yang berdekatan dengan kawasan Hotel Savana faktor manusia memegang penting di dalam peningkatan nilai properti. Pengembangan berbagai bentuk properti seperti hunian, komersial, maupun *office* membuat kawasan ini menjadi kawasan dengan nilai jual yang cukup tinggi. Dimana saat sekarang harga per m² pada areal ini berkisar antara Rp 17.000.000,- – Rp 20.000.000,-. Faktor non manusia juga berpengaruh dimana kawasan ini merupakan poros utama kota Malang, ketersediaan infrastruktur yang memadai, tersedianya angkutan umum yang melalui jalur ini, dan juga sebagai kawasan yang bebas banjir. Hal-hal tersebut berpengaruh positif di dalam peningkatan nilai properti sehingga menjadikan lokasi menjadi kawasan yang strategis.

Menurut data Badan Pusat Statistik tahun 2011, jumlah wisatawan mancanegara (wisman) yang datang ke Jawa Timur melalui pintu masuk Juanda pada bulan April 2011 mencapai 14.179 orang atau turun 7,43 persen dibanding jumlah wisman bulan Maret 2011 yang sebanyak 15.317 orang. Secara kumulatif, jumlah wisman Januari–April 2011 mencapai 56.162 orang atau naik sebesar 5,67 persen dibanding jumlah wisman periode yang sama tahun 2010 yang mencapai 53.146 orang.

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Jawa Timur pada bulan April 2011 mencapai 47,68 persen atau naik 0,15 poin dibanding TPK bulan Maret 2011 yang mencapai 47,53 persen. Menurut klasifikasi bintang, TPK hotel bintang 5 pada bulan April 2011 mencapai 59,94 persen dan merupakan TPK tertinggi dibanding TPK hotel berbintang lainnya. Sementara TPK hotel bintang 4 sebesar 49,56 persen, diikuti hotel bintang 3 sebesar 46,86 persen, hotel bintang 2 sebesar 38,44 persen, dan hotel bintang 1 sebesar 36,00 persen. Rata-rata lama menginap tamu (RLMT) Asing pada hotel berbintang bulan April 2011 mencapai 1,89 hari, turun 0,70 poin dibanding dengan bulan Maret 2011 yang sebesar 2,59 hari. Untuk RLMT Indonesia pada bulan April 2011 mencapai 1,66 hari turun 0,08 poin dibanding bulan Maret 2011 sebesar 1,74 hari. Secara keseluruhan RLMT pada bulan April 2011 sebesar 1,68 hari turun 0,15 poin jika dibandingkan dengan bulan Maret 2011 yang mencapai 1,83 hari. (*Data BPS 2011*).

Dari data Badan Pusat Statistik pada bulan April 2011 sebagian besar wisman berkebangsaan Malaysia mencapai 3.777 orang, diikuti kebangsaan Singapura 1.068 orang dan di urutan ketiga adalah kebangsaan China sebanyak 761 orang atau masing-masing

mengalami penurunan sebesar 12,87 persen, 15,31 persen dan 29,54 persen dibanding bulan Maret 2011. Jumlah wisatawan mancanegara yang datang kebanyakan berasal dari Negara Malaysia, Singapura dan China, walaupun terjadi penurunan dari bulan sebelumnya akan tetapi peminatan pada hotel berbintang di Jawa Timur meningkat hingga kisaran 0,15 poin. Dengan adanya angka data tersebut bisa terlihat bahwa permintaan terhadap hotel masih tinggi, dengan kata lain jika terdapat hotel baru yang beroperasi secara bersamaan pun permintaannya masih jauh berlebih.

Adaptive reuse merupakan metode yang dipilih untuk mengalihfungsikan bangunan yang tidak termanfaatkan secara maksimal. Penggunaan bangunan dalam jangka waktu yang lebih lama dengan memperpanjang masa guna bangunan akan dapat menurunkan konsumsi energi dan polusi dibandingkan membangun baru, sehingga berkontribusi secara signifikan terhadap lingkungan yang keberlanjutan. Keberlanjutan akan melibatkan biaya yang lebih rendah dalam kaitannya dengan bahan, transportasi, energi dan polusi. Proses pembongkaran dianggap sebagai kegiatan yang tidak ramah lingkungan. Selain itu merenovasi dengan penggunaan fungsi baru menghasilkan lebih sedikit limbah, penggunaan bahan, waktu dan energi dibanding pembongkaran untuk kemudian dibangun kembali. Dengan *adaptive reuse* pada bangunan tidak terpakai mengurangi kebutuhan akan lahan kosong untuk pembangunan sehingga ruang terbuka hijau tetap tersedia. Kegiatan *adaptive reuse* secara inheren terintegrasi dengan strategi perencanaan pertumbuhan kota pintar dengan mengurangi kebutuhan untuk konstruksi baru dan hilangnya lahan-lahan.

4.3.3 Ekonomi

Faktor lingkungan pada proses *adaptive reuse* yang berkaitan dengan prinsip keuangan HBU yang telah dijelaskan pada pustaka, yaitu analisis kelayakan secara keuangan berkaitan dengan apakah properti ataupun alternatif properti dapat memberikan keuntungan atau pendapatan bersih (*net income*) yang positif. Sebuah properti dikatakan layak secara keuangan bilamana dapat memberikan pendapatan bersih yang positif.

Biaya merupakan faktor utama yang diperhitungkan ketika mempertimbangkan perubahan fungsi pada suatu bangunan. Hal yang mendasari pihak developer untuk merubah bangunan pusat perbelanjaan untuk dijadikan hotel ialah agar nilai produktivitas hadir pada kawasan ini, selain tentu saja memberikan pemasukan yang besar. Tentunya pihak developer mengharapkan dengan pembangunan hotel bangunan-bangunan lain akan merasakan pengaruh penambahan nilai ekonominya. Sehingga hotel akan berlaku sebagai pemicu dan

menarik pengembang lain untuk mengikutinya. Pengaruh dari kehadiran hotel nantinya akan diteliti lebih dalam lagi melalui pembahasan tersendiri.

Perubahan fungsi bangunan kerap kali membuat pemilik aset merubah keseluruhan strategi. Apalagi perubahan ini menelan biaya yang cukup besar dalam pelaksanaannya, jika terdapat suatu perencanaan yang tidak diantisipasi maka akan membawa perusahaan mengalami kegagalan. Strategi ini dilakukan dengan alasan latar belakang yang kuat untuk membawa perusahaan ke dalam kondisi keuangan yang lebih baik.

Sebelum akhirnya langkah perubahan ini diambil, PT. Mitra Anugrah Jaya kerap menimbang-nimbang dan menilik ke belakang tentang bagaimana bisnis yang sebelumnya telah berjalan. Diharapkan dalam bisnis hotel yang baru ini dapat memberikan pemasukan yang lebih besar dari bisnis pusat perbelanjaan.

Dalam perubahannya bangunan Mitra 2 mengalami perubahan total dari segi program ruangnya, kecuali pada bagian bagian tertentu ruang servis yang masih dipertahankan. Calon customer tidak akan melirik Hotel Savana apabila nilai investasinya setengah-setengah, dalam artian biaya untuk merubah Mal Mitra 2 benar-benar dimaksimalkan untuk fungsinya yang baru.

Latar belakang yang paling besar adalah PT Mitra Anugrah Jaya ingin mendapatkan return yang besar dan cepat, hal ini dengan cara memanfaatkan kembali struktur rangka Mal Mitra 2 yang telah ada, dengan luasan pusat perbelanjaan yang sebelumnya dirasa dapat mencapai jumlah kamar yang cukup banyak. Semakin cepat hotel dibuka maka semakin cepat pula return kita dapatkan kembali.

Senada dengan pernyataan yang mengatakan bahwa atas pertimbangan proyeksi keuntungan yang didapat, perlu adanya konsep bisnis baru yang benar-benar berbeda dengan sebelumnya. Walaupun bisnis hotel lebih kompleks daripada bisnis pusat perbelanjaan namun *return* yang didapatkan cukup signifikan. Maka dari itu sejak awal PT. Mitra Anugrah Jaya mendukung konsep bisnis baru yang akan dijalankan ini, tentunya dengan data-data yang relevan untuk memberikan analisis kelayakan bagi pemilik aset. Dengan pengalaman konsultan yang sudah cukup sering menangani bisnis hotel mulai dari nol, masa pembangunan hingga dibukanya. Salah satu contoh yang serupa dengan kasus Hotel Savana yaitu, Hotel Golden Flower, Bandung. Hotel Golden Flower Bandung juga awalnya pusat perbelanjaan, dengan mempertahankan konstruksi struktur fisiknya dapat langsung dirubah menjadi hotel.

Setelah mencari faktor-faktor yang paling krusial dalam melatarbelakangi proses perubahan mal menjadi hotel ini kemudian beranjak pada tahap berikutnya yakni

mengidentifikasi tujuan-tujuan atau hal-hal yang ingin dicapai dari pengembangan tersebut. Dimana tujuan tersebut diraih untuk mendapatkan keuntungan. Sebagai hasil dari proses perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel ini, PT. Mitra Anugrah Jaya memiliki tujuan untuk mengembangkan kembali aset yang telah mati (Mal Mitra 2), sekaligus bertujuan untuk meraih keuntungan pada investasi pada bisnisnya yang baru (Hotel Savana). Dengan demikian tujuan akhir dari proses perubahan ini adalah memberikan dampak positif pada arus keuangan setelah berakhirnya masa Mal Mitra 2.

Dalam mewujudkan tujuan ini, PT. Mitra Anugrah Jaya melakukan rangkaian proses tahapan pengembangan yang baru. Strategi pengembangan inilah yang menjadi pondasi awal untuk melakukan pengembangan selanjutnya. Hal ini diperkuat oleh pernyataan dari *key person*

Dengan ini maka strategi pengembangan melalui tahapan- tahapan yang sudah kami rancang telah dijalankan dengan baik, sejak dimulainya ide pengembangan sampai pada keputusan perubahan ini sudah dipikirkan secara matang. Istilahnya perubahan ini sudah merupakan suatu keharusan jika ingin dapat keuntungan yang positif dari segi keuangan. Kami tidak bisa berbisnis pusat perbelanjaan lagi seperti dulu karena dari segi return kurang menguntungkan.

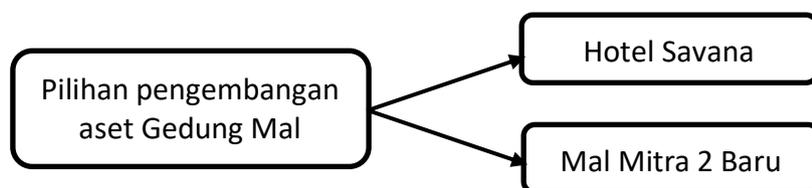
Oleh karena itu, disesuaikan dengan faktor-faktor perubahan di atas, PT. Mitra Anugrah Jaya melahirkan sejumlah tujuan yang saling menunjang dengan faktor-faktor tersebut. Antara lain, menciptakan konsep bisnis baru yang benar-benar berbeda dari sebelumnya namun masih tetap mempertahankan wujud fisik rangka bangunan yang sudah ada.

Key person mengungkapkan, dalam proses operasional Hotel Savana hingga saat ini telah menunjukkan pemasukan yang cukup baik sesuai dengan target yang telah ditentukan oleh *Company Real Estate Management*. Pada kenyataannya memang pemasukan Hotel Savana telah sesuai dengan proyeksi konsultan, setelah masa promo terdapat ketentuan adanya kenaikan harga yang signifikan. Keuntungan bersih perbulannya meningkat tajam. Begitu pula minat tamu hotel untuk menginap disini juga semakin besar. Dengan kenaikan harga yang cukup signifikan ini malah menempatkan Hotel Savana ke dalam posisinya yang sebenarnya sebagai hotel berbintang.

Senada dengan itu *key person* juga mengungkapkan bahwa antusias tamu hotel terhadap peluncuran Hotel Savana semakin meningkat, disamping karena hotelnya yang masih baru dan Fresh, tim marketing gencar untuk memasarkan Hotel Savana ke berbagai

kota di Indonesia. Pemasukan perbulannya juga cukup memuaskan. Paling tidak jika dibandingkan dengan beban operasional Hotel hasil yang didapatkan jauh di atas itu. Pembukaan Hotel Savana telah memenuhi kepentingan dan ekspektasi seluruh *stake holder* yang terkait dengan perusahaan maupun pemilik asset.

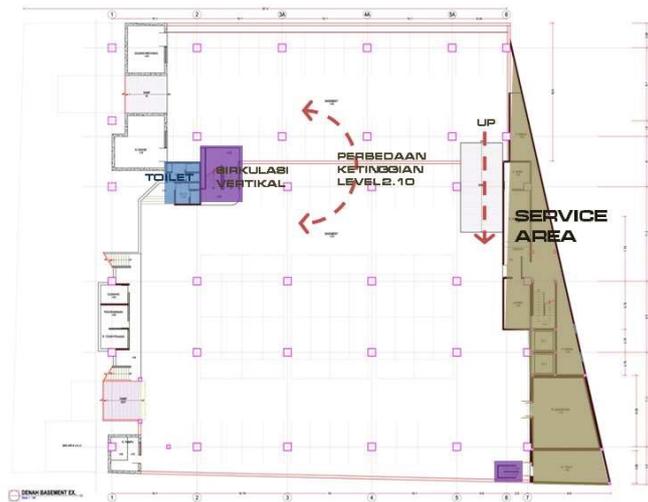
Ditilik dari data-data yang didapatkan oleh peneliti menunjukkan tahapan pembaharuan aset telah membuat arus keuangan menjadi segar kembali. Keuntungan dalam model bisnis hotel dibanding bisnis pusat perbelanjaan dinilai stabil, salah satu faktornya adalah tidak adanya suatu keterkaitan antara tingkat keterisian dengan efek secara keseluruhan. Masing-masing kamar hotel merupakan pos-pos pendapatan yang berdiri sendiri-sendiri (*private*) tidak terpengaruh apabila tingkat keterisian kurang dari 50% sekalipun, berbeda dengan pusat perbelanjaan yang memiliki efek yang cukup signifikan apabila salah satu penyewa memutuskan untuk menghentikan masa okupansinya, jika salah satu toko tutup dan tidak segera terisi dengan penyewa baru, maka seluruh atmosfer dalam koridor sebuah pusat perbelanjaan akan terpengaruh. Ruangan toko yang kosong secara langsung memberikan pengaruh negatif pada penyewa di samping kanan kirinya jika ada salah satu toko yang tutup.



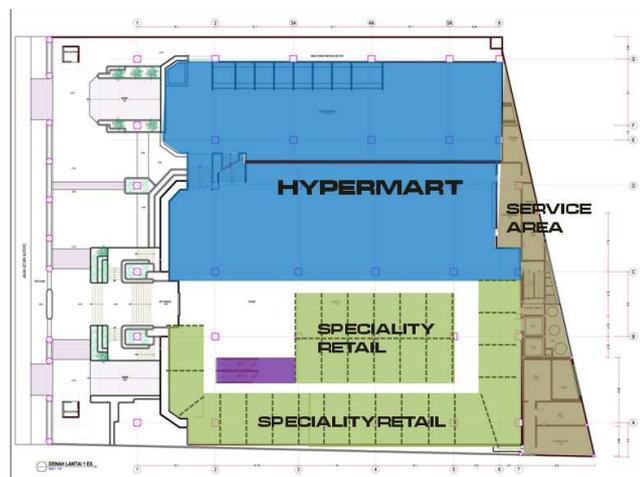
Gambar 4.4 Kerangka konsep untuk mencari produktifitas properti maksimum

Kemungkinan jika Gedung Mal Mitra 2 digunakan sebagai Pusat Perbelanjaan kembali

Agar diketahui pendapatan maksimum dari sisi keuangan, perlu dibahas juga kemungkinan manajemen pemilik aset apabila pengembangan selanjutnya tetap diarahkan pada model bisnis pusat perbelanjaan. Obyek penelitian ini memerlukan perhitungan perbandingan, jadi tidak hanya didasarkan pada keinginan personal pemilik aset saja. Peneliti dalam hal ini menghitung dan melakukan analisis terhadap kemungkinan apabila aset gedung Mal Mitra 2 digunakan sebagai Pusat perbelanjaan kembali. Analisis ini disebut sebagai analisa *Highest and best use* agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada bangunan tersebut.

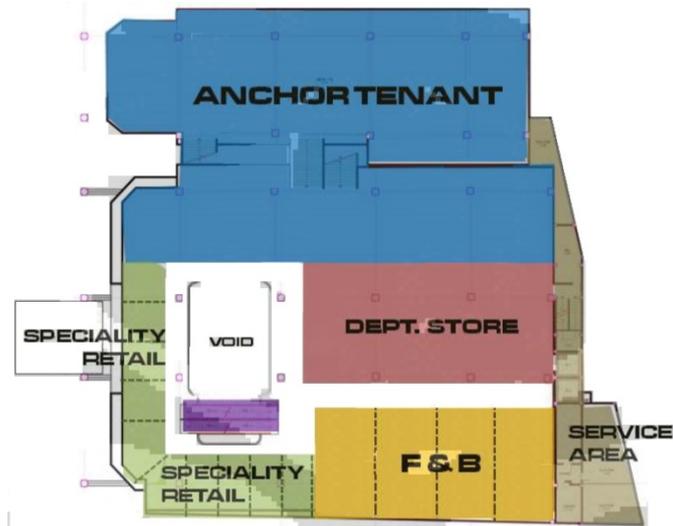


Gambar 4.5 Denah basement alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2



Gambar 4.6 Denah Lt.1 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2

Pada gambar diatas merupakan perencanaan alternatif apabila gedung eksisting Mal Mitra 2 dikembangkan kembali menjadi pusat perbelanjaan. Alternatif ide pengembangan ini mencoba untuk merenovasi besar-besaran Mal Mitra 2 agar dapat bersaing dengan pusat perbelanjaan yang baru muncul seperti Malang Town Square. Terdapat konfigurasi baru dibuat oleh peneliti sebagai dasar asumsi untuk diperbandingkan apabila fungsi bangunan masih tetap dipertahankan. Pada lantai basement yang difungsikan sebagai tempat parkir, jumlah daya tampung kendaraan tidak mengalami perubahan, sedangkan pada lantai 1 terdapat Hypermart sebagai magnet pengunjung untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari. Sementara retail-retail kecil dihadirkan untuk memberikan ruangan tenant-tenant pilihan sebagai variasi dalam berbelanja.



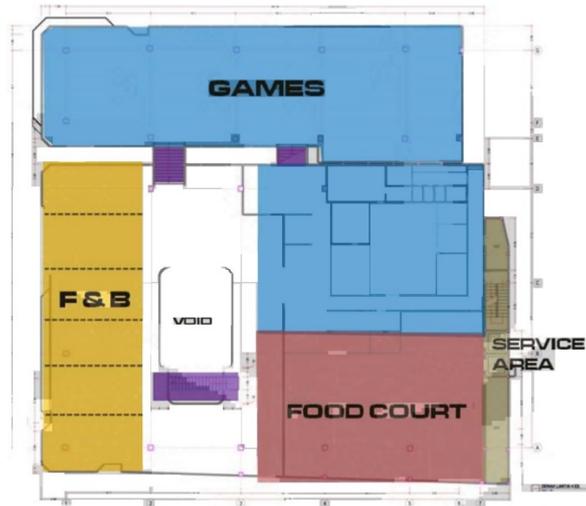
Gambar 4.7 Denah Lt.2 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2

Untuk penempatan *anchor tenant* sebagai sumber pemasukan utama dan daya tarik pengunjung diletakkan pada lantai 2, hal ini dimaksudkan agar pemisahan *zoning* tipe tenant menjadi lebih jelas. Selain itu terdapat juga retail dan kelompok makanan dan minuman pada lantai ini, luasan lantai pada pusat perbelanjaan ini terlihat sangat padat dengan lebar koridor yang minimum untuk meningkatkan luasan lantai yang dapat di sewakan.



Gambar 4.8 Denah Lt.3 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2

Pada lantai tiga seperti yang terlihat pada gambar di atas, dominasi *speciality retail* memiliki porsi yang besar, pertimbangannya luasan retail ini akan spesifik pada produk dan merek merek tertentu. Secara umum retail seperti ini telah memiliki pelanggan tetap, dengan penempatannya di lantai 3 pengunjung tidak akan enggan untuk berkunjung di lantai ini.



Gambar 4.9 Denah Lt.4 alternatif konsep pengembangan Mal Mitra 2

Pada lantai teratas pusat perbelanjaan ini lebih fokus kepada sarana hiburan dan kuliner, penempatan di lantai teratas akan membawa dampak positif pada lantai-lantai dibawahnya. Sebagai daya tarik utama kebutuhan pengunjung luasan lantai untuk *food court* dan *games* memiliki luasan yang cukup signifikan.

Schedule of Area

FUCION LOCATION TYPE	AREA SINGLE UNIT M2	LOCATION / DISTRIBUTION							
		UNIT	1 ST FLOOR M2	UNIT	2 ND FLOOR M2	UNIT	3 RD FLOOR M2	UNIT	4 TH FLOOR M2
			Branded Cafe		Retail anchor tenat		Retail anchor tenat		Retail anchor tenat fashion & acces jewelry
Speciality Retail 01	30	30	900	10	300	50	1,500		-
Food & Beverage	120	0	-	4	480		-	6	720
Anchor Tenant	1000		-	1	1,000		-		-
Games	950		-		-		-	1	950
Dept Store	300		-	1	300	2	600		-
Hypermarket	1000	1	1,000		-		-		-
Food Court	400		-		-		-	1	400
Sub Total (Lease)		31	1,900	16	2,080	52	2,100	8	2,070
Total Common Area Including :			3,000		3,000		3,000		3,000
Corridor									
Service Area									
Walking Away									
Staircase									
Void									
Sub Total (Lease)			1,100		920		900		930
Gross Area			3,000		3,000		3,000		3,000

Tabel 2. Tabel luasan alternatif konsep Mal Mitra 2

Luas lahan lantai yang tersedia dari bangunan lama tersebut adalah 12.000 meter persegi dengan jumlah lantai (tidak termasuk lahan parkir) adalah berjumlah 4 lantai. Sedangkan total seluruh lantai termasuk parkir adalah berjumlah 5 lantai atau sama dengan 15.000 meter persegi.

Construction Cost Planning (first cost)

A	Fee Konsultan					Rp	2,250,000,000
	1	Biaya Konsultan		15,000 m ²	Rp 150,000	Rp	2,250,000,000
B	Perizinan					Rp	-
	1	Biaya Perizinan		15,000 m ²	Rp -	Rp	-
C	Konstruksi (Rate: Rp. 4.000.000/m ²)				Rp 4,000,000	Rp 42,300,000,000	
	1	Pekerjaan Persiapan	5.0%	15,000 m ²	Rp 200,000	Rp	3,000,000,000
	2	Pekerjaan Struktur	5.0%	15,000 m ²	Rp 400,000	Rp	6,000,000,000
	3	Pekerjaan Finishing	17.0%	15,000 m ²	Rp 680,000	Rp	10,200,000,000
	4	Pekerjaan Mekanikal	16.0%	15,000 m ²	Rp 640,000	Rp	9,600,000,000
	5	Pekerjaan Elektrikal	15.0%	15,000 m ²	Rp 600,000	Rp	9,000,000,000
	6	Pekerjaan Plumbing	7.5%	15,000 m ²	Rp 300,000	Rp	4,500,000,000
D	Contingencies 2%					Rp	891,000,000
	Total					Rp	45,441,000,000
	PPN 10%					Rp	4,544,100,000
	GRAND TOTAL					Rp	49,958,100,000

Tabel 3. Asumsi perhitungan biaya konstruksi dari alternatif konsep baru Mal Mitra 2

Pendapatan mal sangat ditentukan oleh luasan lahan yang disewakan, sehingga manajemen perlu memberikan pelayanan yang memuaskan kepada tenant, sehingga diharapkan sewa akan terus berlanjut pada periode kontrak selanjutnya. Pelayanan yang dimaksudkan antara lain berupa *service*, seperti keamanan, kebersihan, ketertiban dan kenyamanan, yang sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh para tenant. Selain itu manajemen perlu pula memperhatikan keluhan-keluhan tenant yang lain, seperti adanya kerusakan *stand* dan gangguan fasilitas umum seperti listrik, air, telepon dan lain-lain. Asumsi Produktifitas dari alternatif konsep baru Mal Mitra:

Asumsi harga sewa per meter persegi	Rp	300,000
Biaya pengembangan The New Mal Mitra	Rp	50,000,000,000
Total luasan lantai aset gedung The New Mal Mitra		15000
Asumsi prosentase luasan ruang servis		45.67%
Asumsi prosentase luasan ruang sewa		54.33%
Nominal total ruang servis		6850
Nominal total ruang sewa		8150
Total pendapatan tiap bulan	Rp	2,445,000,000

Tabel 4. Asumsi perhitungan produktifitas dari alternatif konsep baru Mal Mitra 2

Untuk memberikan pelayanan kepada pelanggan (*tenant*), pengelola mal perlu memberikan pelayanan yang baik diantaranya berupa *service*, kemandirian, kebersihan, ketertiban dan kenyamanan sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh tenant. Di samping

itu manajemen pengelola juga wajib mengadakan event-event yang dapat membantu menarik pengunjung dengan tujuan tenant menjadi lebih ramai.

