

BAB II PEMAHAMAN OBJEK RANCANGAN

2.1 Kajian Fungsi

2.1.1 Kajian Literatur

A. Pengertian

Berikut pengertian hotel menurut beberapa ahli :

a. Menurut Sulastiyono (2011:5),

Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus.

b. Sedangkan menurut Marlina Endy (2000:44) secara harfiah,

Kata Hotel dulunya berasal dari kata HOSPITIUM (bahasa Latin), artinya ruang tamu. Dalam jangka waktu lama kata hospitium mengalami proses perubahan pengertian dan untuk membedakan antara Guest House dengan Mansion House (rumah besar) yang berkembang pada saat itu, maka rumah-rumah besar disebut dengan HOSTEL. Hostel ini disewakan kepada masyarakat umum untuk menginap dan beristirahat dalam jangka waktu sementara. Para tamu yang (selama) menginap harus tunduk kepada peraturan yang telah dibuat atau ditentukan.

Berdasarkan definisi para ahli diatas maka dapat disimpulkan bahwa hotel adalah sebagai suatu usaha jasa yang dikelola secara professional baik perorangan maupun organisasi yang merupakan sarana pendukung kegiatan bisnis, dimana pengelolaannya dilakukan secara professional dan didukung oleh tenaga kerja yang memiliki keterampilan baik dalam bidang perhotelan.

Sejarah Hotel

Menurut Sulastiyono (2008:8-10), ada beberapa sejarah perkembangan hotel di dunia yang perlu diketahui:

- Di Eropa dan Amerika, usaha hotel mungkin dapat dikatakan sebagai suatu kegiatan usaha komersial yang tertua di dunia, hal tersebut terbukti bahwa penginapan pertama yaitu penginapan yang berbentuk Inn, adalah rumah-rumah pribadi dengan beberapa kamar disediakan bagi para pejalan kaki untuk istirahat atau tidur, satu ruangan/kamar ditempati oleh beberapa tamu, dan kadang-kadang untuk tidur hanya disediakan tikar, kualitas kebersihan pada waktu itu belum diperhatikan. Kemudian pada tahun 961 sesudah masehi di Swiss-Alpine sudah terdapat hotel bernama *Le Grand Saint Bernard Hospice* yang dibangun oleh Agustinian

Monks. Pada waktu itu, hotel dibangun untuk menyediakan penginapan bagi orang-orang yang melakukan ziarah dari dan ke Roma. Struktur bangunan hotel tersebut menggunakan batu-batu besar sebagai tiang dan dengan fasilitas 70 atau 80 tempat tidur yang menampung sebanyak 300 orang.

- Di Amerika pada tahun 1794, untuk pertama kali dibangun khusus sebuah hotel dengan nama *City Hotel*, di Kota New York. Kemudian pada tahun 1829 Hotel Tremont House di Boston Amerika, untuk yang pertama kalinya melengkapi hotelnya dengan ruang lobby, menyediakan kamar pribadi dengan pintu kamar-kamarnya dipasang kunci pengaman. Kemudian pada pertengahan tahun 1990-an beberapa hotel di Amerika, dimiliki oleh individu ataupun suatu perusahaan memiliki beberapa hotel, dan pada saat itulah melalui berkembang hotel-hotel yang dikelola oleh suatu mata rantai pengelola usaha hotel.
- Di Indonesia, untuk mengetahui secara pasti kapan sebenarnya usaha hotel di Indonesia mulai dikelola secara komersial adalah sulit, tetapi yang jelas bahwa sejak jaman penjajahan Belanda sudah terdapat usaha akomodasi yang dikelola secara komersial, walaupun pada waktu itu belum dikelola secara modern, sebagai contoh Hotel Savoy Homan Bandung, dibangun pada tahun 1888 kemudian direnovasi pada tahun 1937 dan selesai 1939. Kemudian Hotel Preanger dibangun pada tahun 1897, dan pada waktu itu masih menyatu dengan toko. Kemudian dibangun kembali sebagai hotel yang lebih terkonsep pada tahun 1928. Hotel *Mij De Boer* di Medan, Sumatera Utara didirikan oleh Aient Herman De Boer orang Belanda pada tahun 1898. Kemudian pada tanggal 14 Desember 1957, dalam rangka nasionalisasi peusahaan-perusahaan asing, Hotel *Mij De Boer* diambil alih pemerintah Republik Indonesia diganti namanya menjadi Hotel Dharma Bakti, dan sekarang namanya diganti lagi menjadi Hotel Dharma Deli. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengelolaan akomodasi secara komersial di Indonesia sudah dimulai sejak zaman Belanda, walaupun pada waktu itu cara pengelolanya masing menggunakan konsep pengelolaan penginapan, dan belum menggunakan pengelolaan hotel seperti sekarang.

B. Fungsi bangunan

Menurut Buku/Hotel Management/Richard Sihite, S.Sos/Hal : 61 – 65, Hotel berfungsi sebagai suatu sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu (wisatawan atau pelancong), sehingga tempat tinggal sementara selama berada jauh dari tempat asalnya. Oleh karena itu dalam bahasa Inggris sering di sebut bahwa *Hotel Is A Home Away From Home* (sebagai rumah yang kedua).

Kebutuhan tamu sama halnya dengan kebutuhan dasar manusia lainnya yaitu, berupa kebutuhna fisik seperti sandang, pangan, papan, dan ketentraman, kebutuhan sosial, harga diri, cinta kasih, serta penghargaan atas prestasi dirinya di harap kan dapat terpenuhi. Kebutuhan tamu yang pokok di dalam sebuah hotel adalah :

- Istirahat,
- Tidur,
- Mandi,
- Makan, minum, dan lain-lain.

