

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kawasan Kayutangan telah ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan warisan budaya (Radar Malang, 2018). Kayutangan menawarkan wisata bermuatan edukasi peninggalan peradaban masa lalu. Hal tersebut bisa dilihat dari area perkantoran, pertokoan serta utilitas yang dimiliki kawasan tersebut. Strategis dan keunikan kawasan Kayutangan membentuk pola ruang gerak masyarakat yang rekreatif.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) kota Malang pada jangka waktu 3 tahun terakhir ini menunjukkan wisatawan domestik yang datang di kota Malang dari 4.3335.975 meningkat menjadi 5.170.523, wisatawan mancanegara dari 11.970 meningkat menjadi 16.286, pembangunan hotel berbintang mengalami peningkatan dari 26 hotel menjadi 29 hotel dan tingkat penghunian kamar hotel berbintang mencapai 52% sedangkan pada hotel non berbintang mencapai 35%. Data ini menjelaskan potensi wisata kota Malang meningkat dan beriringan juga dengan tingkat minat memilih penghunian kamar hotel berbintang. Hal ini membawa hawa segar bagi para investor untuk melakukan kegiatan bisnis. Maka selain berpotensi menjadi wisata *heritage*, kawasan Kayutangan berpeluang besar pada perdagangan dan jasa.

Pada upaya untuk mengimbangi dan mewadahi kegiatan ini maka diperlukan infrastruktur kota yang dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam melakukan transaksi bisnis. Salah satu infrastruktur yang sangat penting dalam mewadahi segala kegiatan yang dilakukan oleh para pebisnis adalah hotel bisnis berbintang atau bisa disebut juga dengan *City Hotel*. *City Hotel* mempunyai target yaitu orang yang sedang melakukan perjalanan wisata dan para pebisnis. Secara lebih jelas pasal 14 UU Kepariwisata ini menyebutkan bahwa wisata konvensi berkaitan erat dengan usaha pariwisata yang lain seperti akomodasi, transportasi, hiburan, perjalanan pra dan pasca konferensi. Variabel keadaan iklim dan akses pariwisata yang mumpuni dalam kota Malang memberi kesesuaian dalam pelaksanaan kegiatan konvensi, terutama pada kawasan Kayutangan sebagai

kawasan strategis wisata kebudayaan. Kegiatan konvensi dalam *City Hotel* berguna juga dalam bentuk upaya pelestarian kawasan dengan membawa nilai-nilai kawasan Kayutangan lebih mudah dijangkau oleh masyarakat. Semakin meningkatnya tingkat produktifitas konvensi dalam ranah wilayah kebudayaan maka akan pula meningkatkan margin pasar, baik dari segi ekonomi daerah maupun pendidikan masyarakat umum.

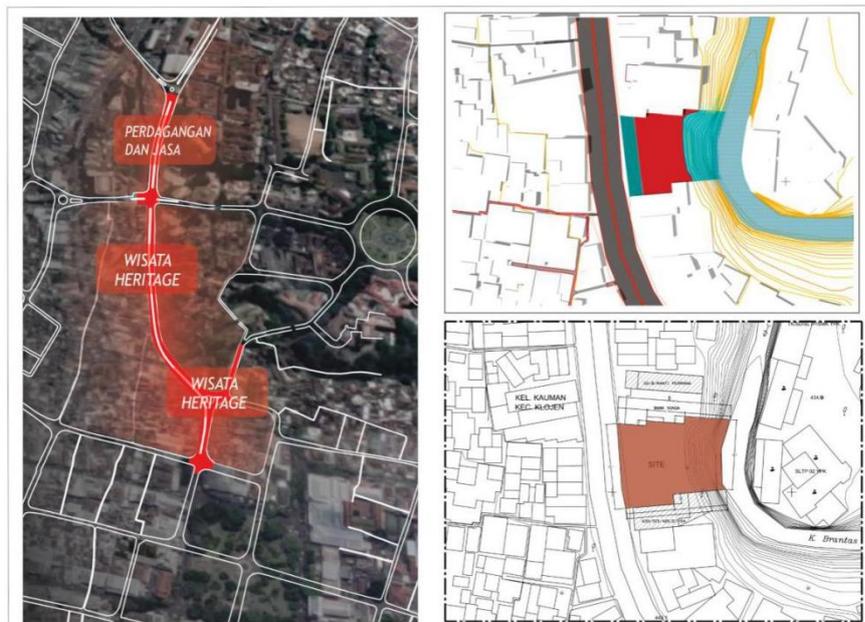
1.2. Tujuan

Adanya *City Hotel* di kawasan Kayutangan, kota Malang bertujuan untuk:

- a. Menghasilkan rancangan *City Hotel* dengan fungsi konvensi wisata berstandar bintang empat di kawasan Kayutangan yang dapat menjadi penanda dari ciri khas Kawasan Kayutangan.
- b. Menghasilkan rancangan *City Hotel* dengan pendekatan *Iconic Architecture*

1.3. Lokasi Tapak

Lokasi tapak dari objek perancangan *City Hotel* ini berada di Jl. Basuki Rahmat no 22D-24, Kec. Klojen (Kawasan Kayutangan), Kota Malang.



Gambar 1. 1. Lokasi Tapak

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021



Gambar 1. 2. Batas Lokasi Tapak

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2021

Alamat	: Jl. Basuki Rahmat no 22D-24, Kec. Klojen (Kawasan Kayutangan), Kota Malang
Luas Lahan	: 2.653m ²
GSB	: 6 meter (Rencana Rinci Kota Malang)
KDB	: 75% (Rencana Rinci Kota Malang)
Jumlah Lantai	: 8 lantai (Rencana Rinci Kota Malang)
Topografi	: Keadaan kontur relatif berkontur
Fasilitas	: Jaringan listrik, PDAM, Drainase, <i>Money Changer</i> , Bank
Jalan Utama	: 16 meter
Jalan Sekunder	: 6 meter
Batas Timur Tapak	: RTH dan sungani brantas

1.4. Tema

Merancang *City Hotel* perlu penerapan tema yang sesuai untuk menonjolkan konteksnya, maka tema perancangan yang akan dipilih pada kajian ini adalah *Iconic Architecture*. Arsitektur ikonik yaitu bangunan penanda tempat atau zaman yang memiliki karakteristik antara lain: memiliki lokasi yang strategis, memiliki skala bangunan yang megah, memiliki bentuk yang menarik dan memiliki

kekokohan pada bangunan (Virgoayu, Gandarum, & Walaretina, 2018). Prinsip pendekatan *Iconic Architecture* dalam menentukan bentuk terdapat dua hal yakni, *Iconic Approach* dan *Analogic Approach*. *Iconic Approach* adalah metode menentukan bentuk dari fenomena empirik sedangkan *Analogic Approach* menentukan bentuknya dari kontekstual alam atau lingkungan sekitar yang terjadi. Arsitektur ikonik biasanya akan menjadi penanda atau ciri khas dari suatu tempat atau daerah karena tampilannya. Secara mendasar terdapat 3 unsur yang terkait dengan pelingkup tema di antaranya :

- a) Berada di posisi yang strategis.
- b) Struktur tiang dapat menjadi aksen pada bangunan untuk menonjolkan kekokohan konstruksi dan material.
- c) Bangunan secara umum menonjolkan bentuk geometris serta memaksimalkan fungsi.

Melalui penerapan tema *iconic* pada *City Hotel* Kayutangan maka rancangan *City Hotel* tersebut akan menjadi penanda atau *landmark* dari ciri khas Kayutangan. Metode yang digunakan adalah metode analisa deskriptif yaitu mengumpulkan data, menganalisa kemudian menyusunnya dalam perancangan. Diharapkan dengan metode penelitian tersebut penulis dapat menghasilkan ukuran perencanaan *City Hotel* yang akan menjadi ikon pada konteks kawasan Kayutangan dan berguna sebagai peningkatan ekonomi wisata secara tepat.

1.5. Rumusan Masalah

Perancangan *City Hotel* di kawasan Kayutangan berupaya menyelesaikan beberapa permasalahan seperti berikut:

- a. Bagaimana merancang *City Hotel* dengan fungsi konvensi berstandar bintang empat di kawasan Kayutangan agar menjadi penanda atau *landmark* dari ciri khas kawasan Kayutangan?
- b. Bagaimana penerapan tema *iconic architecture* pada perancangan *City Hotel* di kawasan Kayutangan?