Construction Cost Planning (first cost) Hotel

A	Fee Konsultan					Rp 3,450,000,000
	1	Biaya Konsultan		15,000 m ²	Rp 150,000	Rp 2,250,000,000
	2	Biaya Perencanaan		15,000 m ²	Rp 80,000	Rp 1,200,000,000
B	Perizinan					Rp 600,000,000
	1	Biaya Perizinan		15,000 m ²	Rp 40,000	Rp 600,000,000
C	Konstruksi (Rate: Rp. 4.000.000/m ²)			Rp 4,000,000	Rp 58,500,000,000	
	1	Pekerjaan Persiapan	5.0%	15,000 m ²	Rp 200,000	Rp 3,000,000,000
	2	Pekerjaan Struktur	20.0%	15,000 m ²	Rp 800,000	Rp 12,000,000,000
	3	Pekerjaan Finishing	19.0%	15,000 m ²	Rp 760,000	Rp 11,400,000,000
	4	Pekerjaan Mekanikal	16.0%	15,000 m ²	Rp 640,000	Rp 9,600,000,000
	5	Pekerjaan Elektrikal	15.0%	15,000 m ²	Rp 600,000	Rp 9,000,000,000
	6	Pekerjaan Plumbing	7.5%	15,000 m ²	Rp 300,000	Rp 4,500,000,000
	7	Pekerjaan Interior	15.0%	15,000 m ²	Rp 600,000	Rp 9,000,000,000
D	Contingencies 2%					Rp 891,000,000
	Total					Rp 63,441,000,000
	PPN 10%					Rp 6,344,100,000
	GRAND TOTAL					Rp 69,785,100,000

Tabel 5. Asumsi perhitungan biaya konstruksi dari alternatif konsep Hotel Savana

Asumsi produktivitas Hotel:

Asumsi harga rata-rata kamar	Rp 450,000.00
Biaya pengembangan Hotel Savana	Rp 70,000,000,000.00
Total luasan lantai aset gedung Hotel Savana	15000
Nominal total ruang kamar	180
Asumsi total pendapatan rata-rata dari penjualan kamar	Rp 2,430,000,000.00
Departement income rata-rata	Rp 1,650,000,000.00
Total pendapatan tiap bulan	Rp 4,080,000,000.00

Tabel 6. Asumsi perhitungan produktifitas dari alternatif Hotel Savana

Terlihat dalam tabel diatas tampak bahwa pendapatan dari Hotel lebih besar daripada pusat perbelanjaan, namun dari sisi Investasi bisnis Hotel menghasilkan angka yang lebih besar. Hal ini dikarenakan seluruh biaya Fit Out Interior menjadi beban investasi hotel dari mulai kamar hingga kamar mandi.

Keseluruhan luasan gedung Hotel Savana memberikan kontribusi pendapatan, keseluruhan prosentase pendapatan terbesar adalah berasal dari penjualan kamar. Aktifitas penjualan kamar hotel dilakukan setiap harinya hingga tim pemasaran dapat melakukan aksi secepatnya apabila tingkat keterisian berada di bawah target yang telah ditentukan. Dalam

tabel anggaran diatas memang terlihat angka yang harus dikeluarkan untuk pengeluaran operasional sangat besar mengingat staf operasional hotel memerlukan kuantitas yang mencukupi untuk melayani pembeli secara personal.

Perubahan rate harga pada bisnis hotel dapat disesuaikan tanpa menunggu waktu yang lama, Keputusan untuk menyesuaikan harga penjualan setiap kamar ini ditentukan oleh manajemen properti mengacu pada proyeksi yang telah ditentukan *Company Real Estate Management*. Adapun sumber pendapatan dari bisnis hotel diantaranya antara lain dari penjualan makanan dan minuman, sewa ruang pertemuan untuk rapat, ruangan spa dan relaksasi, serta sewa ruangan kolam renang untuk acara *outdoor*.

Dari segi pendapatan, perubahan fungsi bangunan ini mendatangkan keuntungan bagi pihak developer. Modifikasi pada satu unit retail menghasilkan satu unit kamar untuk kemudian kembali dijual kepada masyarakat umum, sehingga developer mendapatkan keuntungan pada investasi yang dilakukan.

Di dalam pengelolaan hotel, pengembang juga memperoleh keuntungan berupa sewa kamar, karena pengembang langsung bertindak sebagai pengelola. Selama masa operasional, hotel dengan kategori bintang 4 ini cukup mudah di dalam mendapatkan tamu, Hotel Savana bergantian menempati posisi pertama dan kedua dengan hotel lain yang lokasinya berdekatan. Agar wisatawan memilih Hotel Savana sebagai tujuan tempat menginap maka performance hotel dibuat selengkap mungkin. Tingkat hunian (*occupancy*) hotel dirasa sudah sangat tinggi bagi manajemen yaitu berkisar antara 80 - 98%, dimana rata-rata hunian kamar pada hotel sekitar Jalan Lejend Sutoyo berkisar pada angka yang sama maupun dibawah itu.

Saat awal sebelum mengubah fungsi pusat perbelanjaan menjadi hotel, pemilik merasa adanya kebutuhan publik terhadap ketersediaan hotel di wilayah kota. Dikarenakan kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara yang terus meningkat setiap tahunnya. Ternyata hal ini dirasa juga oleh user lain, dapat dilihat dari data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Malang; jumlah wisatawan mancanegara (*wisman*) yang datang ke Jawa Timur melalui pintu masuk Juanda secara kumulatif, jumlah *wisman* Januari–April 2011 mencapai 56.162 orang atau naik sebesar 5,67 persen dibanding jumlah *wisman* periode yang sama tahun 2010 yang mencapai 53.146 orang. Peminatan pada hotel berbintang di Jawa Timur meningkat hingga kisaran 0,15 poin. Dengan adanya angka data tersebut bisa terlihat bahwa permintaan terhadap hotel masih tinggi, dengan kata lain jika terdapat hotel baru yang beroperasi secara bersamaan pun permintaannya masih jauh berlebih.

Pada tabel asumsi perhitungan produktifitas dari New Mal Mitra dan Hotel Savana, dapat dilihat pendapatan perbulan Hotel Savana lebih tinggi atau naik sekitar 66,8% dari pendapatan New Mal Mitra. Maka dari itu langkah yang diambil untuk melakukan perubahan fungsi dinilai tepat. Selain karena investasi yang tinggi, biaya yang dikeluarkan untuk perubahan konsep maupun renovasi kecil tidak terlalu signifikan.

4.3.4 Bangunan

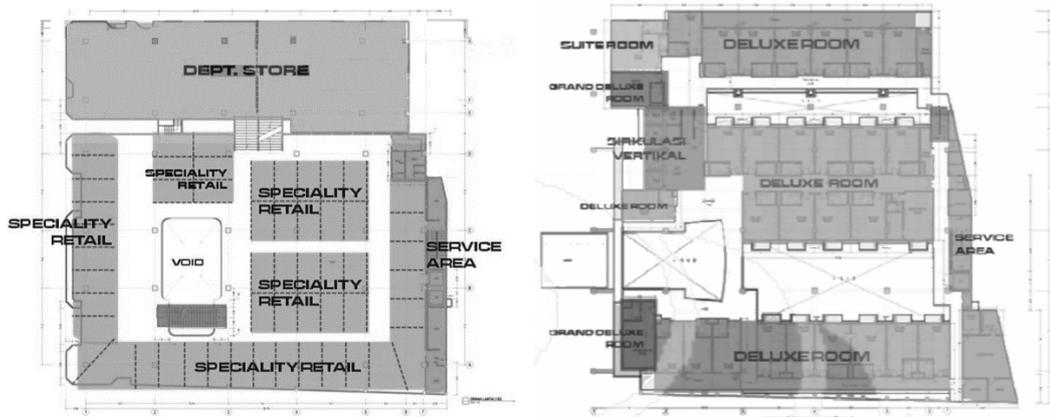
Pertimbangan awal dalam melakukan proses *adaptive reuse* ialah melihat struktur memungkinkan untuk dipergunakan atau tidak. Terkait dengan umur bangunan diketahui bahwa Mal Mitra 2 mulai dibangun pada tahun 1991 dan beroperasi dari tahun 1992 sampai tahun 2010, ini berarti bangunan telah ada selama ± 18 tahun yang berdasarkan studi literatur bangunan sedang berada pada fase *adolescence*. Selain itu pembangunan awal juga dilakukan oleh PT. Mitra Anugrah Jaya sehingga pertimbangan struktur dianggap tidak menjadi masalah dan memungkinkan untuk dipergunakan tanpa perlu perubahan menyeluruh.

Dalam teknis pembangunan, konsultan arsitektur dan struktur dilibatkan untuk mendesain pembagian kamar, sirkulasi, peletakan kolam renang, fasilitas umum lain dan pembebanan akibat fungsi baru yang membutuhkan perhitungan yang cermat. Beberapa penambahan pembebanan yang mesti dihitung ialah seperti penambahan lift dan penambahan penyekat pada tiap ruang. Kesulitan dalam perencanaan ini ialah keterbatasan dalam mendesain karena harus menyesuaikan dengan struktur bangunan yang telah ada.

Dalam prosesnya perencanaan Hotel dari gedung Mal Mitra 2 berusaha untuk mempertahankan kondisi eksisting rangka bangunan struktur yang sudah ada sebelumnya, aspek-aspek pertimbangan struktur dan utilitas akan dibahas dalam analisis desain arsitektur Hotel Savana.

Dalam sebuah kesempatan *key person* PT. Mitra Anugrah Jaya memberikan keterangan bahwa ide untuk mempertahankan rangka struktur bangunan eksisting Mitra 2 adalah untuk mempersingkat waktu dan biaya. Dalam perencanaan Hotel Savana diharapkan dapat memanfaatkan struktur bangunan Mitra 2, tapi tetap dilakukan perhitungan yang mendetail oleh ahli struktur mengenai kekuatan pembebanannya. Sehingga pada saat pembangunannya tidak perlu lagi membuat pondasi yang baru. Pilar-pilar, balok dan pelat lantai tetap digunakan kembali. Sedangkan tampak muka bangunan dan elemen arsitektur ruang dalamnya di rubah total.

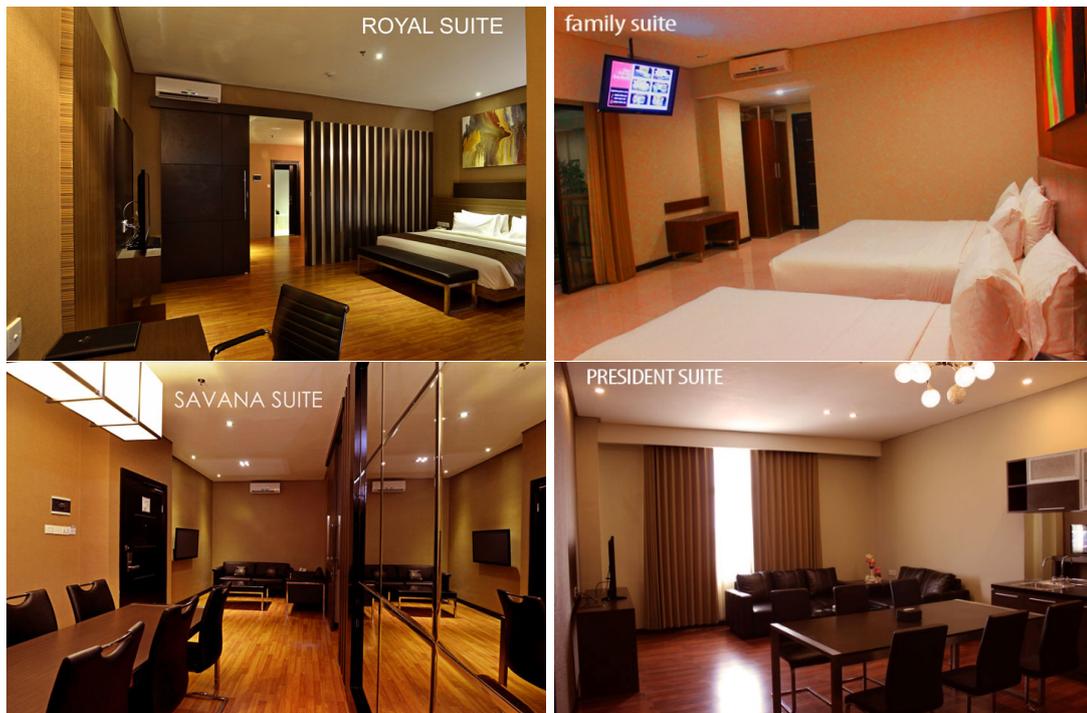
Pada data eksisting Mal Mitra 2 memiliki bentangan kolom yang cukup lebar mencapai 10 meter. Hingga arsiteknya mensiasati bentangan grid kolom selebar 10 meter ini dengan membaginya menjadi dua atau tiga kamar tanpa ada kolom tambahan di tengah-tengahnya. Arsitek membagi tipe kamar sesuai dengan luasannya yang berkisar antara 29m² hingga 145m² dengan tipe-tipe Junior suite, Grand deluxe, Deluxe, Superior, Royal suite, Family suite, Savana suite dan President suite.



Gambar 4.10 Perbandingan denah Mal Mitra 2 dan Hotel Savana

TIPE KAMAR





Gambar 4.11 Tipe kamar Hotel Savana

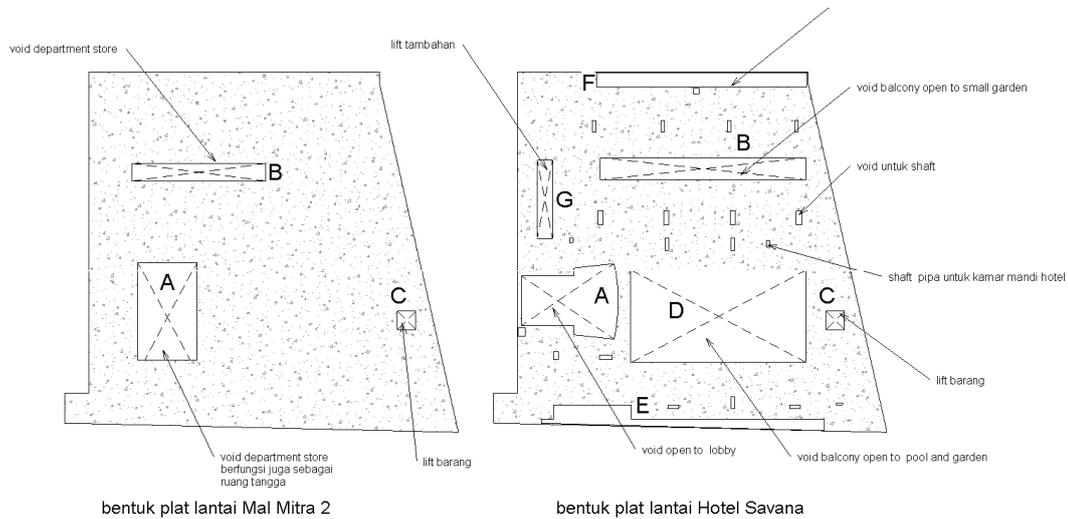
Mengenai konsep bangunan hotel dan strategi dalam mensiasati desain secara umum, konsep arsitektur yang dipakai adalah arsitektur modern. Dalam pengaturan program ruang, adanya atrium dapat memberikan efek yang cukup signifikan terhadap atmosfer ruang dalam. Arsitek mendesain dari dalam ke luar, dalam artian arsitek membuat denah dengan grid kolom yang sudah ada (eksisting Mal Mitra 2) lalu di desain bagian tampak depannya.



Gambar 4.12 Tampak depan Hotel Savana

Terkait dengan utilitas bangunan konsultan arsitektur yang menangani proyek ini tidak mengalami kendala yang berarti. Dari segi utilitas bangunan seperti transportasi vertikal terdapat penambahan yang cukup banyak, elevator sebelumnya dihilangkan karena

dalam rancangan hotel sudah tidak diperlukan lagi, sebagai gantinya ditambahkan transportasi vertikal berupa lift yang cukup banyak terutama untuk memberikan kenyamanan tamu menuju kamar hotel di atasnya. Untuk masalah perpipaan dan kelistrikan, diberikan penambahan shaft vertikal cukup banyak, hal ini wajar karena hotel memiliki kamar mandi di setiap kamar, dan untuk masalah kelistrikan tidak perlu khawatir karena kabel cukup fleksibel untuk ditarik, ruang genset dari bangunan sebelumnya juga sudah ada.



Gambar 4.13 Perbandingan shaft utilitas Mal Mitra 2 dengan Hotel Savana

Dari hasil analisis, terlihat bahwa proses perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana memiliki sebab dan alasan mengapa pemilik aset menanamkan modalnya kembali. Hal ini dituangkan ke dalam sejumlah faktor yang berimplikasi melahirkan berbagai tujuan. Untuk merealisasikan tujuan perubahan ini, pemilik aset perlu melalui sejumlah proses tahapan pengembangan *real estate*. Dimulai dari gagasan ide, pembukaan kembali, hingga pengembangan kembali. Hal ini menciptakan suatu siklus yang terus berkesinambungan. Bersesuaian dengan prinsip-prinsip dan proses tahapan pengembangan, memperlihatkan model proses pengembangan ini berada pada satu koridor waktu tertentu.

Guna mendukung kualitas penelitian, maka peneliti juga menggunakan data-data lain yang dikategorikan ke dalam data sekunder. Dari sejumlah studi literatur yang ditemui, penelitian tentang pengembangan *real estate* dan perubahan fungsi arsitektur dan bangunan. dari sejumlah studi literatur yang ditemui terdapat elemen-elemen pembentuk perubahan dan pengembangan *real estate* selama perjalanan transformasi dari Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana. Fokus pada penelitian ini, dari sejumlah dokumentasi, data-data gambar perencanaan, serta foto-foto pelaksanaan pembangunan. Data-data ini didapatkan

dari pelaku pengembangan real estate dari Mitra 2 menjadi Hotel Savana, yaitu melalui *key person* PT. Mitra Anugerah Jaya.

Oleh karena itu terbukti bahwa sebab–sebab perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana benar-benar karena pengembangan aset yang sudah tidak produktif lagi performanya. Hal ini bertepatan dengan umur bangunan yang sudah cukup tua, dalam studi literatur sebelumnya yang telah mencapai tahapan “*adolescence*”. Sedangkan dari sisi keuangan telah terbukti mengalami perubahan yang berdampak positif. Dari sisi arsitektur proses perubahan mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana ini tidak menemui kesulitan yang berarti, seluruh program ruang yang disusun untuk perencanaan dapat masuk ke dalam bangunan yang lama, penambahan sekat-sekat bangunan dan partisi tidak menemui kesulitan karena ketersediaan sistem struktur bentang lebar yang telah ada sebelumnya, hingga pengaturan zona Hotel Savana menjadi mudah dikarenakan sistem grid yang teratur. Dengan teknologi bangunan yang semakin maju proses perubahan plat lantai menjadi void dengan mudah di wujudkan.

4.4 Analisis Desain Arsitektur

4.4.1 Konsep Perubahan

Perubahan plat lantai 2 gedung Mitra 2 menjadi Hotel Savana, pada bagian lantai utama terdapat penambahan dan perubahan bentuk void pada pintu masuk utama, diikuti dengan penambahan void dibelakangnya dengan tujuan memberikan efek pencahayaan alami melalui *skylight* menuju kolam renang yang ada di lantai dasar. Berdasarkan literatur *Hotels Guide*, Hotel Savana tergolong masuk pada kategori “*Atrium plan*” dimana konfigurasi ruang kamar hotel berjajar mengikuti alur koridor dengan bukaan (void) yang berbentuk persegi terdapat balkon yang terbuka menuju lantai lobby atau lantai dasar. Pada kategori ini hotel dibuat memiliki banyak sayap ruangan, terlihat pada hotel savana mengadopsi kategori ini dengan memunculkan void memanjang pada masing-masing sayapnya.

Dengan adanya ketersediaan ruangan lantai Mal Mitra 2 yang cukup luas, arsitek Hotel Savana memberikan banyak bukaan baru pada lantainya sebagai bagian dari konsep desain arsitekturnya, tujuannya adalah sebagai berikut

1. Hotel Savana memerlukan konsep desain dengan tipikal kategori atrium dengan memunculkan desain balkon pribadi pada setiap kamar menciptakan bukaan atrium untuk memberikan pemandangan ke lantai yang ada dibawahnya.

2. Dengan adanya banyak bukaan maka tercipta atmosfer natural melalui sinar matahari yang masuk dari “*skylight*” gedung
3. Area kolam renang memerlukan bukaan yang terkoneksi dengan lantai di atasnya, hal ini memberikan keuntungan karena view menuju kolam renang dapat diakses melalui balkon hotel pada masing-masing kamar hotel savana.



Gambar 4.14 Potongan Hotel Savana

Pada siang hari, cahaya matahari menyumbangkan cahaya paling banyak di muka bumi. Dengan kondisi eksisting bangunan dengan luasan lantai yang luas memberikan akibat pencahayaan yang tidak maksimal. Dalam *MIT Open Course Ware, 2006* terdapat tiga cara ataupun teknik dalam memasukkan cahaya matahari ke dalam bangunan yakni *collecting* (pengumpulan), *transporting* (pemasukan), dan *distributing* (penyebaran). Peneliti dapat menafsirkan bahwa cara pemasukan cahaya ini lebih kepada urutan pemantulan cahaya, seperti dalam contoh kasus Hotel Savana diatas pada awalnya elemen atap transparan pada skylight melakukan pengumpulan cahaya yang diarahkan sesuai sudut kemiringan matahari, baru kemudian dapat diteruskan ke dalam bangunan, setelah cahaya dapat melalui lapisan transparan pada *skylight* cahaya ini membentur dinding dalam bangunan hotel Savana untuk dibaurkan, sementara sebagian cahaya yang lain langsung kontak dengan mata manusia yang ada di dalamnya. Untuk mereduksi silau sinar matahari, penggunaan kaca film untuk mengurangi kuat radiasi dapat digunakan sebagai pelapis kaca pada *skylight*.

Terkait dengan ini kenyamanan dan visualisasi pandangan dari dalam kamar hotel menjadi lebih dramatis, terkait dengan “*delight*” maupun keindahan ruang luar yang dibawa masuk ke dalam bangunan utama menciptakan efek natural pada atmosfer dalam masing-masing unit kamar. Terkait dengan *delight* menurut teori estetika peneliti melakukan pendekatan teori yang diungkapkan oleh Hospers, *Aesthetic is the branch of philosophy that*

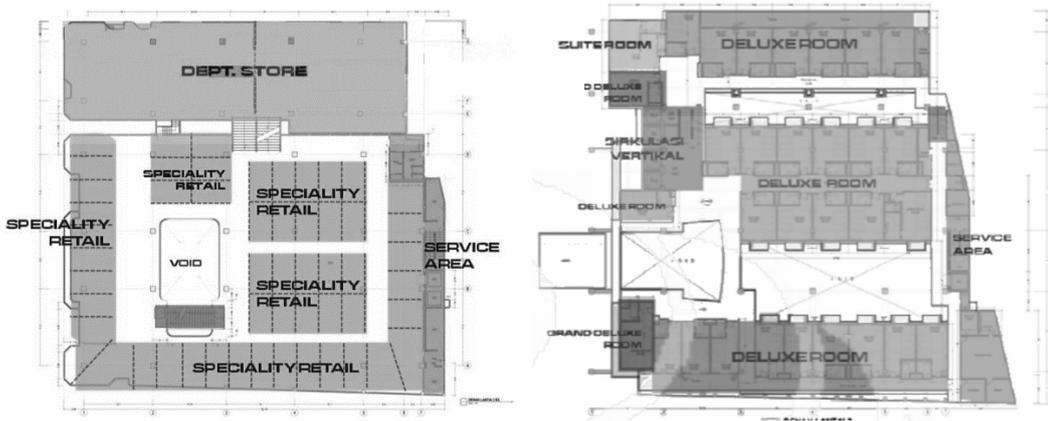
is concerned with the analysis of concept and the solutions of problems that arise when one contemplates aesthetic objects in turn, comprise all the objects of aesthetic experience.

Peneliti menafsirkan hal ini sebagai penjelasan sebuah idiom estetika sebagai solusi sebuah masalah, mengenai pengamat yang bersinggungan langsung dengan object yang estetik maka pengalaman pribadi sangat berpengaruh dalam penilaian secara keseluruhan. Suatu obyek dinyatakan sebagai obyek yang estetik tidak perlu indah asalkan telah memenuhi persyaratan sebagai solusi sebuah masalah. Hal ini bersesuaian juga dengan pendapat Herbert Read tentang seni, yaitu dalam wujudnya sebuah seni tidak harus dinyatakan indah oleh banyak orang. Dalam ranah Arsitektur sebuah object dapat dinyatakan estetis apabila dia sudah memenuhi syarat-syarat standar bangunan yang sudah baku, syarat-syarat dan standar kenyamanan ini dapat dilihat dari buku standar seperti Neufert, data arsitek, maupun Time Saver Standard Building Type.

The Architect must express Himself in buildings which have some utilitarian purpose.

Kutipan diatas dapat ditafsirkan sebagai tugas dari Arsitek yang harus mampu memberikan faedah dan manfaat tertentu dalam sebuah bangunan. Peneliti dapat menyimpulkan bahwa elemen utilitas (kebutuhan program ruang) dan estetika merupakan elemen yang tidak terpisahkan, begitu sebuah persyaratan kebutuhan dan kenyamanan standar bangunan sudah terpenuhi, maka sebuah bangunan dapat dikatakan estetik.

Secara keseluruhan perubahan program ruang dari Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana dapat terpenuhi, terlihat pada gambar dibawah denah gedung Mal Mitra 2 sebelumnya dan denah Hotel Savana. Terlihat pada gambar dibawah tipe konfigurasi ruang Mal Mitra 2 masuk ke dalam kategori “plaza” (mengacu pada kajian literature bab sebelumnya), dimana site-toko yang ada ada dalamnya memiliki alur sirkulasi koridor dengan adanya penambahan bukaan pada plat lantai untuk memberikan pandangan luas. Berdasarkan keterangan dari pihak pengembang void / atrium dibuat kecil untuk memaksimalkan luasan ruangan yang disewa. Sedangkan pada gambar sebelah kanan di bawah ini menunjukkan konfigurasi ruangan Hotel Savana, terlihat bahwa konfigurasi ruangan hotel ini masuk ke dalam kategori “Atrium Plan” (mengacu pada kajian literature) setiap kamar menghadap ke void dengan balkon yang menjorok pada bukaan plat lantai untuk memberikan pandangan ke bawah maupun ke atas.



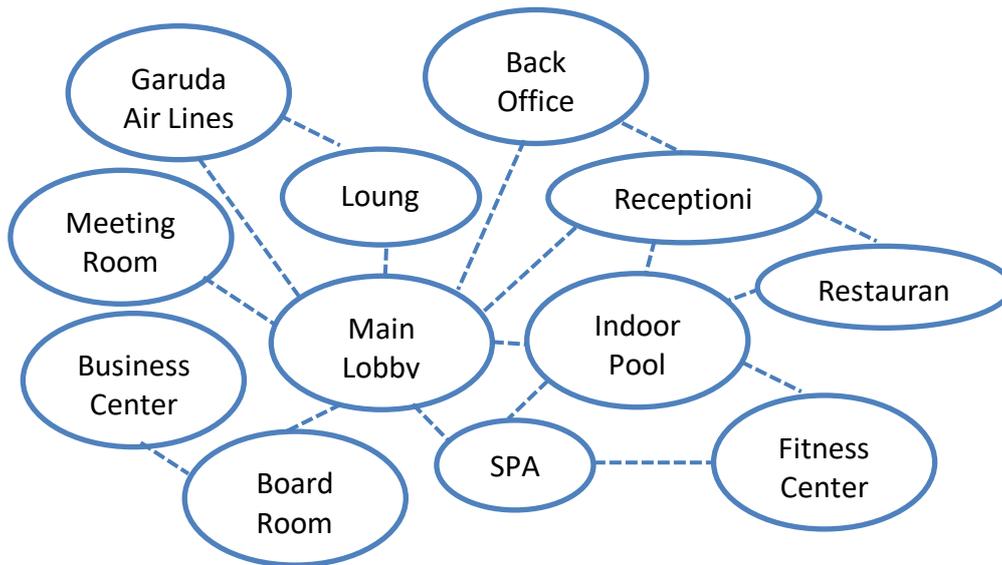
Gambar 4.15 Perbandingan denah Mal Mitra 2 dan Hotel Savana

Terlihat pada konfigurasi diatas tipikal kamar hotel tidak memerlukan bentangan ruangan yang lebar, jarak maksimum kenyamanan kamar berdasarkan buku Standard Neufert berkisar antara 3 meter sampai 4 meter dengan bentangan maksimum 6 meter, sementara pada data eksisting Mal Mitra 2 memiliki bentangan kolom yang cukup lebar mencapai 10 meter. Hingga arsiteknya mensiasati bentangan grid kolom selebar 10 meter ini dengan membaginya menjadi dua atau tiga kamar tanpa ada kolom tambahan di tengah-tengahnya. Ditilik dari standar lebar koridor pada hotel memiliki lebar minimal 1,5 meter jika mengacu pada Neufert, sedangkan pada pusat perbelanjaan sebelumnya mengharuskan lebar koridor paling tidak minimal 2 meter. Dengan tatanan bentangan dinding yang tidak terlalu lebar, maka dengan ketersediaan rangka struktur bentang lebar dari gedung eksisting mal mitra 2 dapat bersesuaian. Dengan bentangan yang lebar ini dimaksudkan agar posisi pilar-pilar struktur penyangga gedung tidak jatuh pada posisi di tengah ruangan kamar.



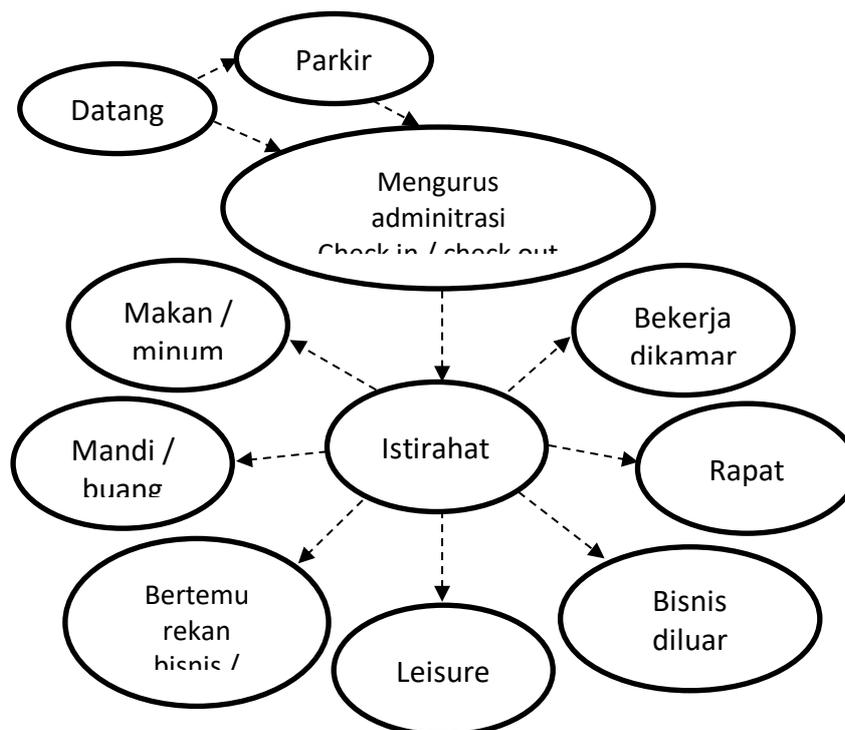
Gambar 4.16 Denah konsep perubahan pembalokan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana

Mengenai konsep diagram alur sirkulasi ruang pada lantai dasar dapat dijabarkan sebagai berikut:



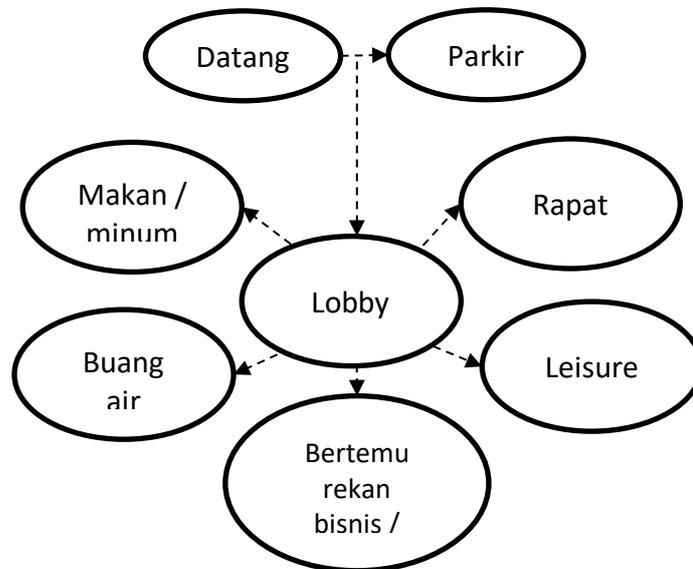
Gambar 4.17 Zona hubungan antar ruang lt 1 Hotel Savana

Pada diagram diatas terlihat alur sirkulasi persebaran pengunjung Hotel Savana berdasarkan tipe fasilitas yang ada didalamnya mulai dari restoran, kolam renang, spa sampai dengan *business center*. Terlihat sebuah hierarki urutan yang jelas dari mulai zona publik sampai ke dalam zona private.



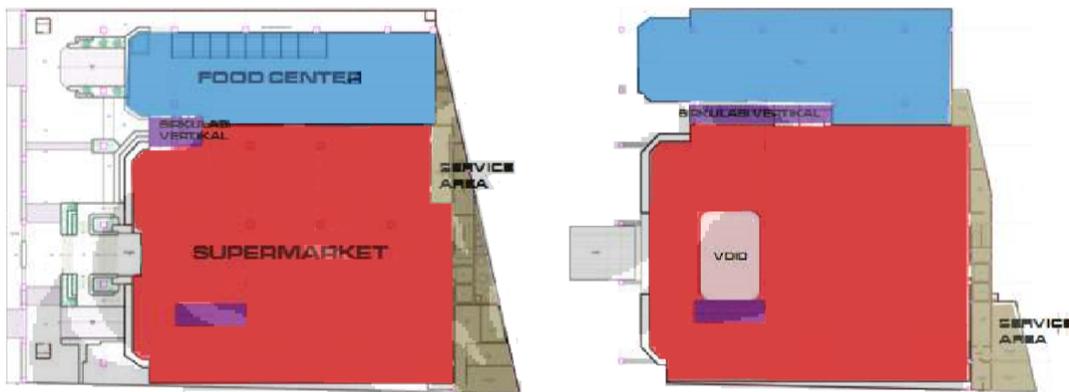
Gambar 4.18 Sirkulasi pengguna kamar Hotel Savana

Sedangkan pada gambar diagram diatas menunjukkan diagram alur sirkulasi tamu pengguna kamar hotel, dimana unit kamar hotel sebagai pusat layanan di samping adanya layanan sampingan seperti makan minum, kolam renang, ruang rapat hingga fasilitas spa.



Gambar 4.19 Sirkulasi pengunjung Hotel Savana

Untuk tamu non pengguna kamar pada gambar diagram diatas menunjukkan alur yang berbeda, terlihat lobby sebagai titik pusat orientasi sebelum pengunjung menuju pada ruangan-ruangan penunjang Hotel Savana.



Gambar 4.20 Denah zona ruang penyewa Mal Mitra 2

Jika ditilik pada gambar denah eksisting Mal Mitra 2, luasan lantai pada lantai dasar hingga lantai 3 menunjukkan ruangan lapang yang luas dengan posisi ruang servis yang berada di pinggir pukat bangunan, penataan zoning pusat perbelanjaan seperti ini memudahkan perancangnya untuk membagi-bagi zona ruangan menjadi satu mata rantai alur sirkulasi Hotel. Untuk memudahkan analisis kebutuhan ruangan terkait dengan program

ruangan yang dibutuhkan Hotel Savana, peneliti melakukan analisis pribadi dengan melakukan perhitungan-perhitungan luasan kebutuhan kemudian setelah itu dilakukan perbandingan dengan luasan lantai yang tersedia sebelumnya pada bangunan Mal Mitra 2. Daftar luasan ruangnya adalah sebagai berikut:

No.	Nama Ruang	Luas (m2)	Grand total (m2)	Luas Eksisting (m2)
Denah Basement				
1	Area parkir	2.225,95		
2	Hall lift dan lift	108,50		
3	Admin, HRD, dan security	37,87		
4	Ruang penerima	15,65		
5	Driver room, ruang pompa dan mushola	18,53		
6	Toilet umum dan Gudang	19,47		
7	Loker dan ruang ganti	146,82		
8	Empty bottle store	31,25		
9	Lift barang	9,79		
10	Work shop dan mekanik	30,00		
11	Ruang pompa	12,82		
12	Ruang generator + trafo	81,25		
13	Tempat sampah	30,85		
Total lantai basement			2750,22	2750,00

Tabel 7. Program ruang Hotel Savana lantai basement

Pada lantai basement tidak terdapat perbedaan kebutuhan ruangan jika dibandingkan dengan ketersediaan ruangan yang ada, seluruh kebutuhan ruangan Hotel Savana pada lantai basement dapat terpenuhi dengan baik tanpa adanya pengurangan unit parkir. Pada zona servis utilitas bangunan terdapat penambahan lift untuk tamu hotel dengan jumlah 4 unit. Sedangkan pada ruangan staf dan karyawan masih Menggunakan ruangan-ruangan yang sama pada pusat perbelanjaan Mitra 2.

No.	Nama Ruang	Luas (m2)	Grand total (m2)	Luas Eksisting (m2)
Denah Lantai Dasar				
1	Entrance	108,32		
2	Hall, lobby, lift, tangga, selasar	881,88		
3	Luggage	16,47		
4	Lounge	88,85		
5	Bussiness center	18,58		
6	Kantor Garuda airlines	89,92		
7	Toilet umum	41,88		
8	Back office	32,41		
9	Board room	62,35		

10	FB manager	20,00		
11	Restaurant area			
	- Restaurant, breakfast room & pool side café	284,82		
	- Kitchen	98,22		
	- Storage, ruang cuci, LPG	30,03		
12	Swimming pool area			
	- Swimming pool	349,32		
	- Shower & ruang ganti	36,63		
13	Area SPA & fitness			
	- Lobby SPA	52,73		
	- Ruang SPA (7 rooms)	86,13		
	- Sauna	7,30		
	- Fitness center	19,69		
	- Teraphyst	15,83		
	- Gudang	14,10		
14	Area meeting room			
	- Meeting room	295,00		
	- Soundman & BOT	27,60		
	- Toilet	35,50		
15	Ruang panel PLN	28,96		
16	AC	6,20		
17	Taman indoor	98,00		
Total lantai dasar			2846,72	2850,00

Tabel 8. Program ruang Hotel Savana lt dasar

Pada lantai dasar kebutuhan ruangan Hotel Savana meliputi total keseluruhan luasan lantai pada Mal Mitra 2, kebutuhan luasannya sangat padat hingga tidak bersisa sedikitpun. Arsitek Hotel Savana memerlukan ruangan yang maksimal pada lantai ini untuk memasukkan kebutuhan ruangan yang memang harus hadir pada lantai 1. Sedangkan pada lantai ke dua terdapat sisa luasan ruangan dari luasan lantai eksisting Mal Mitra 2 terhadap kebutuhan ruangan Hotel Savana. Selisih luasan ruangan inilah yang dimanfaatkan oleh arsiteknya untuk membuat lubang lantai yang berfungsi sebagai atrium atau void. Selain bertujuan untuk memasukkan sinar matahari ke dalam bangunan hotel, Arsiteknya juga bertujuan untuk meringankan beban struktur secara keseluruhan. Hal ini dilakukan juga pada lantai-lantai di atasnya.

1.4.2 Struktur Hotel Savana

1. Kondisi Tanah

Peninjauan analisa struktur sangat berkaitan erat dengan daya dukung tanah. Dengan kondisi tanah merupakan tanah yang tidak berkontur keberadaan tapak sejajar dengan tapak di sekitarnya.

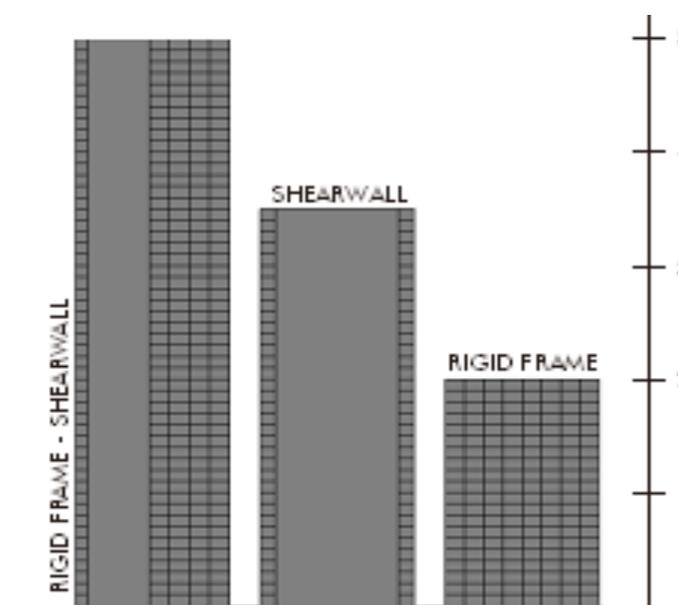
Tapak dapat dianalisis dengan menggunakan analisa SWOT yang akan memaparkan kelebihan dan kekurangan dari keberadaan tapak yang relatif memiliki kontur datar.

Analisa	Penjelasan
S (Strength)	Kekuatan atau kelebihan tapak yang konturnya relatif datar adalah tidak diperlukannya pemerataan tanah pada tapak untuk menyesuaikan kondisi ruang yang dirancang. Bahkan dengan kondisi tapak yang datar pemanfaatan ruang bisa optimal dan efisien.
W (Weakness)	Kelemahan pada kondisi tapak yang relatif datar adalah jika dibutuhkannya ruang dengan fungsi basement maka harus melakukan penggalian terlebih dahulu sehingga juga selain memakan tambahan biaya yang cukup banyak karena struktur dinding yang harus dipenuhi pada ruang basement adalah dinding penahan tanah (<i>retaining wall</i>).
O (Opportunity)	Peluang dari proses penggalian tanah untuk fungsi basement akan dimanfaatkan proses fill pada bagian lainnya karena tapak juga mengalami peninggian sekitar 2,5 meter dari kondisi tapak sebelumnya.
T (Threat)	Ancaman/gangguan jika kondisi tapak rata dengan kondisi jalan adalah kebisingan dari arah jalan Ahmad Yani yang berada di depan tapak.

Tabel 9. Analisis SWOT kondisi Tapak Eksisting

2. Sistem Struktur Utama

Rancangan bangunan hotel merupakan rancangan yang tergolong ke dalam bangunan tinggi (*highrise building*) oleh karena itu pemilihan struktur yang tepat pada



Gambar 4.21 Penggunaan sistem struktur berdasarkan jumlah

Sumber. Panduan Sistem Bangunan Tinggi, 2008

rancangan sangat diperlukan. Bangunan Hotel Savana hanya 5 lantai saja maka dari itu jenis sistem struktur yang dipilih adalah sistem struktur *rigid frame* yang memiliki kapasitas maksimal 20 lantai dalam rancangan idealnya (lihat gambar 4.) Posisi letak dari 5 lantai hanya membutuhkan sistem rigid frame seperti terlihat pada gambar.

Proses analisis pada pemilihan sistem struktur juga dilakukan analisis berdasarkan SWOT agar mengetahui kelebihan dan kekurangan dari ketiga sistem struktur yang dijadikan acuan dalam perancangan.

	S	W	O	T
Rigid Frame-Shearwall	- Maksimal 50 lantai - Lebih kokoh - Tahan terhadap api lebih lama	-Mubazir -Lebih mahal	-Bisa dijadikan landmark kota dan kawasan karena bisa menjadi penanda gedung yang tertinggi di Kota.	- Terhadap RDTRK tidak sesuai di Kota Malang
Shearwall	- Maksimal 35 lantai - Lebih kokoh - Tahan terhadap api lebih lama	-Mubazir -Lebih mahal	- Bisa dijadikan <i>landmark</i> kota	- Terhadap RDTRK tidak sesuai di Kota Malang
Rigid Frame	- Maksimal 20 lantai - Umum digunakan - Tidak mubazir dengan kebutuhan ketinggian bangunan 8 lantai - Biaya lebih murah	- Cukup kokoh - Harus ada penambahan basement, podium untuk menambah momen gulung pada bangunan	- Basement dan podium memang merupakan kebutuhan ruang yang dibutuhkan	- Terhadap RDTRK Malang

Tabel 10. Analisis SWOT Pemilihan Sistem Struktur Bangunan

3. Pemilihan Material Struktur

a. Struktur Baja

Material struktur baja biasanya digunakan untuk bangunan berbentuk lebar seperti pabrik, gedung pertemuan, gudang, maupun gedung olahraga, dan bisa juga bangunan tingkat tinggi. Baja digunakan karena memiliki kekuatan yang besar dan dimensi yang relatif lebih kecil. Namun biasanya dewasa ini baja sering digunakan sebagai struktur rangka atap atau juga sering digunakan pada konstruksi utama seperti kolom, balok, dan sebagainya. Penggunaan baja juga sering dipilih karena proses pengerjaannya yang relatif lebih cepat dibandingkan dengan beton karena baja merupakan bahan pabrikan.

Kerusakan yang sering terjadi pada baja :

1. Komponen baja yang berkarat
2. Keruntuhan akibat lemahnya sambungan
3. Adanya gaya/beban tambahan yang tidak diperhitungkan
4. Tidak tahan terhadap api

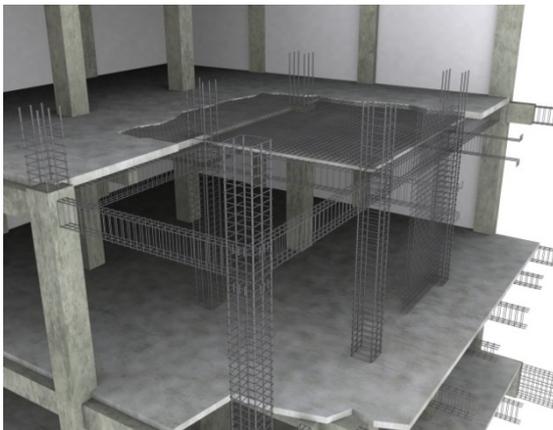
5. Hubungan antara dua jenis material yang berbeda (kolom baja dengan dinding bata).



Gambar 4.22 Struktur baja

b. Struktur Beton

Beton banyak digunakan pada bangunan sederhana seperti rumah tinggal, namun sering juga digunakan pada bangunan tinggi. Jika jarak antar kolom beton semakin besar maka diperlukan dimensi kolom yang semakin besar. Selain itu juga, material struktur beton bisa dikombinasikan dengan balok baja apabila dibutuhkan dimensi balok yang besar akibat jarak antara kolom semakin jauh.



Gambar 4.23 Struktur beton

Kerusakan yang sering terjadi pada struktur beton :

1. Retaknya struktur karena pelaksanaan yang kurang sempurna
2. Keruntuhan struktur akibat perubahan struktur tanah
3. Lemahnya komposisi struktur yang sering dikaitkan dengan efisiensi budget

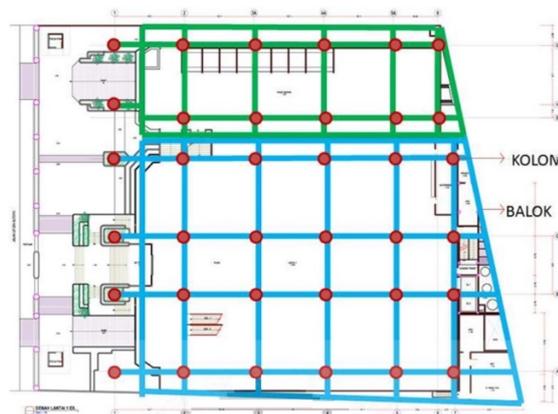
Jika dikomparasikan antara material struktur menggunakan beton bertulang dan baja maka

Material Struktur	Kelebihan	Kekurangan
Beton bertulang	<ul style="list-style-type: none"> - Tahan terhadap gaya tekan - Anti korosi dan pembusukan - Beton segar mudah dicetak - Tahan aus dan tahan bakar - Biaya relatif lebih jangkau 	<ul style="list-style-type: none"> - Lemah terhadap gaya tarik - Beton keras bisa mengembang atau menyusut pada saat perubahan suhu, maka dari itu dibutuhkan dilatasi struktur - Pekerjaan harus teliti dan memakan waktu lama

Baja	<ul style="list-style-type: none"> - Kuat tarik tinggi - Tidak dimakan rayap - Hampir tidak memiliki nilai muai susut - Lebih lentur dan ringan - Pekerjaan relatif praktis dan cepat 	<ul style="list-style-type: none"> - Lemah terhadap gaya tekan - Dapat terjadi korosi - Tidak tahan api - Tidak fleksibel karena bahan material merupakan material struktur pracetak
------	--	--

Tabel 11. Kelebihan dan Kekurangan Beton dan Baja

Seperti yang telah dibahas peneliti pada kajian literatur, bangunan eksisting Mal Mitra 2 termasuk pada kategori sistem struktur rigid frame dengan kualifikasi rangka melintang dua arah (*Twoways Cross frame*) dengan susunan rangka yang membentuk kolom-kolom dengan balok-balok yang melintang dengan jarak yang teratur.



Gambar 4.24 Denah pembalokan Mal Mitra 2

Dengan mengacu pada gambar analisis sendiri oleh peneliti diatas terlihat alur balok yang saling tegak lurus membentuk pola grid yang teratur dengan jarak tertentu, dalam hal ini terdapat bentangan jarak yang bervariasi yaitu antara 8 meter hingga 10 meter antar kolomnya.



Gambar 4.25 Denah eksisting Mal Mitra 2

Sedangkan jika dilihat dari perencanaan sirkulasi ruang dalamnya, gedung pusat perbelanjaan Mitra 2 termasuk ke dalam kategori sistem Plaza, yakni terdapat plaza / ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang. Seperti yang terlihat pada gambar di atas.

Untuk penempatan atrium / void terdapat pada salah satu sisi bangunan dengan prioritas perletakkannya yang memberikan ruangan besar pada satu sisi. Sedangkan dilihat dari luas Areal pelayanannya berdasarkan U.L.I. standar (*Shopping Centers, Planning, Development & Administration, Edgar Lion P.Eng*) Mal Mitra 2 termasuk ke dalam kategori *Community shopping centre*, Mal Mitra 2 memiliki luasan total sekitar 15.000m² termasuk satu lantai basement, dan terdiri atas *Departement Store, Supermarket*, toko retail, *Food Court* dan terletak pada lokasi mendekati pusat kota. Jika dilihat dari jenis barang yang dijual Mal Mitra 2 juga termasuk dalam tipe *semi demand* dimana pusat perbelanjaan menjual barang-barang untuk kebutuhan tertentu dalam kehidupan sehari-hari.

Dengan tipikal seperti ini memudahkan perancang Hotel Savana untuk membagi ruangan-ruangan sesuai dengan konfigurasi zona yang sudah dirancang. Dengan pola grid kolom yang teratur dan saling tegak lurus, proses perancangan dan pembagian ruang dalam menjadi mudah. Ditambah lagi dengan sistem struktur rangka *open frame* pembongkaran balok tidak berpengaruh kekuatan struktur secara keseluruhan.



Gambar 4.26 Potongan Mal Mitra 2

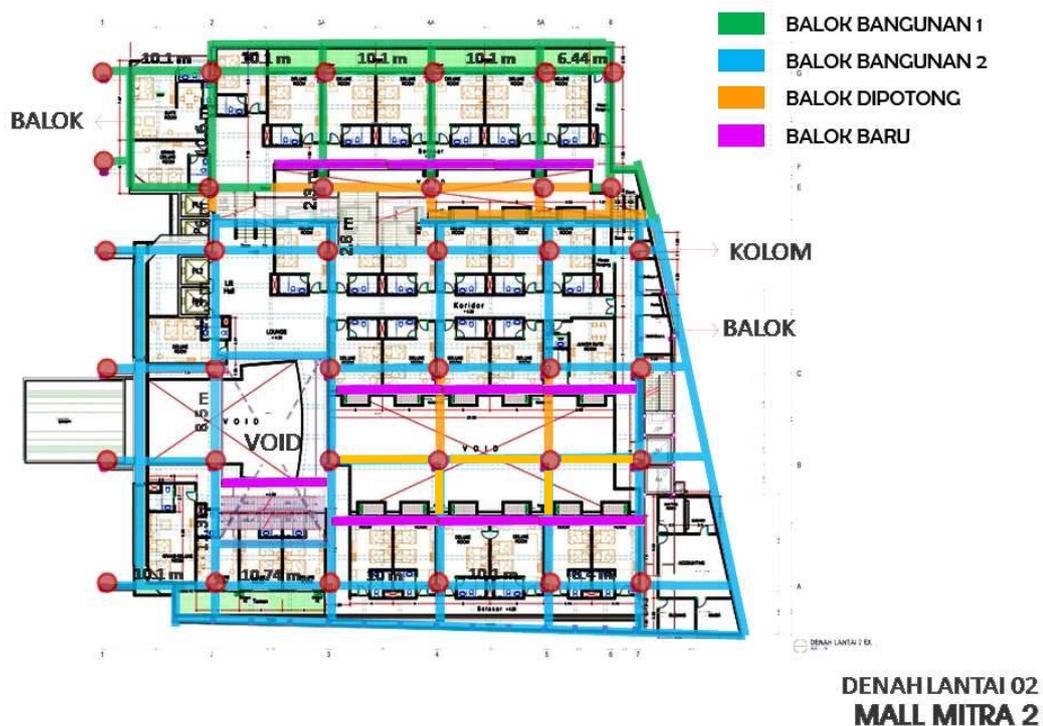
Terlihat pada gambar skema potongan di atas menggambarkan balok struktur Pusat Perbelanjaan Mitra 2 yang minim bukaan vertikal. Pada gambar di bawah arsitek Hotel Savana melakukan rekayasa struktur dengan menghilangkan beberapa balok untuk menciptakan ruang vertikal, menciptakan *skylight* sebagai sarana memasukkan cahaya matahari ke dalam ruangan dalam.



Gambar 4.27 Potongan Hotel Savana

PT. Mitra Anugrah Jaya membongkar beberapa balok dalam satu lajur untuk membuat bukaan vertikal, tapi untuk kolom penyangga tidak ada yang di kurangi, untuk kolom yang menonjol pada atrium di siasati dengan konsep struktur sebagai elemen estetika. Jadi seakan-akan kolom dan balok yang menjorok diatas kolam renang memang sengaja dihadirkan.

Dengan adanya kondisi eksisting Mal Mitra 2 yang termasuk kategori “Plaza”, maka perancang Hotel Savana memanfaatkan kondisi ini dengan model konfigurasi ruangan hotel dengan tipe “Atrium Plan”

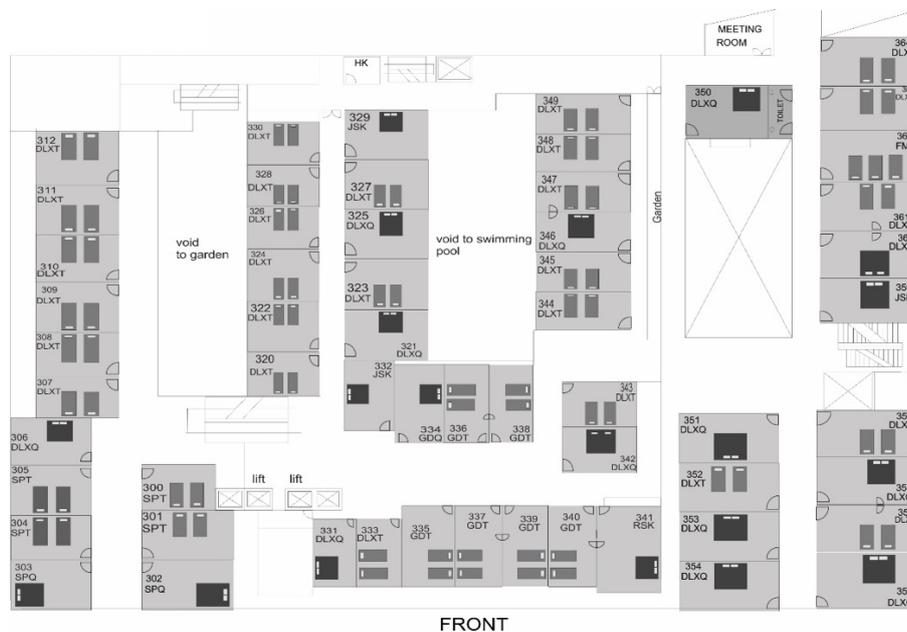


Gambar 4.28 Denah konsep perubahan pembalokan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana

Karena tatanan ruangan Mal Mitra 2 terdapat atrium maka jumlah void ditambahkan agar terlihat lapang. Bukan menutup void yang sudah ada, justru memperlebar dan membuka void-void baru. Konsep ini awalnya susah sekali diterima oleh pemilik aset, namun arsitek

memberikan gambaran bahwa bukaan ini sangat penting untuk menciptakan kesan psikologis yang “lega” bagi tamu-tamu hotel, dengan konsekuensi tersebut maka diharuskan ada penambahan lantai untuk memenuhi kuota target jumlah kamar yang sudah ditentukan. Dengan adanya *skylight* untuk memasukkan cahaya matahari alami masuk ke dalam gedung, maka beban listrik untuk pencahayaan pada siang hari dapat direduksi secara signifikan. Sementara penerangan buatan hanya dinyalakan pada koridor-koridor tertentu saja pada siang hari.

Pada Undang-Undang RI nomor 28 tahun 2002 pun menegaskan adanya persyaratan kesehatan tentang bangunan hunian, meliputi sistem pencahayaan yang mengharuskan terdapatnya sistem penghawaan dan pencahayaan baik alami atau buatan. Peneliti melakukan analisis terhadap zona ruangan pembagian kamar-kamar hotel menemukan pola pengembangan, pembentukan dan pembagian ruangan.



Gambar 4.29 Konsep pembagian kamar-kamar Hotel Savana

Void dan koridor yang terbentuk hanyalah akibat dari alokasi kamar yang telah ada. Jarak yang terbentuk dari dimensi panjang dan lebar kamar sesuai standar sudah tercapai, jumlah ruangan kamar hotel juga sudah sesuai target dari studi kelayakan, void yang ada dihadirkan untuk melengkapi standar kenyamanan yang diciptakan.



Gambar 4.30 *Skylight Hotel Savana*

Pada awal perencanaan, denah ruangan Hotel Savana hanya terbatas pada perubahan kulit selubung dan partisi penyekat ruangan saja, termasuk juga didalamnya penggantian elemen finishing bangunan seperti penutup lantai dan plafon. Namun arsiteknya memiliki pandangan lain, menurutnya, sebuah hotel akan menjadi lebih lapang apabila didalamnya dihadirkan atrium yang kontak langsung dengan sinar matahari atau yang diketahui sebagai *skylight*. Pembagian ruang dalam perencanaan denah dirancang berdasarkan kegiatan apa yang ada di dalamnya. Semua ruangan-ruangan servis disediakan sesuai dengan standar.

Bangunan sebelumnya mengalami kerusakan pada bagian-bagian yang tidak permanen, seperti plafon, dan *fasade* bangunan. Untuk lantai dan partisi-partisinya masih baik, hanya kurang sesuai dengan konsep modern yang diusung karena material yang dipakai sudah bisa dibilang kuno. Untuk struktur bangunan setelah di analisis tidak ada kerusakan maupun keretakan, hal ini wajar karena desain struktur harusnya dapat bertahan lama tanpa adanya penurunan performa.

Dari segi proses desainnya perancangan Hotel Savana ini dimulai dengan rumusan program ruang. Mengenai jumlah kamar hanya mengikuti arahan dari konsultan hotel, sedangkan program ruang penunjang lainnya didesain sesuai dengan kaidah standar yang berlaku, pembagian ruangan pada gambar denah dilakukan pengelompokan zona ruangan, lalu setelah itu selubung bangunan yakni tampak depan didesain sesuai dengan perletakan ruangan dalamnya.



Gambar 4.31 Foto konstruksi perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana

Dalam perencanaannya arsitek Hotel Savana tidak menemui kesulitan dikarenakan sistem struktur bangunan lama dengan konsep rangka struktur *open frame* lebih mudah untuk pengaturan pembagian sekat dan partisinya. Karena bentuk bangunan awal yang memiliki grid kotak-kotak yang teratur memudahkan arsitek untuk membagi-bagi ruangnya menjadi kamar. Dengan bentangan kolom yang cukup memadai deretan kamar dengan mudah dapat masuk ke dalamnya. Dengan keberadaan zona servis bangunan sebelumnya yang berada di belakang dan pinggir bangunan, zona ini dapat difungsikan kembali. Dalam perjalanan desainnya arsitek menambahkan void yang cukup lebar di dalam ruangnya. Void ini juga berfungsi sebagai atrium yang kontak langsung dengan kolam renang yang ada dibawahnya. Pada bagian atap atrium di tambahkan *skylight* agar air hujan tidak masuk ke dalam bangunan arsitek melakukan perubahan atap lama (Mitra 2). Void, bukaan atrium ini sangat penting bagi desain Hotel Savana, hal ini untuk mencapai konsep hotel dengan atrium internal lengkap dengan balkon-balkon private yang menjorok pada masing-masing kamarnya.



Gambar 4.32 Pembagian struktur Mal Mitra 2

4.4.3 Utilitas Hotel Savanna

Dalam bidang arsitektur, utilitas adalah hal-hal yang menyebabkan bangunan dapat digunakan atau berfungsi sebagaimana mestinya. Utilitas merupakan hal yang sangat vital pada suatu bangunan. Dengan adanya penerapan sistem utilitas yang benar dan tepat maka bangunan tersebut dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Analisis kuantitatif total jumlah pelaku hotel

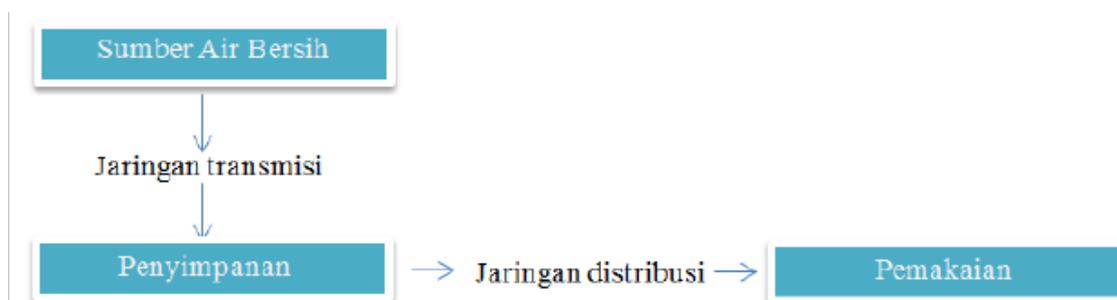
Untuk mengetahui kebutuhan fasilitas pengolahan limbah di dalam hotel, maka harus diketahui terlebih dahulu jumlah penghuni hotel. Penghuni hotel dapat dibedakan menjadi tamu hotel, staff pengelola, dan staff karyawan hotel.

Penghuni	Jumlah	Sumber
Tamu Hotel	= Total kamar + 20% total kamar = 175 + 20% = 210 orang	
Tamu Bisnis	1560 orang	Analisa kebutuhan ruang
Pengelola	15 orang	Asumsi
Staff karyawan	= Total kamar x 90% = 175 x 90% = 157 orang	
	Total 1927 orang	

Tabel 12. Kuantitatif Total Pelaku Hotel

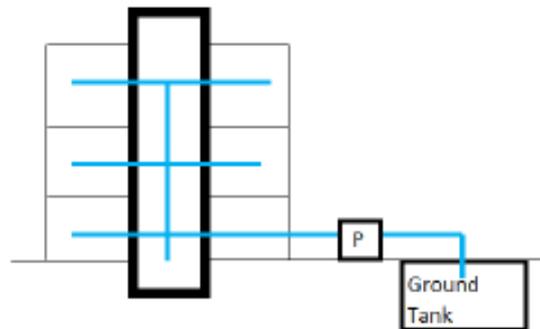
Total kamar hotel ditambah 20% dari total kamar rasio didapatkan perkiraan 1 kamar menginap di hotel bisa mencapai lebih dari 1 orang. Sementara rasio karyawan yang tersedia dalam hotel dihitung berdasarkan analisa rasio dengan perbandingan 1 : 0,9 dari kamar hotel yang tersedia. Maka total kapasitas orang dalam hotel adalah 1927 orang.

1. Air Bersih dan Air Kotor , Limbah



Gambar 4.33 Skema umum jaringan air bersih

Dalam *up-feed system*, pipa distribusi langsung dari tangki bawah tanah (*ground tank*) dengan pompa langsung disambungkan dengan pipa utama penyediaan air bersih pada bangunan, dalam hal ini menggunakan sepenuhnya kemampuan pompa. Karena terbatasnya tekanan dalam pipa dan dibatasinya ukuran pipa cabang dari pipa utama tersebut, sistem ini terutama dapat diterapkan untuk perumahan dan gedung-gedung kecil yang rendah.



Gambar 4.34 *Up-feed system*

a. Air bersih

Tangki air bersih yang digunakan adalah tangki beton *ground tank* yang terletak di bagian *basement*. Tangki pada Hotel Savana ini berbentuk seperti ruangan yang besar dengan dinding-dinding berupa beton. Letak tangki air bersih bersebelahan dengan ruang pompa dimana pada ruang pompa selain berisi pompa, juga terdapat filter air bersih. Pendistribusian air bersih pada Hotel Savana berasal dari PAM (Perusahaan Air Minum) yang dipompakan dan langsung disalurkan ke setiap kamar pada setiap lantai. Karena tangki air bersih hanya ada pada bagian bawah, jika listrik padam maka air tidak dapat dipompakan ke kamar. Namun hal itu dapat diantisipasi dengan penyediaan sumber listrik lain, seperti genset.

Dari keberadaannya tangki air, maka dapat diketahui sistem distribusi apa yang digunakan oleh Hotel Savana, yaitu *up-feed system*. Diperkuat lagi dengan hasil wawancara dengan pihak hotel bahwa sistem pendistribusian air bersih yang digunakan adalah air bersih yang ditampung di *ground tank* akan dipompa dan langsung didistribusikan ke kamar-kamar.

Distribusi Air Bersih

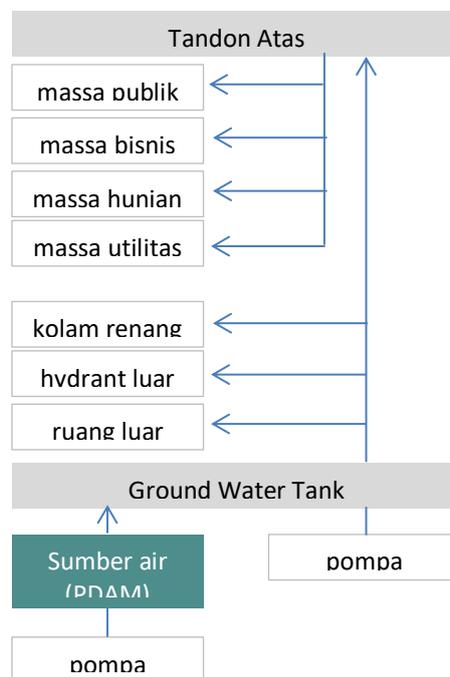
Menurut buku “Panduan Sistem Bangunan Tinggi” kebutuhan air bersih dan panas pada bangunan hotel perhari bisa dilihat pada tabel berikut.

Fungsi Bangunan	n	Unit	Kebutuhan Air Dingin
Hotel	175	Orang	185 – 225 Liter
Penggunaan Air	n	Unit	Kebutuhan Air Panas
Shower	175	Orang	70 - 90 Liter
Karyawan - Pengelola	142	Orang	25 - 45 Liter
Kolam Renang		Luas	45 Liter
Total			48.230 Liter/hari

Tabel 13. Perhitungan Kebutuhan Air Bersih

Penerapan perancangan sistem tangki pada hotel menggunakan sistem Up Feed System. Adapun kebutuhan tangki yang dibutuhkan terdiri dari 2 jenis tangki yaitu bawah (Ground Water Tank) dan atas (tandon atas). Menurut “Panduan Sistem Bangunan Tinggi” rumus mencari volume tangki sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Volume Ground Water Tank} & : 40\% \times 48.230 & = 19.292 \text{ Liter / hari} \\
 - \text{ Volume GWT x okupansi hotel (maks.)} & : 19.292 \times 90\% & = \mathbf{17.363 \text{ liter / hari}} \\
 \text{Volume Tandon Atas} & : 15\% \times 48.230 & = 7.234 \text{ Liter / hari} \\
 - \text{ Volume tandon x okupansi hotel (maks.)} & : 7.234 \times 90\% & = \mathbf{6.510 \text{ liter / hari}}
 \end{aligned}$$

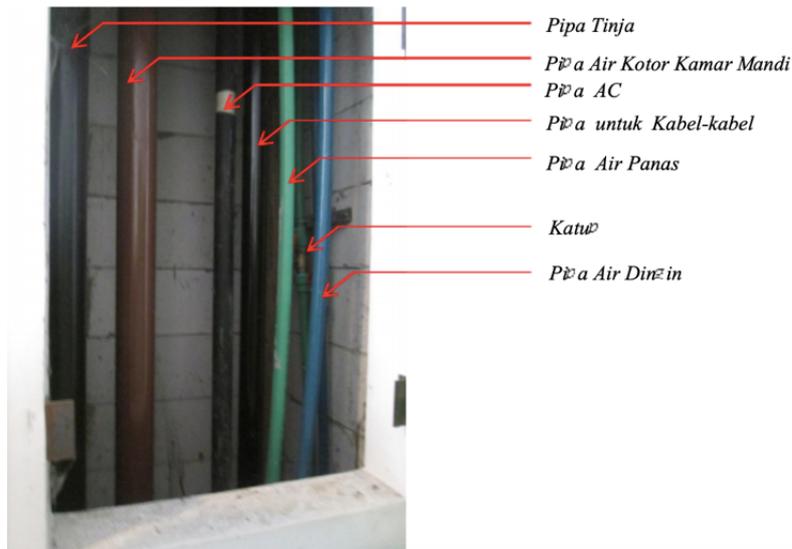


Gambar 4.35 Skema distribusi air bersih

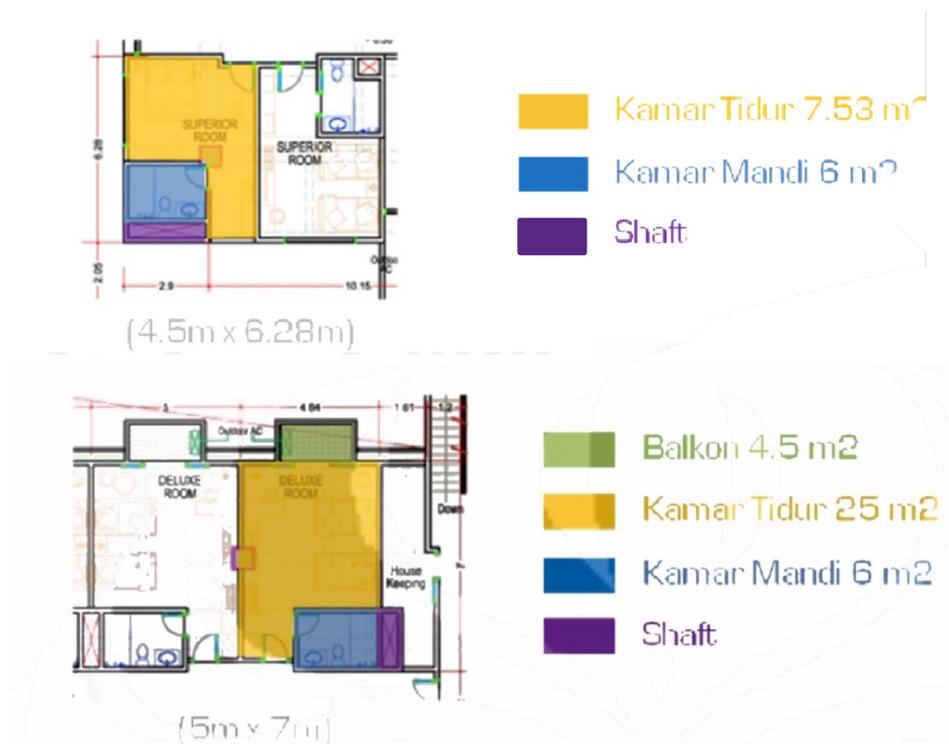
b. Shaft

Shaft adalah lubang menerus antara satu lantai dengan lantai lainnya, untuk meletakkan saluran pipa utilitas secara vertikal. Shaft bisa dijumpai pada bangunan bertingkat, baik rumah maupun gedung. Bila pipa ditanam ke dalam dinding, akan sulit melakukan perbaikan saat terjadi kerusakan. Diperlukan pintu kecil untuk mengaksesnya bila akan melakukan perbaikan. Sebenarnya tidak hanya pipa air yang perlu diletakkan dalam shaft, kabel listrik

pun perlu. Idealnya, kedua shaft ini tidak dijadikan satu. Shaft air berisi pipa vertikal air bersih, air kotor, dan kotoran. Sedangkan shaft listrik berisi pipa-pipa kabel listrik. Untuk memudahkan perbaikan, pipa-pipa yang ada di dalam shaft ini perlu identitas. Karena itu akan lebih baik bila pipa-pipa tersebut diberi warna. Biasanya pipa air bersih diberi warna biru, air kotor warna abu-abu, dan pipa kotoran warna hitam.



Gambar 4.36 Perbedaan warna pipa



Gambar 4.37 Denah kamar Hotel Savana

Pada gambar di atas menunjukkan perletakan shaft dimana ada yang satu shaft untuk satu kamar, namun ada juga satu shaft untuk dua kamar namun dengan ukuran yang berbeda-beda.

c. Air kotor dan limbah

Sumber air kotor dan limbah berasal dari toilet, Drainase Kamar Mandi, Air Hujan, Wastafel, Dapur.

Klasifikasi Sistem Buangan yang Digunakan

a) Menurut jenisnya

- 1) Sistem Pembuangan Air Tinja
- 2) Sistem Pembuangan Air Sabun dan Lemak
- 3) Sistem Pembuangan Air Hujan dan Air Pembuangan AC
- 4) Sistem Pembuangan Air Khusus

b) Menurut cara pembuangannya

Sistem pembuangan terpisah (*Two-pipe system*) dimana saluran untuk air tinja dan air sabun dipisah walaupun dalam satu kamar mandi.

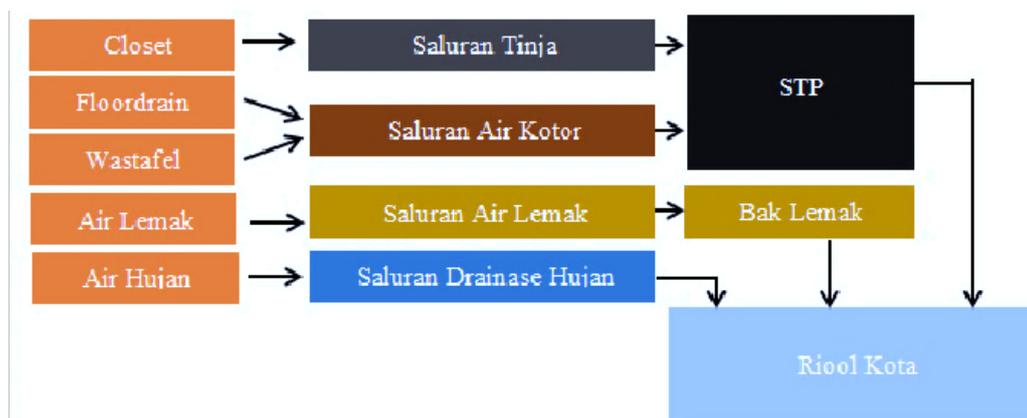
c) Menurut cara pengaliran

Sistem gravitasi yaitu air buangan mengalir dari tempat yang lebih tinggi secara gravitasi ke saluran umum yang letaknya lebih rendah. Pada hotel ini ada juga yang menggunakan sistem bertekanan dimana air buangan dikumpulkan terlebih dahulu setelah mengalami proses pengolahan limbah lalu dipompakan ke riol kota.

d) Menurut letaknya

Pada Hotel Savana, letak STP (*sewage treatment plant*) berada diujung bangunan namun bergabung dengan bangunan, sehingga sistem pembuangannya terletak di dalam bangunan

Sistem jaringan yang digunakan pada Hotel Savana adalah *two pipe system* dimana pipa saluran air tinja dengan air kotor dipisah lalu digabungkan di ruang STP (*sewage treatment plant*) lalu dipompa menuju riol kota selanjutnya.



Gambar 4.38 Skema pembuangan air kotor dan limbah

Pada tiap dua kamar hotel, terdapat satu shaft yang menyalurkan air limbah kedalam Ruang Pengolahan Limbah (STP) yang berada pada bagian belakang gedung Hotel Savana.

Dalam Ruangan Pengolahan Limbah (STP), terdapat dua tempat pengolahan limbah. Yang pertama, adalah tempat pengolahan limbah air tinja. Pada pengolahan limbah air tinja, limbah dikumpulkan ke dalam satu tangki dan diendapkan. Air sisa endapan akan dialirkan ke riol kota dan sisa limbah padat akan dibersihkan secara berkala setiap hari oleh petugas Hotel, dan limbah padat akan diolah oleh pemerintah.

Pada sistem pengolahan air sabun dan lemak, terdapat bak kontrol lemak dengan dimensi yang cukup besar. Air dari wastafel, shower, dan dapur masuk ke dalam bak lemak. Sisa lemak akan diendapkan di bak kontrol lemak, sedangkan air sisa pembuangan akan dialirkan masuk ke dalam pengolahan sistem air tinja, dan akan di alirkan ke riol kota. Sisa-sisa limbah padat akan diambil setiap hari oleh petugas dan akan ditampung oleh pemerintah.

Analisa perhitungan limbah cair

Berikut adalah kebutuhan air bersih dan panas pada bangunan hotel perhari menurut buku "Panduan Sistem Bangunan Tinggi"

Fungsi Bangunan	N	Unit	Kebutuhan Air Dingin
Hotel	175	Orang	185 – 225 Liter
Penggunaan Air	N	Unit	Kebutuhan Air Panas
Shower	175	Orang	70 - 90 Liter
Karyawan - Pengelola	142	Orang	25 - 45 Liter
Kolam Renang		Luas	45 Liter
	Total		48.230 Liter/hari

Tabel 14. Perhitungan Kebutuhan Air Bersih

Jumlah limbah cair yang dihasilkan oleh bangunan adalah sebesar 60% dari total kebutuhan air bersih / hari, yaitu 28.938 liter / hari

Analisa perhitungan limbah padat (tinja)

Menurut "Sistem Bangunan Tinggi" asumsi output limbah padat bangunan hotel per tahun adalah 30 liter, maka output per harinya jika dilihat dari pelaku aktivitasnya yaitu

$$\begin{aligned} \text{Pembuangan limbah padat} &= 1560 \times 30 \text{ liter}/365 \\ &= 128 \text{ liter/ hari} \end{aligned}$$

Maka jika dijumlahkan antara limbah padat (tinja) dan limbah cair maka total pembuangan

$$\begin{aligned} \text{Total pembuangan} &= 4823 \text{ liter} + 128 \text{ liter/ hari} \\ &= \mathbf{4951 \text{ liter/ hari}} \end{aligned}$$

Bak pemisah lemak atau *grease removal* yang digunakan adalah tipe gravitasi sederhana. *Resention time* atau pengolahan selama waktu kurang lebih 30 menit. Volume bak yang diperlukan untuk bak pengolahan dari STP adalah

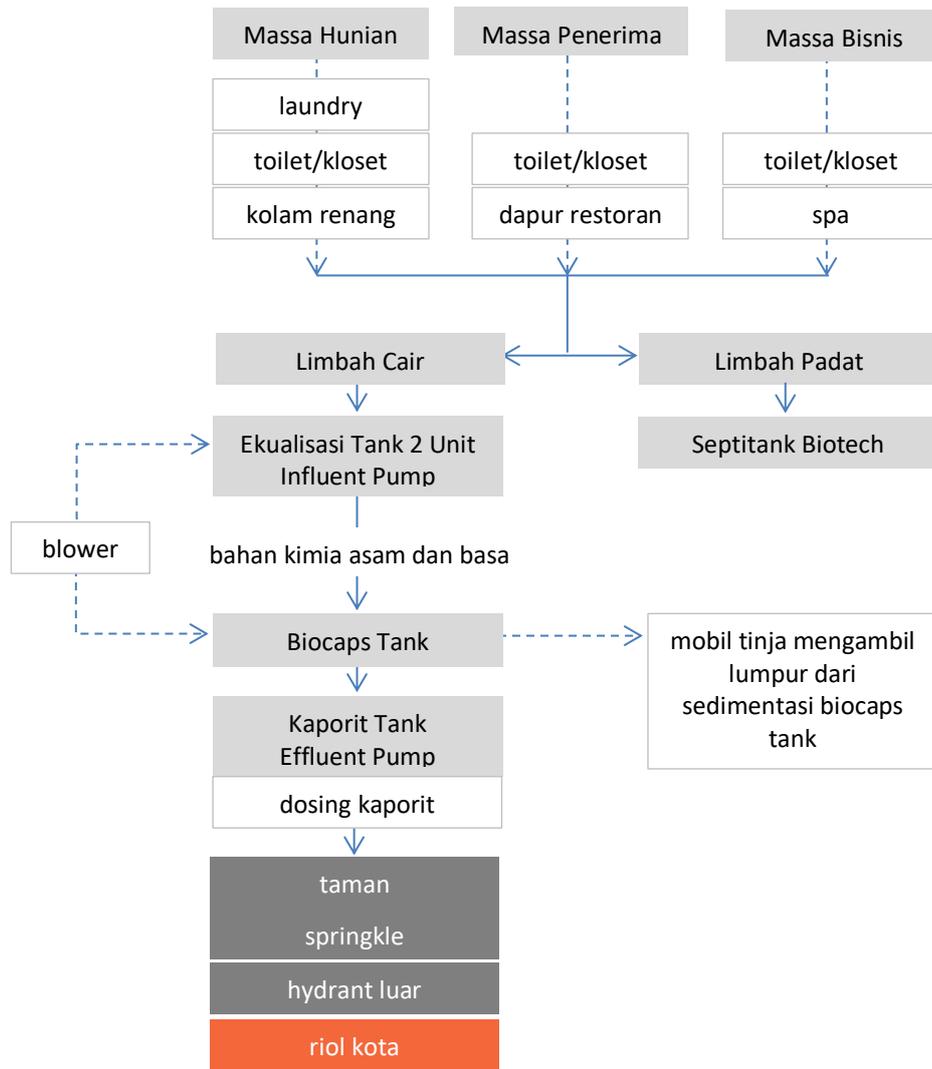
$$\begin{aligned}\text{Volume bak} &= 100/60 \times 4951 \text{ liter/ hari} \\ &= 825 \text{ liter/ hari}\end{aligned}$$

Analisa perhitungan limbah padat (sampah)

Asumsi untuk perhitungan limbah padat (sampah) pada bangunan hotel per hari menurut buku “Panduan Sistem Bangunan Tinggi” adalah 1kg/orang. Maka dengan jumlah pelaku aktivitas pada bangunan rancangan hotel yang mencapai 1927 orang maka perkiraan perhitungan total kapasitas limbah padat yang dikeluarkan bangunan setiap harinya mencapai 1927 kg. Maka kebutuhan dari bak penampungan sampah harus disesuaikan dengan total limbah sampah yang dihasilkan.

Alur sirkulasi sampah pada bangunan massa utama

Oleh petugas kebersihan, sampah yang berasal dari kamar hotel diangkut melalui lorong untuk kemudian disalurkan ke shaft sampah menuju lantai dasar. Sampah yang terkumpul di ujung shat sampah di lantai dasar akan dibawa menuju tempat pembuangan sampah yang ada dalam tapak sebelum akhirnya diangkut menuju TPS daerah sekitar yang berada di jalan Simpangtenaga kelurahan Blimbing.



Gambar 4.39 Diagram pengolahan limbah hotel

d. Air hujan

Karena Hotel Savana menggunakan *rooftop* berupa plat beton untuk tempat utilitas seperti sistem air panas, AC dan lainnya, maka diperlukan sistem drainase air hujan agar tidak terjadi genangan air ketika hujan. Air hujan akan dialirkan ke bawah menuju sumur resapan, jika sumur resapan tidak mampu menampung lagi maka akan dialirkan ke riol kota



Gambar 4.40 Jalur air hujan dan lubang menuju pipa air hujan pada rooftop



Gambar 4.41 Saluran pada basement

Perhitungan titik drainase air hujan

Luas bangunan Mal Mitra 2 ($46 \times 50 = 2300\text{m}^2$) sedangkan Hotel Savana ($60 \times 50 = 3000\text{m}^2$), sedangkan overstek atap 1m.

Rumus menghitung luasan atap datar:

$$\begin{aligned}
 \text{Kebutuhan luas atap} &= (\text{Panjang} + \text{overstek atap}) \times (\text{lebar} + \text{overstek atap}) \\
 &= (60 + 2)\text{m} \times (50 + 2)\text{m} \\
 &= 62\text{m} \times 52\text{m} \\
 &= 3.224 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Curah hujan rata-rata di Kota Malang tahun 2010 $257\text{mm}^2/\text{tahun}$ atau 2,57 liter/menit. (Sumber: Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika Karangploso. Badan Pusat Statistik Kota Malang).

Berarti dapat diasumsikan bahwa curah air hujan untuk luasan atap ialah:

$$\begin{aligned}
 \text{Curah air hujan} &= 3.224\text{m}^2 \times 2,57 \text{ liter/menit} \\
 &= 8.285,68 \text{ liter/menit.}
 \end{aligned}$$

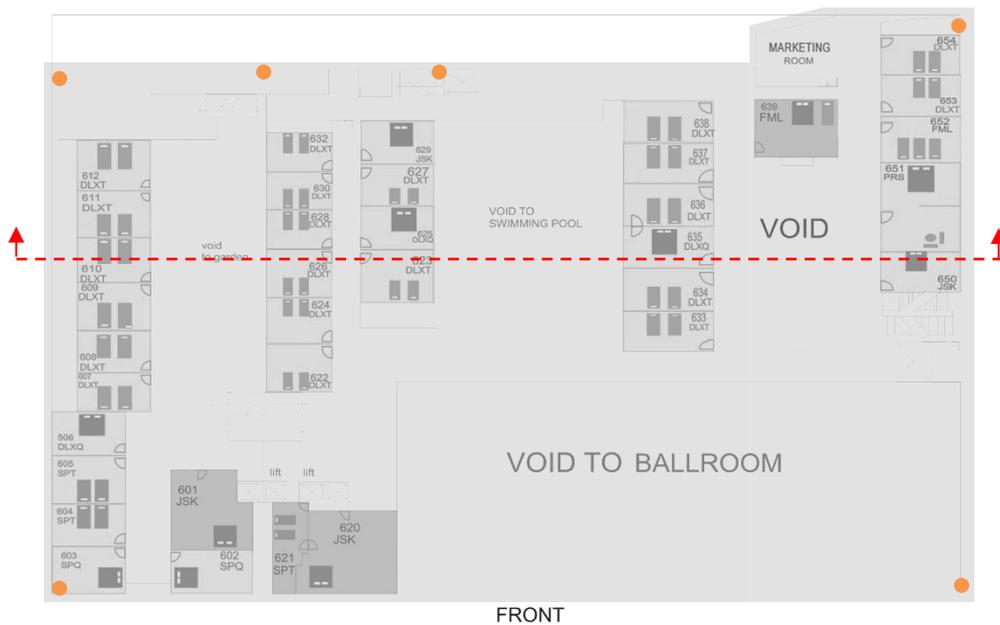
Talang yang digunakan diameter 6" (volume 1.610 ltr/menit)

Jika curah hujan = 8.285 liter/menit, maka air hujan akan mengalir ke bawah dalam waktu 1menit adalah

$$\begin{aligned}
 \text{Jumlah talang pipa} &= 4.126 : 1.610 \\
 &= 5,14 \text{ buah}
 \end{aligned}$$

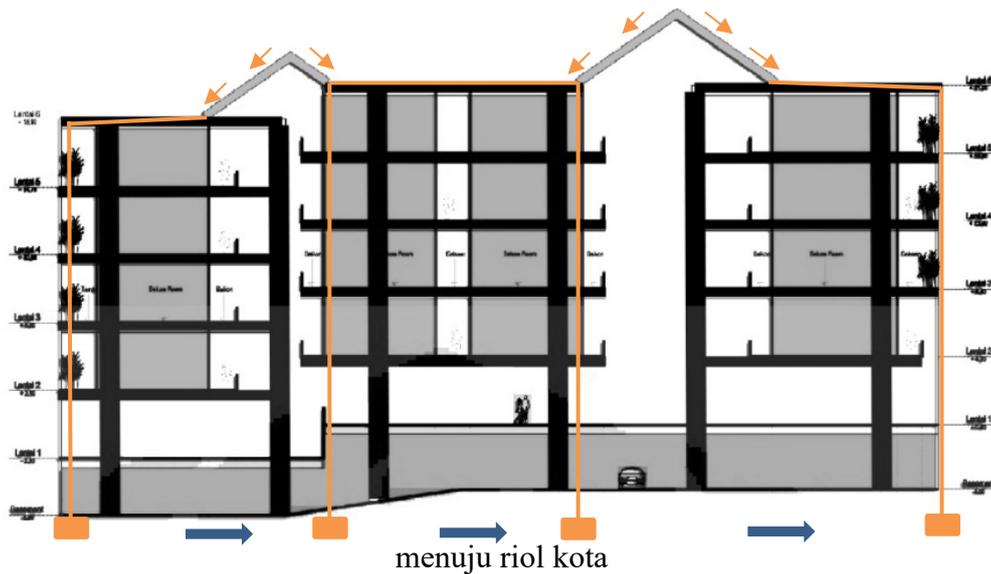
Untuk mempercepat pembuangan air diperlukan pipa 6" sebanyak 5-6 buah yang tersebar letaknya sehingga air diatas atap pada saat tertentu akan terbangun keluar dalam waktu 1 menit.

LANTAI 6



Gambar 4.42 Titik pipa air hujan

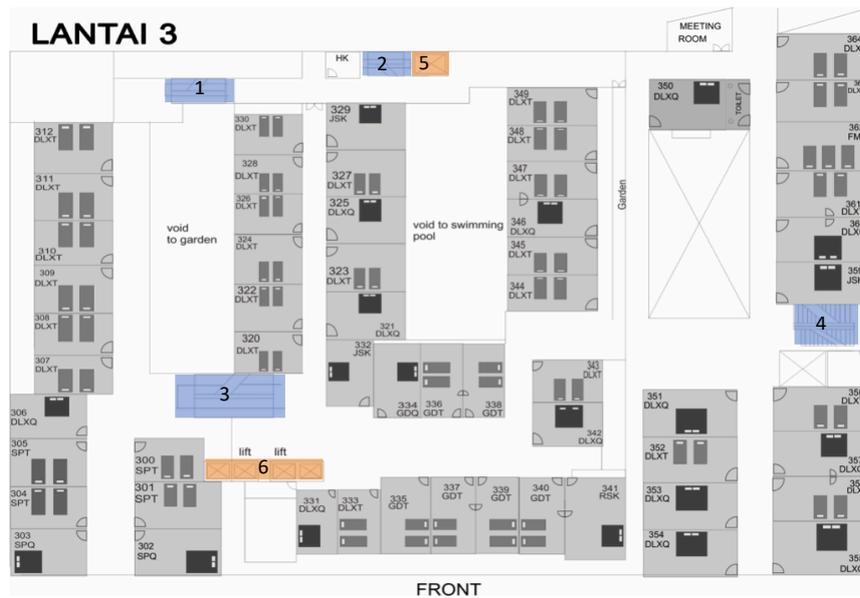
Sesuai dengan perhitungan jumlah talang pipa dengan curah air hujan diperlukan pipa 6" sebanyak 6 buah yang letak titiknya dapat dilihat pada gambar diatas.



Gambar 4.43 Drainase air hujan

Gambar diatas menunjukkan penempatan talang dan pipa air hujan sesuai dengan titik pipa air hujan pada gambar sebelumnya. Dimana terdapat empat titik di bagian belakang bangunan yang disesuaikan dengan perbedaan ketinggian bangunan dan atap kaca yang berfungsi sebagai skylight. Terdapat bak kontrol di bawah talang air yang akan mengalirkan air hujan menuju roil kota.

2. Lift, Tangga Umum dan Darurat



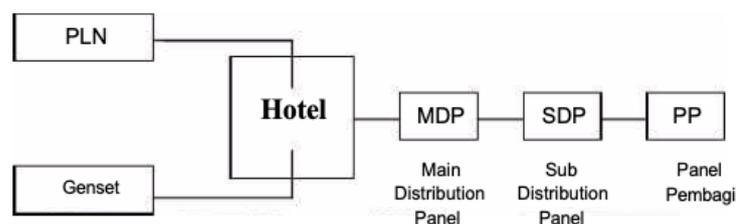
Gambar 4.44 Sirkulasi horizontal Hotel Savana

Pada Hotel Savana terdapat empat tangga pada yang ditandai dengan warna biru. Dua tangga pada sisi atas denah bangunan dengan angka 1 dan 2 diperuntukkan bagi servis dan pengelola Hotel Savana. Sedangkan dua tangga pada sisi bawah denah bangunan dengan angka 3 diperuntukkan bagi umum dan pengunjung Hotel Savana. Tangga darurat pada bangunan terdapat pada sisi bawah kanan denah bangunan yang ditandai dengan angka 4.

Sedangkan lift ditandai dengan warna oranye. Terdapat dua lift pada Hotel Savana, pada sisi atas bangunan denah yang ditandai dengan angka 5 merupakan lift servis dan pada bawah denah bangunan (angka 6) terdapat empat lift yang diperuntukkan bagi umum dan pengunjung hotel.

3. Jaringan Listrik

Jaringan listrik adalah sistem listrik yang terdiri dari hantaran dan peralatan listrik, yang terhubung satu sama lain untuk menyalurkan tenaga listrik. Ada tiga sumber listrik yang dapat digunakan yaitu PLN, genset, atau baterai. Hotel menggunakan dua sumber listrik yaitu PLN dan genset.



Skema jaringan listrik

Gambar 4.45 Skema jaringan listrik

Ruang listrik pada Hotel Savana terletak pada lantai basemen. Sumber listrik dari PLN disalurkan melalui saluran kabel bawah tanah menuju ruangan ini yang memiliki peralatan penerima dan pengontrol distribusi listrik untuk selanjutnya akan didistribusikan keseluruh bangunan.

Sumber listrik dari genset digunakan apabila pasokan listrik dari PLN berkurang atau mengalami gangguan. Mesin genset akan otomatis menyala dalam 8 detik ketika listrik dari PLN berkurang atau mengalami gangguan.

Ruang listrik yang terletak pada lantai *basement* ini dilengkapi absorber suara pada dindingnya. Adanya absorber ini dimaksudkan agar suara dari mesin genset yang sedang beroperasi tidak terdengar keluar ruangan ini sehingga tidak mengganggu aktivitas lainnya. Lapisan absorber ini melapisi seluruh bagian dinding dan langit-langit ruangan.

Agar lebih mudah dalam mengatur *maintenance*, kabel-kabel disatukan pada rak listrik yang melingkupi kumpulan kabel. Rak kabel ini biasanya jalurnya disamakan dengan jalur plumbing. Listrik dari PLN dan dari genset ditampung pada Panel Distribusi Tegangan Rendah (PDTR) yang juga disebut dengan MDP (*Main Distribution Panel*) yang terletak pada ruang panel lantai basemen. Listrik dari PDTR kemudian didistribusikan menuju 5 SDP (*Sub Distribution Panel*) diantaranya panel lantai basemen, panel lantai 1, panel lantai atap, panel utama kebakaran, dan panel utama pompa. Untuk selanjutnya SDP yang sudah dibagi 5 ini dibagi-bagi lagi sesuai dengan kebutuhan, misalnya pada panel lantai 1 didistribusikan lagi menuju panel lantai 2 dan panel lantai 3, atau pada sub panel utama kebakaran didistribusikan lagi menuju panel elektronik dan panel penerangan luar.

Menurut SNI, daya pencahayaan maksimum untuk ruang hotel 10-30 watt / m². Jika pada perancangan ruang hotel daya pencahayaan yang dibutuhkan diperkirakan sebesar 20 watt / m² maka total daya yang dibutuhkan bangunan yang luas lantai 15.000 m² (dibulatkan) adalah :

$$\begin{aligned} W \text{ lampu} &= 20 \text{ watt / m}^2 \times \text{luas total hotel} \\ &= 20 \text{ watt/ m}^2 \times 15.000 \text{ m}^2 \\ &= 300.000 \text{ watt} \end{aligned}$$

Maka total jumlah daya listrik yang dibutuhkan untuk pemakaian lampu pada bangunan hotel perancangan adalah 300.000 watt.

Distribusi listrik dari PLN yang nantinya akan disalurkan menuju bangunan terletak di masa utilitas yang ada di belakang bangunan massa hunian. Peletakan trafo dekat dengan genset yaitu di masa utilitas mengurangi dampak gangguan aktivitas karena getaran mesin yang timbul.

- Titik lampu

Didalam perancangan bangunan hotel juga diperlukan perencanaan penentuan letak dan jumlah titik lampu. Perencanaan penentuan jumlah dan letak titik lampu di fokuskan pada massa hunian hotel. Massa hunian dirancang secara tipikal dari lantai dasar hingga lantai teratas. Luas 1 lantai massa hunian adalah 3.000 m² maka perhitungan jumlah titik lampu setiap lantainya adalah sebagai berikut :

E = Kuat penerangan hotel (200-400 lux)

L x W = Luasan lantai yang dihitung (m²)

Ø = Flux total (1220 flux) tertera pada lampu 20 watt

LLF = Faktor cahaya rugi (0,7)

CU = Faktor pemanfaatan (65%)

n = Jumlah lampu dalam 1 titik lampu (2 buah)

N = Total jumlah titik lampu setiap lantai

$$\begin{aligned}
 N &= (E \times L \times W) : (\text{Ø} \times \text{LLF} \times \text{CU} \times n) \\
 &= (200 \text{ lux} \times 3.000 \text{ m}^2) : (1220 \times 0,7 \times 0,65 \times 2) \\
 &= 600.000 : 1.110,2 \\
 &= 540 \text{ titik lampu}
 \end{aligned}$$

4. HVAC (*Heating, Ventilation, dan Air Conditioning*)

Sistem penghawaan buatan yang diterapkan oleh Hotel Savana ini menggunakan sistem penghawaan buatan yaitu AC Split. Pemilihan AC Split sangat tepat mengingat jenis bangunan Hotel yang membutuhkan ke efektifan harga (ekonomis) dari segi pemakaian (operasionalnya) dan dari maintenanceny.



Gambar 4.46 Penggunaan ac split dan peletakkan kondensor

Komponen AC diletakkan dengan sistem blok, dimana:

- Untuk ruang pengelola yang ada di lantai basement dan ruangan di lantai 1, kondensor diletakkan di basement.

- Untuk lantai 2, 3, 5 dan 6, kondensor diletakkan di rooftop dan di bagian samping balkon tiap kamar

Selain *Air Conditioning*, bangunan hotel ini juga menggunakan *exhaust fan* untuk mengontrol udara pada ruang bangunan. *Exhaust fan* berfungsi untuk menghisap udara di dalam ruang untuk dibuang ke luar, dan pada saat bersamaan menarik udara segar di luar ke dalam ruangan. Selain itu *exhaust fan* juga bisa mengatur volume udara yang akan disirkulasikan pada ruang



Gambar 4.47 Penerapan *exhaust fan*

Sistem kerja *exhaust fan*, adalah udara–udara panas pada bangunan hotel dihisap menuju ke saluran, selanjutnya udara akan diteruskan dan dikeluarkan lewat lubang pengeluaran (*outdoor*). Lubang pengeluaran tersebut terletak di rooftop bangunan.



Gambar 4.48 Lubang pengeluaran di *roof top*

5. Fire Protection

a. *Smoke detector*

Smoke detector terdapat di lorong-lorong bangunan, lobi, dan pada kamar hotel dengan jarak-jarak tertentu. *Smoke detector* berfungsi untuk mendeteksi asap yang muncul dalam keadaan darurat. Asap akan dideteksi oleh alat tersebut dan alat akan bekerja dan menghidupkan alarm kebakaran di seluruh gedung Hotel Savana



Gambar 4.49 *Smoke detector*

b. *Speaker*

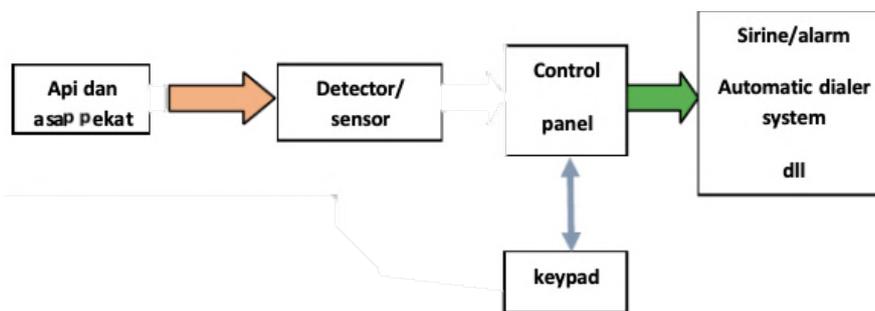
Speaker berfungsi untuk menyiarkan alarm dan informasi-informasi penting kepada pengguna hotel saat terjadi keadaan bahaya. Dengan adanya *speaker* pada lorong-lorong bangunan, alarm bahaya diharapkan dapat terdengar pengguna dari seluruh sudut hotel sehingga proses evakuasi dapat dilaksanakan dengan cepat.



Gambar 4.50 *Speaker*

c. *Fire detector*

Fire alarm system adalah sistem peringatan jika terjadi kebakaran. Kronologisnya adalah sebagai berikut, ketika terdapat kebakaran asap akan dideteksi oleh *smoke detector*. *Smoke detector* kemudian aktif secara otomatis. Sistem itu kemudian bereaksi yang berupa hidupnya alarm/sirine kebakaran, *automatic dialer system* ke pemadam kebakaran, dll



Gambar 4.51 Alur *fire detector*

Terdapat juga deteksi api manual, yaitu dengan adanya tuas deteksi yang dapat ditarik oleh pengguna bangunan jika melihat adanya api pada bangunan sehingga akan menghidupkan alarm pada seluruh Hotel. Tuas tersebut berada pada kotak berwarna merah cerah dengan tujuan warna mencolok sehingga mudah untuk dicari



Gambar 4.52 Tuas deteksi kebakaran

Fire Extinguisher merupakan sebuah tabung berisi gas karbon. Tabung ini biasanya berwarna merah ini tidak terhubung dengan sistem khusus dan dipergunakan secara manual. Biasanya diletakkan di tempat publik dan selasar yang mudah dilihat dan dijangkau. *Fire Extinguisher* pada bangunan Hotel ditempatkan pada kotak merah (warna mencolok) agar dapat dilokasikan bila terdapat kebakaran



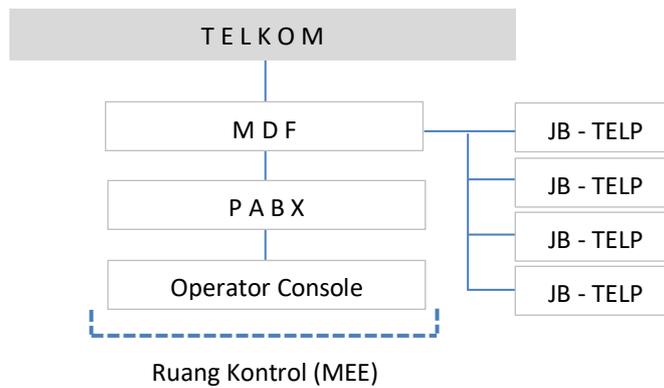
Gambar 4.53 *Fire Extinguisher*

6. Penggunaan Telepon

Sebagai bangunan tinggi dengan fungsi hotel, keberadaan saluran komunikasi juga harus dipertimbangkan dalam perancangan bangunan. Dengan keberadaan saluran telpon dapat mempermudah komunikasi terutama komunikasi antar pengunjung hotel kepada pihak pengelola baik itu terkait dengan reservasi ruangan, pemesanan makanan ke kamar hotel, hingga pelayanan fasilitas lainnya sebagai wujud dari pelayanan hotel kepada konsumen.

Penggunaan telepon pada bangunan hotel dihitung berdasarkan kebutuhan. Ruangan yang membutuhkan jaringan telepon antar lain :

- Lobby Hotel = 1 buah
- Kantor Pengelola = 2 buah
- Ruang Kontrol Makanan = 1 buah
- Restoran dan Cafe = 2 buah (reservasi)
- Ruang MEE = 5 buah (tiap lantai massa hunian)
- Kamar Hotel = 175 buah (total kamar hotel)



Gambar 4.54 Skema distrubsi saluran telepon dalam bangunan

4.4.4 Fasilitas

Fasilitas pada Hotel Savana yang menambah nilai jual dan pemasukan untuk hotel sendiri meliputi *ballroom*, *meeting room*, spa, kolam renang, restaurant. Selain itu juga disediakan fitness center, 24 hours On Call Doctor, baby cot.



Gambar 4.46 *Ballroom*

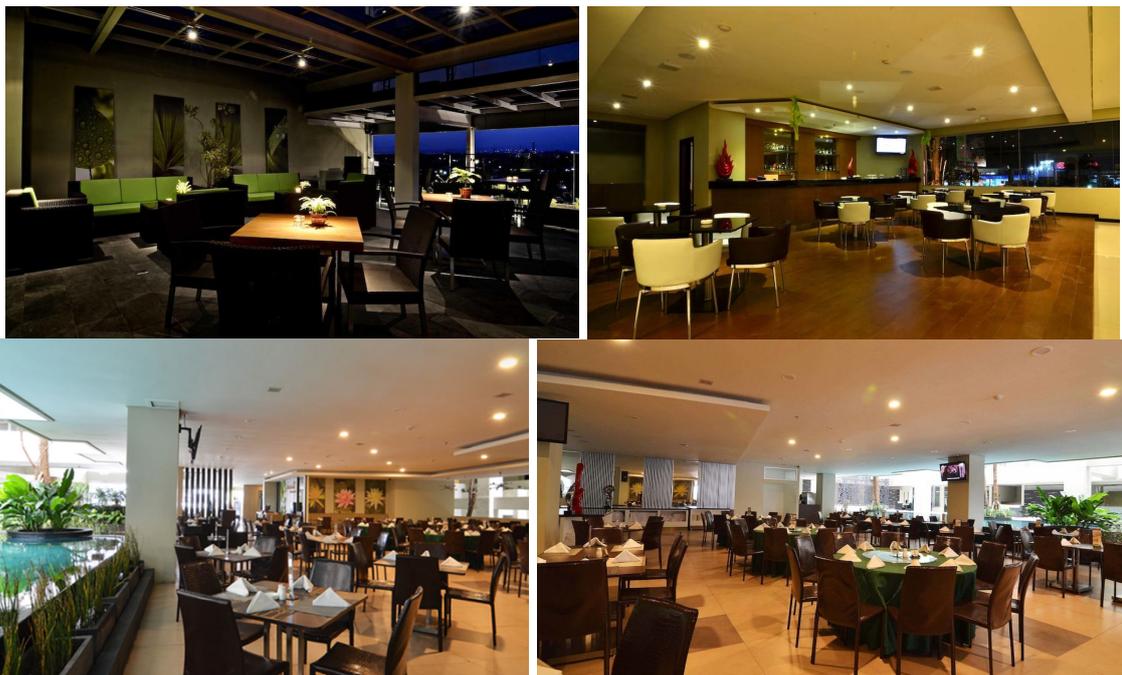
Hotel Savana menyediakan meeting room untuk berbagai acara, baik itu business meeting ataupun hanya sekedar pertemuan non formal dengan sesama rekan, misalnya seperti arisan, mini party, rapat dan lain sebagainya. Dengan fasilitas yang lengkap dan berkelas, antara lain Screen Projector & Infocus, Flipchart, Wireless Mic, Notepad & Ballpoint, Wi-Fi, Sound System. Di bawah ini merupakan ukuran dan gambar dari ruang meeting Hotel Savana.

VENUE	SIZE	CLASS	THEATER	ROUND	DOUBLE U-SHAPE	BOARD
AKASIA	43X24X6	660	1300	660		
MAHONI	27X13	200	400	210	175	
PINUS	18X12	120	250	120	90	
CEMARA	10X10	50	100	60	40	
CEMPAKA	10X10	50	100	60	40	
CENDANA	10X10	50	100	60	40	
MERANTI	8X7	30	60	40	25	25
EBONI	8X7	30	60	40	25	25
JATI	10X6					20
KENARI	9X12	60	120	70	55	



Gambar 4.56 Meeting Room

Beralih ke restaurant, terdapat empat restaurant berbeda yang disediakan oleh Hotel Savana. After5 merupakan salah satu tempat favorit untuk *hang out* sambil menikmati pemandangan yang luar biasa dari lantai atas (*rooftop*) bangunan yang dibuka pukul 17.00 – tengah malam. Kayu Manis terletak di lobi dan menghadap ke jalan utama, Kayu Manis adalah tempat yang sempurna untuk rapat dengan mitra bisnis atau untuk berkumpul bersama kerabat yang buka pukul 10.00 – tengah malam. Terletak di sebelah kolam renang dan buka setiap hari dari pukul 06.00 hingga 22.00. Restoran Teratai terletak di sebelah kolam renang dan buka setiap hari dari pukul 06.00 hingga 22.00. Dynasty Chinese Restaurant menyajikan pilihan chinsesse food dari berbagai daerah di asia dan disajikan dalam bentuk yang paling otentik dan halal, resto ini buka pukul 11.00-14.00 dan 18.00-22.00.



Gambar 4.57 Restaurant di Hotel Savana

Hotel Savana juga menyediakan SPA dengan terapis yang ramah dan berpengalaman serta ruangan privat yang nyaman. Serta fitness center dan swimming pool untuk melengkapi fasilitas hotel berbintang 4 tersebut.



Gambar 4.58 De Spa hotel Savana



Gambar 4.59 *Fitness center* (kiri), *swimming pool* (kanan)

4.4.5 Tampilan luar

Fasad bangunan dari Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana berubah menjadi lebih modern. Konsep modern dipilih agar tampilan lebih menarik, fresh dan mengikuti perkembangan zaman. Bentuk keseluruhan bangunan tidak banyak berubah karena struktur lama yang dipertahankan. Jika pada Mal Mitra 2 lebih dominan garis horizontal, pada tampilan Hotel Savana diseimbangkan dengan garis vertikal dan pemilihan warna yang membuat tampilan bangunan terlihat lebih fresh. Penggunaan material fasad tetap sama yaitu menggunakan *Aluminium Composite Panel* (ACP). Lembaran *Aluminium Composite Panel* (ACP) adalah lembaran yang kaku, kuat, tetapi memiliki berat yang relatif ringan. Dalam pemakaiannya, *Aluminium Composite Panel* digunakan sebagai penutup permukaan dinding. Material ini digunakan dengan kombinasi penggunaan kaca untuk keindahan arsitektur. Penggunaan material kaca diubah menjadi lebih modern.

Beberapa karakteristik *aluminium composite panel* adalah:

- Tahan panas
- Isolasi akustik, Aluminium composite panel juga dapat berperan sebagai isolator untuk reduksi suara.
- Sifat mekanis
- Sifat tahan api, Penelitian oleh Association of British Insurers (Asosiasi Penjamin Asuransi Inggris) dan Building Research Establishment (Lembaga Penelitian Bangunan) di Inggris menyoroti bahwa panel sandwich tidak mengakibatkan kebakaran, meskipun telah terlibat dalam penyebaran api. Api sering kali dimulai di daerah berisiko tinggi seperti sebagai area memasak, kemudian menyebar sebagai akibat dari manajemen risiko kebakaran, pencegahan, dan sistem pengaman api yang buruk.

- Impermeabilitas (kemampuan kedap air)

Berdasarkan karakteristik di atas, maka dapat disimpulkan beberapa kelebihan *aluminium composite panel* sebagai berikut:

Bobot ACP adalah sekitar 3,5 – 5,6 kg per meter persegi. Ini membuat material ini mudah dipindahkan. Pemangkasan dan pengeboran dapat dilakukan menggunakan peralatan yang tidak sulit ditemukan. ACP memiliki lebih sedikit komponen dan baut-baut penyambung, sehingga biaya perakitannya pun lebih murah.

Sifat aluminium yang tahan korosi, asam, garam, dan sinar ultra violet membuat material ini lebih tahan lama. Penggantian material baru dilakukan berpuluh tahun setelah pemasangan material lama.

Permukaan aluminium composite panel tidak mudah tergores atau patah meski dilengkukkan sampai sudut kemiringan tertentu. Benturan saat proses pemasangan atau transportasi material tidak akan mempengaruhi bentuk fisiknya.

Kelebihan ACP lainnya adalah kemampuannya membersihkan diri sendiri. Ini jelas sebuah keuntungan terutama bila panel ACP dipasang di gedung-gedung tinggi seperti mal atau pusat pertokoan, di mana pembersihan ACP memerlukan keahlian dan peralatan khusus dengan biaya jasa yang tidak sedikit. Namun untuk daerah dengan polusi tinggi, aluminium composite panel memang akan lebih cepat kotor dan perlu dibersihkan secara teratur.



Gambar 4.60 Tampilan bangunan Mal Mitra 2



Gambar 4.61 Tampilan bangunan Hotel Savana

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Melalui studi kasus ini dapat dilihat bahwa terjadinya peningkatan nilai properti pada proses *adaptive reuse* dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pemerintah, ekonomi, lingkungan dan bangunan. Didalam nilai properti sendiri terdapat prinsip penilaian yang digunakan, yaitu prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (*Principle of Highest and Best Use*). Menentukan penggunaan tertinggi dan terbaiknya (HBU) atau penggunaan yang paling mungkin atas properti yang paling berpengaruh secara signifikan terhadap nilainya.

Dari faktor pemerintah *adaptive reuse* berhasil dilakukan tanpa adanya bentrok ataupun gangguan, baik dari masyarakat sekitar maupun perizinan atau peraturan pemerintah. Peruntukkan lahan juga membuat nilai properti semakin meningkat. Sedangkan dari faktor ekonomi, proses *adaptive reuse* juga dikatakan berhasil.

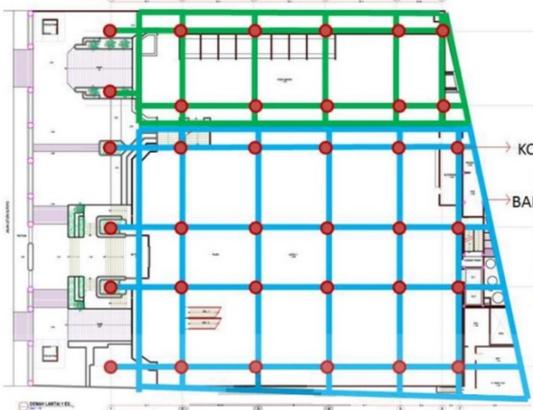
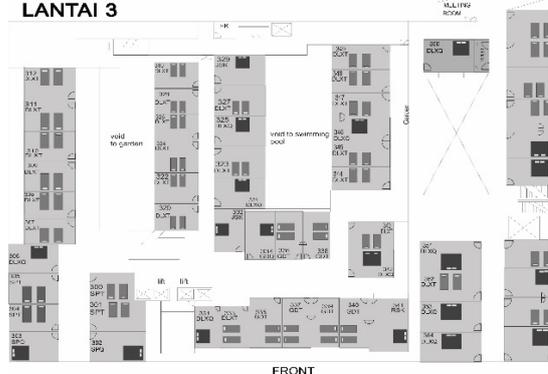
Dari segi ekonomi pertimbangan untuk melakukan *adaptive reuse* dirasa benar dan berhasil, karena dana yang di investasikan mendapat *return* yang lebih cepat dan lebih besar dibandingkan memperbaiki bangunan dengan fungsi yang sama (pusat perbelanjaan). Dari hasil analisis dapat dilihat jika pembangunan Hotel Savana berpengaruh terhadap meningkatnya nilai ekonomi dan nilai produktivitas pada bangunan pusat perbelanjaan yang telah dirubah fungsinya menjadi hotel. Hal ini dapat dikemukakan karena meningkatnya aktivitas pada bangunan pusat perbelanjaan yang diubah fungsinya menjadi hotel dan perubahan tersebut memberikan keuntungan dari segi pendapatan kepada pemilik properti.

Faktor lingkungan mempengaruhi keberhasilan proses *adaptive reuse* dikarenakan lokasi yang strategis membuat fungsi baru bangunan dapat berjalan dengan baik dan mendapatkan respon yang baik pula. Faktor sosial atau manusia juga mempengaruhi, dikarenakan meningkatnya jumlah wisman dan meningkatnya TPK hotel berbintang membuat kebutuhan akan hunian/hotel berbintang cukup besar.

Faktor terakhir yaitu faktor bangunan. Pemilihan keputusan pada faktor ini juga dinilai berhasil, dari struktur bangunan yang dipertahankan guna mempersingkat waktu dan biaya, retail yang diubah menjadi kamar sehingga memaksimalkan kepuasan penghuni kamar, desain yang dibuat dengan mempertahankan dan menambah void untuk fungsi skylight yang dapat menambah nilai estetika, dan membuat spot yang dulunya tidak ada nilai jual menjadi lebih menjual.

Perbandingan antara bangunan jika dilakukan renovasi kembali dengan fungsi yang sama yaitu pusat perbelanjaan dan jika diubah fungsi menjadi hotel telah dirangkum dalam tabel dibawah ini.

PUSAT PERBELANJAAN	HOTEL
PEMERINTAH	
<ul style="list-style-type: none"> • Zoning pada Jalan Letjend Sutoyo diperuntukkan untuk kawasan perdagangan dan jasa. • Bila fasade bangunan diubah tidak terjadi bentrok antara pemerintah, pelestari sejarah, dan developer tidak terjadi pada kawasan Mal Mitra 2 Malang, karena bangunan bukan merupakan arsitektur warisan. • Pada bangunan dengan fungsi pusat perbelanjaan, elemen kunci keragaman kepentingan dan saling ketergantungan mulai memudar. Hal ini dapat dilihat dari turunnya angka pengunjung dikarenakan munculnya pusat perbelanjaan baru dengan konsep yang lebih <i>fresh</i> sehingga membuat nilai properti pada bangunan dan pendapatan pajak bagi pemerintah ikut menurun. 	<ul style="list-style-type: none"> • IMB dengan Nomor 1605 Tahun 2011 dikeluarkan oleh pemerintah daerah perihal pemberian izin mendirikan bangunan dengan fungsi usaha – hotel dan IMB dengan Nomor 3559 Tahun 2013 perihal pemberian izin mendirikan bangunan • Bentrok kepentingan antara pemerintah, pelestari sejarah, dan developer tidak terjadi pada kawasan Mal Mitra 2 Malang, karena bangunan bukan merupakan arsitektur warisan. • Proses kolaboratif dalam <i>adaptive reuse</i> harus meliputi dua elemen kunci, yaitu keragaman kepentingan dan saling ketergantungan. dapat dilihat dari meningkatnya kebutuhan hunian yang dapat meningkatkan nilai properti sekaligus memberikan pendapatan pajak bagi pemerintah daerah.
EKONOMI	
<ul style="list-style-type: none"> • Pemasukan berkurang, biaya renovasi semakin besar dan akan terus ada perbaikan untuk mengikuti perkembangan jaman. • jika salah satu toko tutup dan tidak segera terisi dengan penyewa baru, maka seluruh atmosfer dalam koridor sebuah pusat perbelanjaan akan terpengaruh. Ruang toko yang kosong secara langsung memberikan pengaruh negatif pada penyewa di samping kanan kirinya jika ada salah satu toko yang tutup. • Asumsi total pendapatan perbulan Rp 2,445,900,000 	<ul style="list-style-type: none"> • Biaya renovasi besar, tetapi pemasukan yang didapatkan lebih besar. • Masing-masing kamar hotel merupakan pos-pos pendapatan yang berdiri sendiri-sendiri (<i>private</i>) tidak terpengaruh apabila tingkat keterisian kurang dari 50% sekalipun • Asumsi total pendapatan perbulan Rp 4,080,000,000 • Dapat dilihat asumsi total pendapatan perbulan Hotel Savana lebih tinggi atau naik sekitar 60% dibanding Mal Mitra
LINGKUNGAN	
<ul style="list-style-type: none"> • Minat masyarakat terhadap Mal Mitra 2 menurun sejak adanya MATOS • Penggunaan bangunan dalam jangka waktu yang lebih lama dengan memperpanjang masa guna bangunan akan dapat menurunkan konsumsi energi dan polusi dibandingkan membangun baru, sehingga berkontribusi secara signifikan terhadap lingkungan yang keberlanjutan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wisman dan wisnus yang datang ke Jawa Timur semakin meningkat. Dan tingkat penghunian kamar (TPK) hotel berbintang di Jawa Timur meningkat. • Keberlanjutan akan melibatkan biaya yang lebih rendah dalam kaitannya dengan bahan, transportasi, energi dan polusi. Selain itu merenovasi dengan penggunaan fungsi baru menghasilkan lebih sedikit limbah, penggunaan bahan, waktu dan

	energi dibanding pembongkaran untuk kemudian dibangun kembali.
BANGUNAN	
<ul style="list-style-type: none"> • Mal Mitra 2 termasuk pada kategori sistem struktur rigid frame dengan kualifikasi rangka melintang dua arah (<i>Twoways Cross frame</i>) dengan susunan rangka yang membentuk kolom-kolom dengan balok-balok yang melintang dengan jarak yang teratur. • Dengan mengacu pada gambar analisis sendiri oleh peneliti diatas terlihat alur balok yang saling tegak lurus membentuk pola grid yang teratur dengan jarak tertentu, dalam hal ini terdapat bentangan jarak yang bervariasi yaitu antara 8 meter hingga 10 meter antar kolomnya.  <ul style="list-style-type: none"> • kondisi eksisting Mal Mitra 2 yang termasuk kategori "Plaza", maka perancang Hotel Savana memanfaatkan kondisi ini dengan model konfigurasi ruangan hotel dengan tipe "Atrium Plan" • konsep Mal Mitra 2 sudah tertinggal atau cukup kuno dan kurang dapat bersaing dengan kompetitor baru. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dengan pola grid kolom yang teratur dan saling tegak lurus, proses perancangan dan pembagian ruang dalam menjadi mudah. Ditambah lagi dengan sistem struktur rangka <i>open frame</i> pembongkaran balok tidak berpengaruh kekuatan struktur secara keseluruhan. <p>LANTAI 3</p>  <ul style="list-style-type: none"> • jumlah void ditambahkan agar terlihat lapang dan menciptakan kesan psikologis yang "lega". Void juga difungsikan sebagai skylight untuk memasukkan cahaya matahari alami kedalam gedung. Dengan adanya <i>skylight</i> untuk memasukkan cahaya matahari alami masuk ke dalam gedung, maka beban listrik untuk pencahayaan pada siang hari dapat direduksi secara signifikan. • konsep arsitektur yang dipakai adalah arsitektur modern. Dalam pengaturan program ruang, adanya penambahan <i>skylight</i> menambah estetika bangunan

Dapat dilihat proses *adaptive reuse* merupakan pilihan yang tepat untuk meningkatkan nilai properti pada bangunan pusat perbelanjaan yang performanya sudah menurun dan kurang diminati. Dengan beralih fungsi menjadi hotel banyak nilai positif yang didapatkan dari empat faktor yang sekaligus mempengaruhi peningkatan nilai properti.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai *Adaptive Reuse* terhadap Nilai Properti dengan faktor-faktor yang sudah dijelaskan, maka saran yang dapat diberikan oleh peneliti yaitu apabila terjadi hal-hal yang tidak diharapkan terkait dengan kesalahan dalam

perencanaan, perubahan permintaan, ataupun persaingan pasar, kiranya penelitian ini dapat menjadi acuan dalam melakukan pengembangan.

Penelitian ini juga dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pihak pengembang dalam melakukan perubahan fungsi pada bangunan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya untuk dapat menaikkan nilai properti pada bangunan/ kawasan sehingga bangunan tidak berkurang performanya bahkan tidak terpakai.

DAFTAR PUSTAKA

- Bond, Christina. 2011. *Adaptive Reuse: Explaining Collaborations within a Complex Process*. United States: University of Oregon.
- Bullen, Peter A. 2004. *Sustainable Adaptive Reuse Of The Existing Building Stock In Western Australia*. Perth: Faculty of the Built Environment, Art and Design (BEAD), Curtin University of Technology.
- Bullen, Peter A. and Love, Peter E.D. 2009. *Factors influencing the adaptive reuse of buildings*. Perth: Department of Construction Management, Curtin University of Technology.
- Compton, Benjamin. *Adaptive Reuse: Preservation's Next Argument*. Ohio: Miami University.
- Diyanti, Dwitasari. 2012. *Strategi Marketing Public Relations (MPR) dalam Proses Rebranding*. Depok: Universitas Indonesia.
- Febu, Mohammad Andri. 2005. *Adaptive reuse Bangunan-Bangunan Tua : Suatu Tinjauan Kritis Terhadap Tiga Museum di Sekitar Taman Fatahilah Jakarta*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Flacher, David Hackett. 1970. *Fallacies of Question Framing*. Harper Press. Fong, Polly. *A study of store location patterns inside enclosed shopping environments*. University College London, UK.
- Gilliland, Charles E. 2011. *The Texas Property Tax System*. Texas: A&M University.
- Harjanti, Astriana. 2002. *Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta selatan*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Juwana, Jimmy S. 2008. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- Koslow, Julia. 2009. *Opportunities and Challenges in Whole-Building Retrofits*. United States: University of Michigan.
- Kusuma, Hanson E. 2019. *Analisis Isi*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.

- Macdonald, Angus John dan Hardani, H, Wibi. 2001. *Struktur & Arsitektur edisi 2*. Jakarta: Erlangga,
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Ofset.
- Miles Mike E., Berens G., dan Weiss M.A. 2000. *Real Estate Development: Principles and Process 3rd*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Pearce, D.W. and Turner, R.K. 1990. *Economics of Natural Resources and the Environment*. London: Harvester Wheatsheaf.
- Pontoh, Nia K., Kustiawan, Iwan. 2008. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: ITB.
- Prihatmanti, Rani dan Bahauddin, Azizi. 2013 *Impacts Of Adaptive Reuse In The Unesco Listed Heritage Buildings, George Town, Penang*. Penang: School of Housing, Building and Planning Universiti Sains Malaysia.
- Rabun, J. S., and Kelso, R. M. 2009. *Building Evaluation for Adaptive Reuse and Preservation*. New York: John Wiley and Sons, Inc.
- Saebani, Beni Ahmad. 2008. *Metode Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sandra, Made Yanninga Gandaw. 2013. *Perubahan Fungsi Ruang Arsitektur Keterkaitannya Terhadap Nilai Properti*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Shilling, James D. 2002. *Real Estate 13th edition*. Southern-West Thomson Learning. University of Wisconsin.
- Shiple, Robert., Steve Utz., dan Michael Parsons. 2006. *Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada*. International Journal of Heritage Studies Vol. 12, No. 6, November 2006, pp. 505–520.
- Shishavan, Niroumand. 2013. *Comparative Investigating Of Adaptive Reuse And Sustainable Architecture With Social Approach*. Alam Cipta Vol 6 (2) December. Iran: University of Bonab.

- Siagian, Yohanes Oktavianus. *What is Interior Architecture*. Diakses pada 11 Februari 2019 dari https://www.academia.edu/1478448/What_is_Interior_Architecture.
- Sudibya, Gana Pramananda. 2015. *Keterkaitan Adaptive Reuse Dengan Perubahan Nilai Properti (Studi Kasus: Istana Kuta Galeria, Bali)*. Depok: Universitas Indonesia.
- Suprapno. (2010, 4 Mei). Pemahaman Sederhana Konsep Highest And Best Uses Analysis. Diakses pada 2 September 2019 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>.
- Suyanto, Bagong. 2011. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Kencana.
- Tangoro, Dwi. 2010. *Struktur Bangunan Tinggi dan Bentang Lebar*. Depok: Universitas Indonesia.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago: Illinois.
- Victoria, Heritage Council. 2013. *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities & Challenges*. Melbourne: Heritage Council of Victoria.
- Wikipedia. <http://en.wikipedia.org/wiki/Property>.
- William J. Mitchell. 2000. *City of Bits*. London: MIT Press.
- Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois.
- Young, Matthew A. 2009. *Adapting To Adaptive Reuse: Comments And Concerns About The Impacts Of A Growing Phenomenon*. Southern California Interdisciplinary Law Journal Vol. 18 pp. 703-728

LAMPIRAN

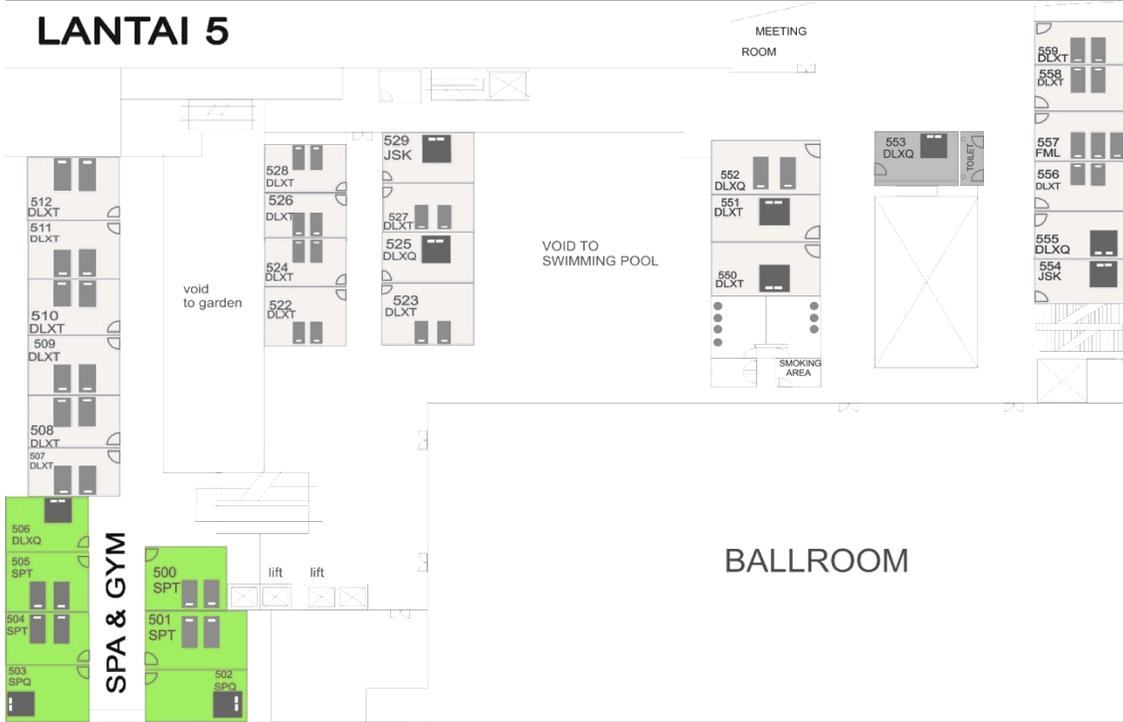


FRONT



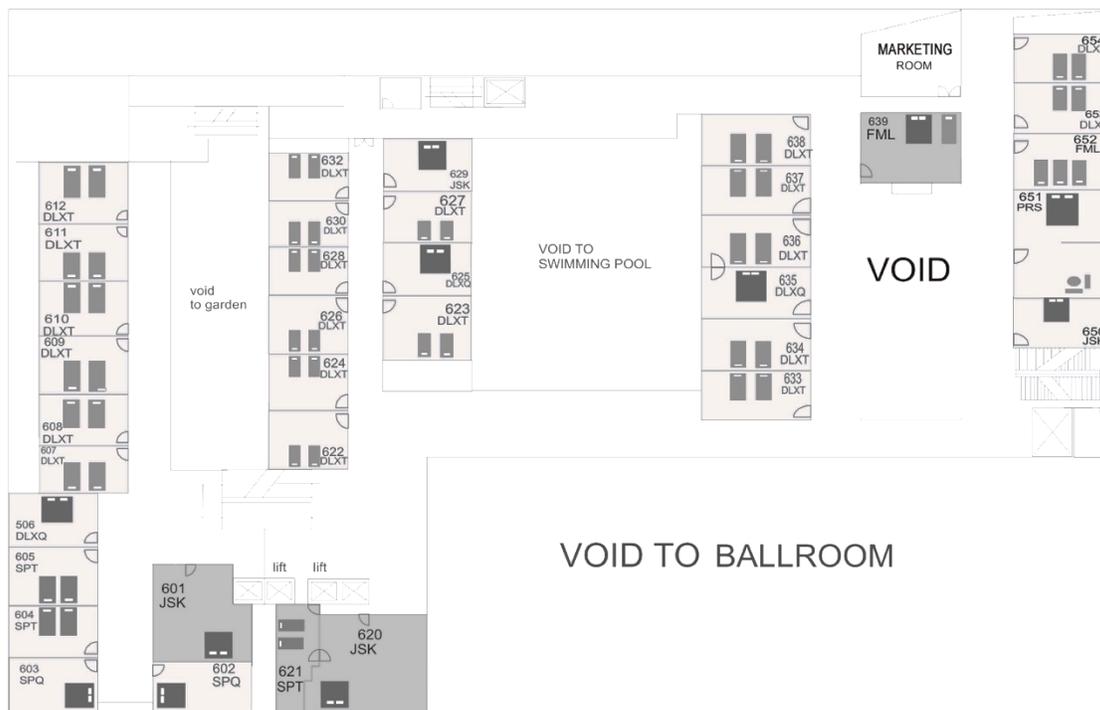
FRONT

LANTAI 5



FRONT

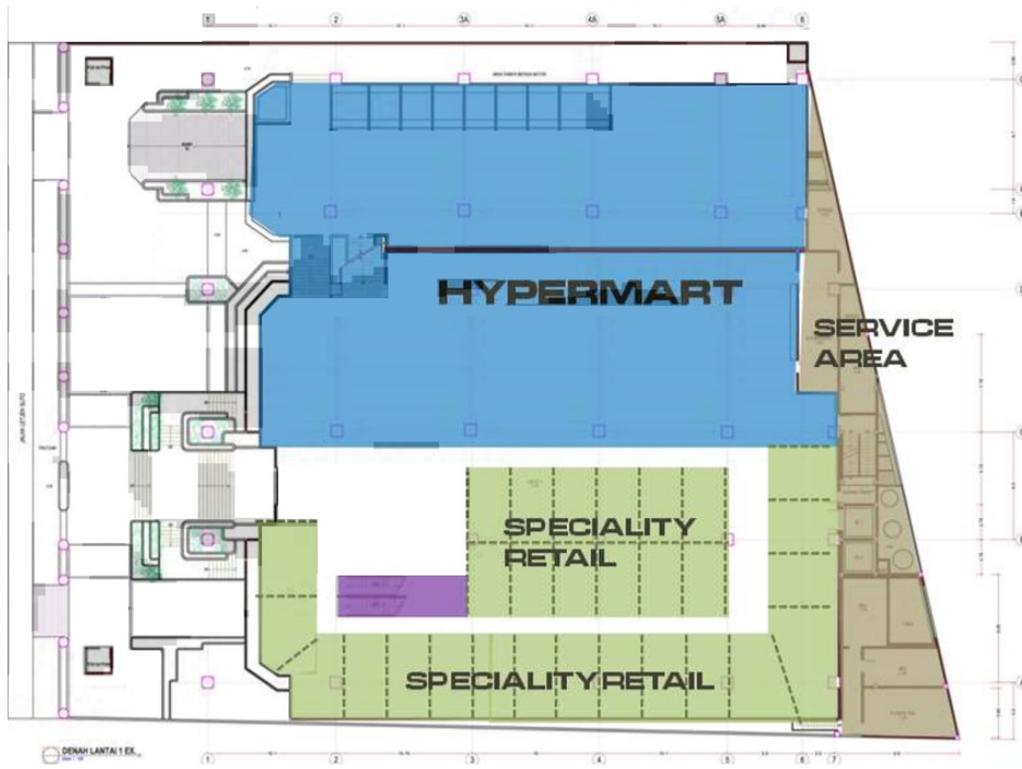
LANTAI 6



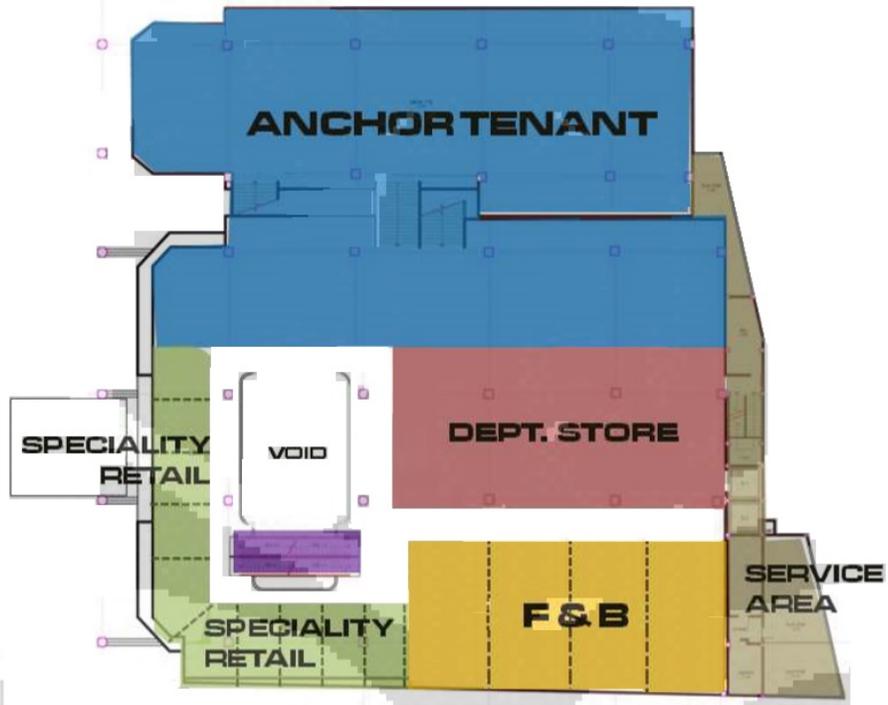
FRONT



Basement Mal Mitra 2



Denah Lt.1 Mal Mitra 2



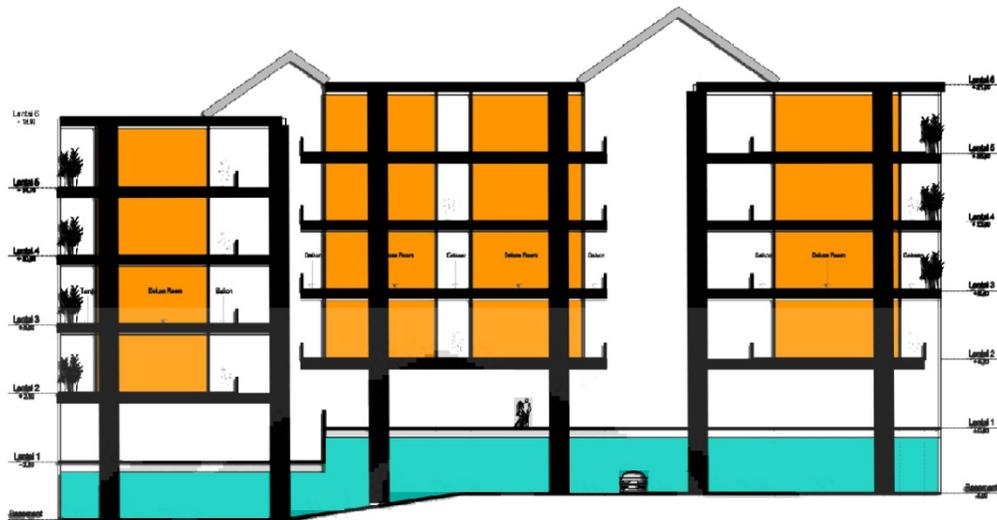
Denah Lt.2 Mal Mitra 2



Denah Lt.3 Mal Mitra 2



Denah Lt.4 Mal Mitra 2



Potongan Hotel Savana



PEMERINTAH KOTA MALANG
BADAN PELAYANAN PERIJINAN TERPADU

Jl. Mayjen Sungkono MALANG Kode Pos : 65132

SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Nomor : 640 / 1605 / 35.73.407 / 2011

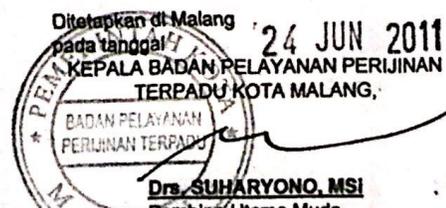
- Dasar
- A. Surat Permohonan
- No Register : IMB-B/1063/5LT/HTL/IV/2011
Tanggal : 18-04-2011
Nama Pemohon : YUDIAVIAN TEDJA
Alamat Pemohon : JL. BESAR IJEN NO. 54, MALANG
Perihal : Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- B. Telah dipenuhinya
1. Persyaratan Teknis sesuai dengan :
- a). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001-2011.
b). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan.
c). Keterangan Rencana (Advice Planning) Yang Diterbitkan Oleh Dinas Pekerjaan Umum Nomor 187/KRK/III/2011, Tanggal 07-03-2011.
2. Persyaratan Administratif sesuai dengan :
- a). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
b). Peraturan Walikota Malang Nomor 68 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BP2T).
c). Peraturan Walikota Malang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Malang.
- C. Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/18/35.73.112/2009 tentang Pendelegasian Sebagian Kewenangan Pemrosesan, Penandatanganan dan Pencabutan di Bidang Perijinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Malang.
- D. Berita Acara Pemeriksaan Struktur dan Konstruksi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 65/IMB.DPU.V/2011 tanggal 03 Mei 2011.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

1. Menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan :
- Nama / Badan Usaha : YUDIAVIAN TEDJA / PT. MITRA ANUGRAH JAYA
Lokasi Bangunan : JL. LETJEN SUTOYO NO. 32 - 34, MALANG
Kelurahan : RAMPALCELAKET Kecamatan : KLOJEN
Peruntukan Lokasi : PERDAGANGAN DAN JASA
Fungsi dan Bentuk Bangunan : FUNGSI USAHA - HOTEL
Luas Bangunan : 16418 M²
Jumlah Lantai Bangunan : 5 (lima) Lantai & 1 (satu) Lantai Basement
2. Lampiran Surat Izin Mendirikan Bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Surat Izin ini.
3. Surat Izin berlaku selamanya sejak tanggal ditetapkan dengan syarat pelaksanaan bangunan atau bangunan yang ada sesuai dengan Lampiran Surat Izin Mendirikan Bangunan ini.
4. Surat Izin Mendirikan Bangunan dan Lampirannya wajib difoto copy untuk dipasang / ditempel pada lokasi bangunan yang dimohon pada saat pendirian / pembangunan yang mudah dilihat / dibaca oleh Petugas Pemerintah Kota Malang.
5. Melaksanakan ketentuan pemegang Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana tercantum dibalik surat izin ini.
6. Surat Izin ini dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat data-data permohonan IMB yang palsu atau tidak benar serta adanya pelanggaran sebagaimana yang dimaksud angka 5 (lima) diatas.

Demikian Surat Ijin Mendirikan Bangunan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan Surat Ijin ini, maka akan dilakukan peninjauan ulang atau perbaikan sebagaimana mestinya.





PEMERINTAH KOTA MALANG
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU

Jl. Mayjen Sungkono MALANG Kode Pos : 65132

SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Nomor : 640 / ~~2559~~ / 35.73.407 / 2013

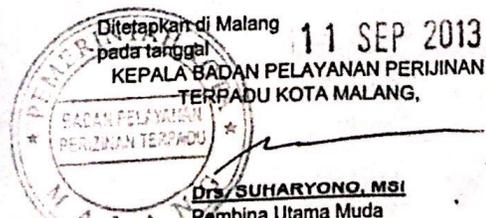
- Dasar
- A. Surat Permohonan
- No Register : IMB-B/2558/5LT/HTL/VI/2013
Tanggal : 24-06-2013
Nama Pemohon : YUDIAVIAN TEDJA
Alamat Pemohon : JL. BESAR IJEN 54, KOTA MALANG
Perihal : Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- B. Telah dipenuhinya
1. Persyaratan Teknis sesuai dengan :
- a). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030.
b). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan.
c). Keterangan Rencana (Advice Planning) Yang Diterbitkan Oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang Nomor 0435/KRK/III/2013, Tanggal 21-03-2013.
2. Persyaratan Administratif sesuai dengan :
- a). Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 3 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu.
b). Peraturan Walikota Malang Nomor 68 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BP2T).
c). Peraturan Walikota Malang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Malang.
- C. Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/12/35.73.112/2013 tentang Pendelegasian Sebagian Kewenangan Pemrosesan, Penandatanganan dan Pencabutan Perizinan dan Non Perizinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Malang.
- D. Berita Acara Pemeriksaan Struktur dan Konstruksi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 127/IMB.DPUPPB.VI/2013 tanggal 31 Juli 2013.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

1. Menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan :
- Nama / Badan Usaha : YUDIAVIAN TEDJA
Lokasi Bangunan : JL. LETJEN SUTOYO NO. 30, MALANG
Kelurahan : RAMPALCELAKET Kecamatan : KLOJEN
Peruntukan Lokasi : PERDAGANGAN DAN JASA
Fungsi dan Bentuk Bangunan : FUNGSI USAHA - HOTEL
Luas Bangunan : 4432 M²
Luas Basement : 1020 M²
Jumlah Lantai Bangunan : 5 (lima) Lantai & 1 (satu) Lantai Basement
2. Lampiran Surat Izin Mendirikan Bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Surat Izin ini.
3. Surat Izin berlaku **selamanya** sejak tanggal ditetapkan dengan syarat pelaksanaan bangunan atau bangunan yang ada sesuai dengan Lampiran Surat Izin Mendirikan Bangunan ini.
4. Surat Izin Mendirikan Bangunan dan Lampirannya wajib difoto copy untuk dipasang / ditempel pada lokasi bangunan yang dimohon pada saat pendirian / pembangunan yang mudah dilihat / dibaca oleh Petugas Pemerintah Kota Malang.
5. Melaksanakan ketentuan pemegang Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana tercantum dibalik surat izin ini.
6. Surat Izin ini dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat data-data permohonan IMB yang palsu atau tidak benar serta adanya pelanggaran sebagaimana yang dimaksud angka 5 (lima) diatas.

Demikian Surat Ijin Mendirikan Bangunan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan Surat Ijin ini, maka akan dilakukan peninjauan ulang atau perbaikan sebagaimana mestinya.



Scanned with
CamScanner

Transkrip Wawancara Penelitian
 Ibu Eny Kusrini
 Human Resource Coordinator
 (8 April, 15 April, 26 April 2019)

8 April 2019

Nama	Teks Wawancara
Peneliti	Selamat pagi bu Eny, saya Valentina Siswanto, mahasiswi Universitas Brawijaya yang saat ini sedang melakukan penelitian terkait pengaruh perubahan fungsi terhadap nilai property pada Hotel Savana. Sebelumnya saya juga berterima kasih atas ketersediaan waktu dari bu Eny untuk melakukan wawancara.
Ibu Eny Kusrini	Selamat pagi Valentina, ya silahkan.
Peneliti	Apa yang melatarbelakangi tujuan perubahan Mal Mitra 2 menjadi Hotel Savana?
Ibu Eny Kusrini	Di Malang ini bisnis pusat perbelanjaan tidak terlalu signifikan ya, karena memang penduduk Kota Malang tidak seperti penduduk di kota-kota besar lainnya seperti Jakarta dan Surabaya. Ada kecenderungan penduduk Kota Malang ini tidak terlalu konsumtif, disamping itu tingkat perkembangan perekonomian tidak terlalu signifikan menurut saya. Pengunjung sedikit demi sedikit berkurang, tampilan dan suasana ruang dalam kalah dengan pusat perbelanjaan yang baru dibangun. Oleh karena itu kami memanggil konsultan yang ahli di bidang pengembangan aset, karena tujuan utama kami adalah bisnis hotel maka diputuskan untuk memanggil profesional di bidangnya.
Ibu Eny Kusrini	Jika dilihat dari usia bangunan yang sudah mencapai 18 tahun, biaya perawatan dan pengembangan kembali berupa renovasi sudah tidak memungkinkan lagi, biayanya terlalu besar. Dan lagi jika bangunan ini kami jadikan pusat perbelanjaan kembali, maka pertaruhan nya terlalu besar. Jika kita harus mengeluarkan dana investasi yang besar pun, sekalian saja kita buat bisnis yang benar-benar baru dan fresh, yak an? Nah, dalam hal ini tujuan kami ingin mengembangkan sebuah hotel.
Peneliti	Apa alasan yang melatarbelakangi memilih fungsi baru hotel?
Ibu Eny Kusrini	Kita melihat prospek bisnis hotel memiliki kelebihan daripada bisnis pusat perbelanjaan, jika dalam bisnis pusat perbelanjaan maka target konsumen yang di targetnya jaraknya terbatas, sedangkan dalam bisnis hotel target pasarnya bisa seluruh dunia, apalagi pada masa sekarang customer dimudahkan dengan fasilitas booking via internet. Bagi

		<p>traveler yang ingin datang ke Kota Malang tidak perlu repot booking via telp, cukup dengan sambungan internet maka dalam website sudah tercantum kamar yang tersedia berikut harga dan fasilitasnya. Sistem pembayarannya pun sudah dapat via online, menggunakan kartu kredit semuanya menjadi lebih mudah. Disamping itu pendapatan sampingan dari hotel tidak sedikit, mulai dari pendapatan makanan dan minuman maupun sewa ruang pertemuan. Sedangkan untuk memastikan bahwa pengunjung memilih Hotel Savana sebagai tujuan untuk tempat menginap, maka performance hotelnya tidak boleh setengah-setengah. Fasilitasnya juga harus lengkap, dengan ditunjang oleh interior dan tampak bangunan yang menarik, dirasa akan mudah untuk memenangkan persaingan.</p>
Peneliti		<p>Baik ibu, seperti yang kita ketahui disepanjang Jalan Letjen Sutoyo ini terdapat banyak hotel. Apakah tidak ada kekhawatiran dari pihak Hotel Savana dalam hal persaingan pemasaran?</p>
Ibu Kusrini	Eny	<p>Dalam bisnis hotel, strategi pemasarannya tidak hanya dari banner brand hotel yang dipasang di tampang bangunan saja, melainkan hotel juga bekerjasama dengan berbagai travel agent maupun perusahaan baik swasta maupun pemerintahan, ditambah lagi dengan jadwal-jadwal event tahunan berupa promo. Jadi tidak perlu khawatir jika koridor jalan ini dipenuhi hotel sekalipun, kita masih tetap optimis, tim marketing kita dapat mendapatkan tamu yang banyak dalam operasionalnya.</p>
Peneliti		<p>Bagaimana perubahan fungsi dikaitkan dengan arsitektural sendiri ibu?</p>
Ibu Kusrini	Eny	<p>PT MAJ menunjuk konsultan yang diberikan wewenang untuk menyusun strategi-strategi yang dianggap perlu untuk mewujudkan Hotel Savana ini, dari mulai aspek keuangan, teknis, hingga manajemen aset. Saya memang tidak mempunyai keahlian di bidang teknis arsitektur, tapi saya tahu persis bagaimana sebuah hotel harus tampil baik itu dari ruangan luar dampai ruangan dalam, bagaimana alur sirkulasinya, bagaimana alur pelayanannya, saya memiliki standar sendiri yang dapat membantu pemilik aset mengamankan Investasinya</p>
Peneliti		<p>Lalu apa latar belakang yang membuat PT Mitra Anugrah Jaya lebih memilih mengubah fungsi menjadi hotel?</p>
Ibu Kusrini	Eny	<p>Latar belakang yang paling besar itu adalah kita ingin mendapatkan return yang besar dan cepat, hal ini dengan cara memanfaatkan kembali struktur rangka Mal Mitra 2 yang telah ada, dengan luasan pusat perbelanjaan yang sebelumnya kami rasa dapat mencapai jumlah kamar yang cukup banyak. Semakin cepat hotel dibuka maka semakin cepat pula return kita dapatkan kembali.</p>
Ibu Kusrini	Eny	<p>Dengan ini maka strategi pengembangan melalui tahapantahapan yang sudah kami rancang telah dijalankan dengan baik, sejak dimalainya ide pengembangan sampai pada keputusan perubahan ini sudah dipikirkan secara matang. Istilahnya perubahan ini sudah merupakan suatu</p>

	keharusan jika ingin dapat keuntungan yang positif dari segi keuangan. Kami tidak bisa berbisnis pusat perbelanjaan lagi seperti dulu karena dari segi return kurang menguntungkan.
Peneliti	Apakah perencanaan yang dilakukan pada akhirnya sesuai, bu?
Ibu Eny Kusrini	Pada kenyataannya memang pemasukan kita telah sesuai dengan proyeksi konsultan kami, ada beberapa waktu yang lalu setelah masa promo terdapat ketentuan adanya kenaikan harga yang signifikan, kita jalankan strategi itu dan memang efeknya luar biasa. Keuntungan bersih perbulannya meningkat tajam. Begitu pula minat tamu hotel untuk menginap disini juga semakin besar. Dengan kenaikan harga yang cukup signifikan ini malah menempatkan Hotel Savana ke dalam posisinya yang sebenarnya sebagai hotel berbintang.
Peneliti	Baik bu Eny, saya kira sampai disini saja pertanyaan wawancara saya pagi ini. Terima kasih banyak bu atas ketersediaan waktunya. Mohon maaf jika saya sedikit menyita waktu ibu.
Ibu Eny Kusrini	Iya Val, tidak apa-apa. Semoga lancar.
Peneliti	Amin, terima kasih banyak ibu. Selamat pagi.

15 April 2019

Nama	Teks Wawancara
Peneliti	Selamat siang mbak Kartika, saya Valentina Siswanto, mahasiswi Universitas Brawijaya yang saat ini sedang melakukan penelitian terkait pengaruh perubahan fungsi terhadap nilai property pada Hotel Savana. Sebelumnya saya juga berterima kasih atas ketersediaan waktu dari mbak Kartika untuk melakukan wawancara.
Mbak Kartika	Siang mbak Valen, iya sama-sama. Nggak perlu sungkan, apa yang bisa saya bantu?
Peneliti	Terima kasih banyak, mbak. Apa mbak Kartika merupakan customer setia Mal Mitra 2 pada waktu <i>hype-hypenya</i> ?
Mbak Kartika	Iya benar mbak. Gimana gimana?
Peneliti	Apa bisa ceritakan tentang pengalaman mbak Kartika sebagai customer setia Mal Mitra 2?
Mbak Kartika	Oh, oke.. Aku masih ingat banget bagaimana ramainya Mitra 2 di masa kejayaannya dulu, waktu weekend aku dan mama harus berangkat agak pagi supaya dapat parkir disana, atau kami bakal mencari parkir di factory outlet-factory outlet sekitar Mitra 2, yang juga biasanya penuh gara-gara banyak orang nasibnya sama dengan kami yang pingin ke Mitra 2 tapi nggak dapat tempat parkir. Mitra 2 yang awalnya dulu cuma jual kebutuhan sandang pangan papan dan beberapa kebutuhan rumah tangga, mulai ada peningkatan dengan menambahkan Gramedia di

	<p>lantai 3 serta Timezone dan Johny Andrian di lantai 4. Aku ingat sekali gimana ramainya Timezone itu di akhir minggu, dan betapa ngantrinya untuk potong rambut di Johny Andrian. Beberapa tahun kemudian, entah apa sebabnya, Johny Andrian sudah tidak membuka gerai disitu lagi, dan ketika aku main di Timezone, Timezone terlihat sepi tidak seperti dulu lagi. Dan beberapa waktu kemudian, Timezone itu dipindahkan ke lantai 1 Mitra 2, dan akses menuju lantai 4 pun ditutup. Aku kira ada semacam perbaikan, ternyata hingga Mitra 2 ditutup, selamanya lantai 4 itu tidak pernah dibuka dan dikembangkan lagi. Beberapa saat kemudian Gramedia juga ikut pindah dari Mitra 2, dan selama beberapa waktu tempat bekas Gramedia itu sempat kosong dan ditutup, yang agak lama kemudian diganti Kharisma. Kharisma terlihat selalu sepi setiap aku datang kesana. Bukan hanya Kharisma, tapi Mitra 2 secara keseluruhan terlihat mulai sepi, apalagi semenjak keberadaan Matos dan MOG. Hingga akhirnya masa kejayaan mitra 2 mulai meredup sejak dibangunnya Plaza Araya di daerah perumahan elit Araya, dan Dieng Plaza di daerah Dieng. Sudah sih itu saja.</p>
Peneliti	Baik mbak Kartika, terima kasih banyak atas ketersediaan waktu dan info yang sudah mbak Kartika berikan. Semoga hari mbak menyenangkan.
Mbak Kartika	Sama-sama, mbak. Semoga lancar ya. Amin.
Peneliti	Amiiiii, terima kasih banyak mbak. hehe

26 April 2019

Nama	Teks Wawancara
Peneliti	Selamat pagi bu Eny, bagaimana kabarnya hari ini?
Ibu Eny Kusriani	Good. Okay.. so, what can I do for you? What can I do for helping you? Haha
Peneliti	Hehe terima kasih ibu, disini saya ada beberapa pertanyaan lagi
Ibu Eny Kusriani	Okay. Number one?
Peneliti	Yang pertama, proses perizinan mendirikan bangunan Hotel Savana ini bagaimana ibu? Apakah terdapat kendala?
Ibu Eny Kusriani	Kalau kendala gak ada, cuman emang butuh proses. Kan ada proses-prosesnya. Gitu kan? Ada IMB, izin mendirikan bangunan, ada. Ada izinnya. Dari IMB dulu, setelah IMB baru izin usahanya juga SIUPnya.
Peneliti	Itu dari pusat perbelanjaan ke hotel bagaimana mengenai proses perizinannya bu?
Ibu Eny Kusriani	Ada izinnya. Cuman PTnya sama, nama PTnya tetap PT Mitra Anugrah Jaya. Kalua dari...dari pusat perbelanjaan ke hotel kan sifatnya sama

	<p>ya, menjual. Cuma yang dulu menjual retail, kalau sekarang kan menjual jasa, gitu aja sih. Cuma dari SIUP MBnya ya. SIUPMB sama S..SIUP prodak lebih besarnya. SIUP besar kita sebutnya. Di perubahan SIUP ajah.</p> <p>Toh setiap building itu, kayak, makanya kamar Savana besar banget kan. Satu ruko jadi satu kamar.</p>
Peneliti	<p>Oh seperti itu bu, jadi satu retail itu dibikin menjadi satu kamar ya. Kalau untuk peraturan tinggi lantai bangunan bagaimana ibu? Seperti di peraturan pemerintah tinggi lantai bangunan di kawasan ini 4-20 lantai.</p>
Ibu Eny Kusrini	<p>Building ini pakai 6 lantai. Tapi kita di lantai 7 ada, ya, tapi sebenarnya itu bukan 7. Karena 4 itu tidak ada, angka 4 itu dihapus. Paham? Jadi Cuma 6 lantai. Kalau di map (denah) kan makanya cuma 6 lantai. Karena yang 4 nggak disebutkan. Jadi 2 3 5 6. Sebelumnya itu cuma 5 lantai.</p>
Peneliti	<p>Apakah ada kendala saat proses renovasi (adaptive reuse) dari pusat perbelanjaan ke hotel ?</p>
Ibu Eny Kusrini	<p>Kendala dalam segi pembangunan dan dari segi proses. Jelas, karena waktu dari mitra itu kan cuma toko, jadi toko itu kan otomatis itu tidak ada apa-apa ya, cuma instalasi listrik, karena cuma took. Sedangkan karena bangun hotel instalasinya banyak dari kabel telepon sama kabel listriknya beda. Terus setiap kamar kan ada wattnya masing-masing. Itukan masing-masing kamar dihitung sendiri-sendiri wattnya, karena kekuatannya disesuaikan dengan pemakaian AC, televisi, <i>hairdryer</i> terus kabel telepon ya. Kaya peraturannya itu kan ada ekstensi nya sendiri. Jadi memang kendala dibangun dirombak lagi memang. Karena seperti tempat tidur <i>side bed table</i>, ada lampu masing-masing, terus kamar mandi masing-masing juga beda ada lampu khusus kamar mandi. Terus instalasi untuk saluran air otomatis ya kan gitu.</p>
Peneliti	<p>Apakah kendala dalam bentuk protes darilingkungan sekitar ?</p>
Ibu Eny Kusrini	<p>Itu tidak ada. Karena kita memang melakukan perijinan untuk HO. Ya ada, kita ada HO.</p>
Peneliti	<p>Berati tidak ada protes karena mengakibatkan jalanan macet ataupun bising?</p>
Ibu Eny Kusrini	<p>Oh tidak ada, karena kita ada HO dan juga sebuah persetujuan Dinas lingkungan. Tau kan didalam HO kan ada ijin kebisingan.</p>
Peneliti	<p>Dari segi pemerintah tidak ada kendala dalam segi perizinan ?</p>
Ibu Eny Kusrini	<p>Semua legal, kita tidak ada yang ilegal.</p>
Peneliti	<p>Kalau dari segi <i>occupancy</i>, berapa persen tingkat hunian (<i>occupancy</i>) hotel?</p>

Ibu Eny Kusrini	Maksimal itu sampai mencapai 98%, maksimal ya. Kita gak mungkin bisa sampai 100% , <i>in case</i> satu ada kerusakan kamar atau kendala yang tiba-tiba, seperti toiletnya macet , dan dia harus pindah kamar. Terus <i>in case</i> juga ada kontrak dengan <i>prefer</i> agen yang memblok kamar yang kita gak bisa jual, dari 80% sampai 98%.
Peneliti	Kalau disini tidak ada pembebasan lahan bu ?
Ibu Eny Kusrini	Tidak ada karena milik pribadi .
Peneliti	Apakah nilai produktivitas yang hadir pada kawasan Hotel Savana setelah terbangunnya Hotel Savana?
Ibu Eny Kusrini	Iya, jadi makin banyak , terus karena ini juga banyak hotel disekitarnya. Seperti Atria.
Peneliti	Savana ini pertama atau yang ke berapa ya bu ?
Ibu Eny Kusrini	Ada Santika , Savana, terus munculah yang lain-lain. Atria dulu terus The Wiz , Pop , dan Ibis.
Peneliti	Kalau misalkan disekitar sini ada area yang jadi padat produktivitas yang hadir pada kawasan Hotel Savana?
Ibu Eny Kusrini	Karena Savana jadi padat ? Oh oke tidak ada, karena memang posisi Savana itu ada di perempatan jalan ya, jadi sangat tidak mungkin akan ada opsi pilihan seperti itu. Karena tanpa ada opsi pilihan dari Savana saja sudah macet.
Peneliti	Dari segi pendapatan, apakah perubahan pusat perbelanjaan ke Hotel Savana mendatangkan keuntungan bagi pihak developer? Kalau dulu 1 unit retail itu disewakan dengan harga berapa ?
Ibu Eny Kusrini	Kalo sekarang per hari aja , nilai kamarnya kita 650.000-750.000, itu terkecil per hari. Banyangkan saja <i>occupancy</i> kita tinggi, jadi keuntungan lebih tinggi sekarang dibandingkan waktu jadi pusat berbelanja. Karena pusat berbelanja itukan sifatnya sewa ya kontrak pertahun gitu, kontrak 1 tahun, 2 tahun ,5 tahun kan jadinya lebih murah, modalnya belum tentu balik.
Peneliti	1 retail itu jadi 1 kamar ya bu? Kalau untuk tenant yang besar bisa jadi beberapa kamar ?
Ibu Eny Kusrini	Iya, kaya ada beberapa dilantai kita , kita punya <i>family room</i> ya , kaya <i>junior suite</i> , kaya <i>president suite</i> itukan berarti membutuhkan 3-4 tenant.
Peneliti	Berarti kalau misalkan di total dari retail berubah ke kamar itu pasti plus semua ya bu ?
Ibu Eny Kusrini	Iya, karena walaupun ada beberapa tenant dalam hitungannya dulu per 1 unit sekian, trus sekarang dijadikan satu , misalnya 3 unit dijadikan 1 unit seperti <i>ballroom</i> ya. <i>Ballroom</i> kan emang gedung-gedung buat <i>meeting room</i> kan memang ada. Itu juga jadi perhitungkan, karena itu

	hitungannya jam, bukan perhari, karena perhari bisa ada beberapa <i>event</i> .
Peneliti	Bagaimana persaingan dengan Hotel sekitar yang lokasinya berdekatan bu?
Ibu Eny Kusrini	Savana sering ada diperingkat ke 2 , kalo dari pendapatan perbulannya itu , di rangking ke 2. Tapi kalau diliat dari jumlah kamar, sebenarnya jumlah kamar Savana jauh lebih banyak. Tapi dari segi okupansi mereka menang ya seperti Santika. Jadi Santika sering bersaing dengan Savana, jadi gantian kadang peringkat 2, kadang peringkat 1, kadang peringkat 2, kadang peringkat 1 begitu. Terkadang Harris juga, Harris sama-sama naik. Kompetitor yang paling berat itu Santika , Harris dan Atria boleh dibilang kompetitor.
Peneliti	Lanjut ke lingkungan, kira-kira ibu tau tidak harga tanah di sekitar Hotel Savana ?
Ibu Eny Kusrini	Ada di <i>company profile</i> yang saya berikan ke kamu.
Peneliti	Berapa harga tanah sekitar hotel Savana sebelum dan sesudah terbangun, karena saya pernah liat di olx.com bahwa harga tanah disekitar sini senilai 17 juta- 20juta per meter persegi?
Ibu Eny Kusrini	Dari denah dan dari luasnya kita, berapa kira kira tanahnya, ditambah bangunannya 6 lantai.
Peneliti	Berarti sebelum ada Savana , jauh dibawah itu ya bu harganya ?
Ibu Eny Kusrini	Oh iya jelas , karena ini dulunya daerah permukiman, sekarang berubah menjadi kawasan komersil
Peneliti	Apa yang membuat kawasan Savana ini mempunyai nilai jual yang tinggi ?
Ibu Eny Kusrini	Posisinya, lokasi ya, Lokasinya strategis di poros jalan utama, terus dekat jika ingin kemana-mana, dekat ke pusat kota juga.
Peneliti	Ini juga jalan utama Malang-Surabaya ya bu ?
Ibu Eny Kusrini	Iya, jalan utama Malang-Surabaya. Terus mau ke batu juga dekat, jalur alternatif tinggal lurus terus belok sabillilah kan udah arah ke batu.
Peneliti	Kalau misalnya pengembangan kantor atau hunian disekitar sini apakah ada bu ?
Ibu Eny Kusrini	Ada seperti kantor dealer mobil, terus apa lagi ya, instansi PLN, terus Rumah Sakit juga ada Syaiful Anwar, sekolah juga ada. Pokoknya <i>the best</i> lokasinya
Peneliti	Area ini dilewatin angkutan umum tidak bu? Dan bebas banjir?
Ibu Eny Kusrini	Oh iya, sangat bebas dari banjir.
Peneliti	Berarti Hotel Savana ini lebih ke arsitektur modern ya bu ?

Ibu Eny Kusrini	Iya minimalis modern, jadi tidak ada penentuan. Sebenarnya kalau dibilang minimalis kita luas gitu, kita tidak minimalis yang mini, isitilahnya jenis bangunannya modern, jadi tidak minimalis. Kalau minimalis itu kecil, kita tidak minimalis, tapi kita lebih ke <i>modern</i> .
Peneliti	Pertimbangan awal untuk melakukan perubahan fungsi ini, apakah ibu mengetahuinya ?
Ibu Eny Kusrini	Iya, karena memang perkembangannya sebelum mitra ini adalah gedung bioskop. Mungkin ada peralihan bisnis dimana pemegang saham, ada penambahan keputusan dari mereka para ownernya. Karena bisnis hotel lebih menjanjikan dari supermarket. Dimana, supermarket sudah banyak tersaingi dengan supermarket- supermarket besar dan ternama. Contoh Giant, Hypermart, terus sekarang ada Trans Studio, ada Transmart, terus Indomaret juga sudah menyebar dimanamana. Karena itu kompetitornya sudah terlalu banyak, jadi mereka memustuskan untuk membuat hotel, yang karena sesuai dengan perkembangan pariwisata di Malang. Waktu dulu itu malang belum terekspose, sekarang Malang sudah terekspose, dan banyak orang tau bahwa disana mereka punya celah peluang bisnis yang menjanjikan. Para pebisnis ini terutama owner-owner Savana ini jeli, akhirnya mereka membuat Savana.
Peneliti	Saya juga pernah melihat bu, dari data statistiknya pengujung yang berkunjung ke Malang pada tahun itu tinggi sehingga kebutuhan akan penginapan itu banyak.
Ibu Eny Kusrini	Bukan dari pariwisata saja, dari segi pendidikan juga. Karena banyak mahasiswa yang datang dari luar malang juga. Jadi sebelum mereka menetap di Malang, mereka pasti mencari hotel untuk menetap sementara dengan keluarganya. Dan setelah mereka kuliah disini, mereka pasti akan wisuda, saat wisuda pasti banyak, bahkan setiap tahun ada 2 kali wisuda, tiap 6 bulan ada yang wisuda. Jadi tingkat statistik di Malang ini sudah bertambah banyak. Makanya dulu Malang dari tidak macet hingga menjadi macet seperti sekarang. Dan juga perluasan kotanya juga bertambah, dulu luas Kota Malang kan sempit ya, sekarang di perluas jadi Kota Madya juga masuk wilayah Kota Malang.
Peneliti	Terus, apakah ada kesulitan dari perancangan pusat perbelanjaan ke perancangan bangunan Hotel bu ?
Ibu Eny Kusrini	Pasti ada , karena dulu dari bangunan supermarket tidak ada instalasi saluran air, listrik , juga telfon dan kabel tv. Itu sudah menjadi salah satu kendala ,tapi bukan merupakan suatu kendala besar, melainkan kendala yang wajar dan bisa diatasi dengan baik, itu suatu hal yang wajar. Kendala perijinan juga tidak ada , Kendala bongkar bangunan dan menyusahkan banyak orang juga tidak ada. Pembongkaran bagian

	dibeberapa bagian untuk instalasi. Karena bangunan ini tidak di rubuhkan.
Peneliti	Ini bu jadi kemarin saya udah cari harga di travel agen online harganya, tetapi tiap hari itu harganya beda-beda bu.
Ibu Eny Kusrini	Berbeda-beda, jadi untuk <i>company</i> kalau untuk <i>corporate</i> itu mereka punya harga tetap. Kalau travel online itu sesuka mereka, karena mereka melihat <i>occupancy</i> , kalo musimnya lagi tinggi atau tidak.
Peneliti	Kalau booking langsung ke Savananya gitu bu , berapa harganya bu? Dan bisa diliat dimana bu ?
Ibu Eny Kusrini	Kalau <i>booking</i> langsung ke Savana, harganya sesuai <i>publish rate</i> kita yang di tertera di brosur.
Peneliti	Dilanjut dulu, apa dampak Hotel Savana bagi lingkungan sekitar?
Ibu Eny Kusrini	Dampak untuk lingkungan sekitar jelas, pendapatan meningkat. Untuk bakso president makin laris, dan bagi orang sekitar, membuka lowongan kerja, terus bagi instansi lain juga bermanfaat. Contoh : Bagi dealer mobil, orang yang mau kredit mobil jadi gampang, karena lihat Savana, berdampak baiklah. Kayak instansi-instansi dideretkan sini, tamu-tamu menginap jadi mudah, karena menginapnya di Savana jadi dekat.
Peneliti	Oh iya bu , saya mau tanya di Hotel Savana ini ada ruang pertemuan apa saja yang disediakan ?
Ibu Eny Kusrini	Pertemuan banyak, <i>ballroom</i> ada <i>Asia ballroom</i> , untuk pernikahan yang besar, ya ada untuk 2000 kapasitas.
Peneliti	Lalu bu untuk <i>lounge</i> dan spa itu Savana yang menyediakan atau bagaimana ?
Ibu Eny Kusrini	Itu Savana sendiri yang menyediakan. Kita juga punya 10 <i>meeting room</i> , Akasia , Pinus, Kenari, Meranti, Jati, Cempaka, Cendana, Cemara, Mahoni, dan Eboni. <i>Lounge</i> dan Spa itu dari Savana.
Peneliti	Jadi Bu, pembangunan Hotel Savana ini berarti berpengaruh pada nilai ekonomi dan nilai produktifitas pada bangunan sebelumnya yang berupa tempat perbelanjaan ?
Ibu Eny Kusrini	Berpengaruh kepada nilai jualnya juga kan meningkat ya bu
Peneliti	Karena pada studi kasus Kuta Galeri itu tidak berpengaruh Bu pada produktifitas lingkungan sekitarnya.
Ibu Eny Kusrini	Kuta galeri itu, bangunan yang sangat tua, kalo bisa dibilang itu <i>old style</i> lah. Dibali sendiri tidak ada bangunan yang tinggi, lantainya cuman sampai lantai 3. Dan luasnya sangat luas, bahkan <i>shopping mall</i> yang sekarang tidak seluas itu. Jadi di Bali itu mau dibangun apa juga tidak berpengaruh bagi lingkungan sekitar.

Peneliti	Berarti hasil akhirnya, Hotel Savana ini berpengaruh pada produktifitas dan ekonomi lingkungan sekitar ya Bu ?
Ibu Eny Kusrini	<i>Of course.</i>
Peneliti	Perubahan fungsinya juga bisa dibilang berhasil untuk nilai propertinya sendiri Bu?
Ibu Eny Kusrini	Sangat berhasil, bahkan kalau ini di jualpun masih banyak yang mau. Karena lokasinya sangat strategis.
Peneliti	Baik bu Eny, saya kira sampai disini saja pertanyaan wawancara saya pagi ini. Terima kasih banyak bu atas ketersediaan waktunya. Semoga puasanya lancar ya bu.
Ibu Eny Kusrini	Iya Val, sama-sama. Semoga sukses ya.
Peneliti	Amin, terima kasih banyak ibu. Selamat pagi.