Jika kita lihat sekarang ini, industri Pariwisata sudah memasuki apa yang di sebut dengan mass industry, dimana orang-orang tidak lagi melakukan perjalanan hanya untuk kepentingan pribadi atau keluarga, tetapi sudah ada kepentingan lain, dan terkadang tidak hanya sendirian tapi bisa berombongan.

Hotel sebagai suatu akomodasi komersial berfungsi bukan hanya untuk menginap saja, beristirahat, makan, dan minum, bagi masyarakat, tamu, juga akan tetapi sebagai tempat suksesnya suatu acara atau upacara, konprensi, dll. Sehingga penyediaan fasilitasnya pun disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan para tamunya. Sampai berapa jauh peranan usaha perhotelan dalam menunjang industri pariwisata, dapat di lihat dari pengeluaran uang wisatawan bila datang berkunjung pada suatu tempat tujuan wisata.

Berdasarkan hasil penelitian, lebih dari 50 % uang yang dikeluarkan wisatawan disedot oleh usaha perhotelan dengan distribusi pengeluaran sebagai berikut :

- Akomodasi Hotel	+/- 28%
- Makan Dan Minum	+/- 32%
- Transportasi Lokal	+/- 10%
- Souvenir/Cinderamata	+/- 20%
- Sight seeing, hiburan, dll	+/- 10%

Dari keterangan diatas terlihat bahwa pengeluaran uang wisatawan di suatu daerah tujuan wisata jumlahnya lebih dari 50% digunakan untuk akomodasi, makanan, dan minuman (usaha perhotelan). Sebagai suatu industri jasa, usaha perhotelan dalam menyelenggarakan pelayannya harus di dukung oleh sarana dan fasilitas yang memadai, antara lain fasilitas kamar tidur untuk penginapan, ruang-ruang tamu, tempat parkir, alat-alat masak, makan dan minum, rekreasi, perlengkapan telekomunikasi, tenaga kerja, dll.

Dalam menunjang pembangunan negara, usaha perhotelan dapat berperan aktif dalam berbagai hal, antara lain :

- Meningkatkan Industri Dan Penghasilan Masyarakat (Rakyat)

Peran ini dapat di wujudkan dengan adanya kebutuhan hotel akan peralatan dan perlengkapan untuk mendukung usaha pelayanan kepada tamu, antara lain: meubel, bahan-bahan makanan dan minuman, bahan pakaian, mesin-mesin, alat-alat kebersihan dan lain-lain yang dihasilkan oleh industri masyarakat. Yang paling merasakan dampak positif terhadap adanya pusat-pusat wisata dan hotel adalah masyarakat sekitar yang dapat mensuplay bahan mentah yang di butuhkan hotel, melayani jasa-jasa lain yang dibutuhkan tamu atau wisatawan yang menginap di hotel tersebut, misalnya souvenir, angkutan, makanan, serta jasa-jasa lainnya.

Upaya lain yang di lakukan pihak hotel untuk peningkatan pendapatan masyarakat adalah dengan memberikan ornamen dan dekorasi di ruangan-ruangan bagian dalam dari hotel tersebut, termasuk ruang kamar tempat tamu menginap, antara lain ukiran dan batik, penampilan makanan dan minuman khas, dan sebagainya.

- Menciptakan Lapangan Kerja, Sekaligus Alih Tehnologi

Usaha hotel adalah usaha yang padat modal dan padat karya, dalam arti memerlukan modal yang besar dengan jumlah tenaga kerja yang besar pula. Tenaga kerja dari berbagai latar belakang pendidikan dan/ pengalaman dipekerjakan dalam berbagai bagian dan jabatan. Hotel memberi peluang yang sangat luas, baik bagi karyawan yang baru ataupun yang lama, untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya, dan merupakan wahana yang sangat efektif dalam program alih teknologi melalui cara-cara penyerapan ilmu dan teknologi serta keterampilan.

Dengan banyaknya didirikan usaha perhotelan jelas akan banyak menyerap tenaga kerja. Sebagai hitungan secara matematis saja, dapat di gambarkan dengan banggunya hotel berbintang, maka kebutuhan akan tenaga kerja, adalah dengan perbandingan 1:1,5 yang artinya, dengan dibangunnya 100 kamar suatu hotel berbintang akan memerlukan tenaga kerja sebanyak 100 x 1,5 yaitu sebanyak 150 orang karyawan.

- Meningkatkan Pendapatan Daerah

Sebagai usaha pelayanan jasa, hotel adalah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah/nega yang potensial, yang di peroleh melalui biaya retribusi, asuransi, listrik, PAM, dan sebagainya.

- Meningkatkan Devisa Negara Dan Hubungan Antar Bangsa

Hotel digunakan sebagai tempat yang resmi untuk menjamu tamu-tamu atau delegasi dari negara-negara asing, baik bagi wisatawan maupun untuk keperluan konperensi, rapat, lokakarya dalam lingkup asosiasi tingkat regional dan internasional, ataupun sebagai tamu negara, yang tentunya akan mempergunakan fasilitas dan pelayanan yang di sediakan dari negara yang di kunjunginya, dan pada gilirannya akan turut meningkatkan devisa negara sekaligus meningkatkan hubungan antar bangsa.

Pengelompokan Hotel

Menurut Richart Sihite, S.Sos, Hotel Management (Pengelolaan Hotel), hal-157

Hotel dapat di kelompokkan menjadi beberapa kriteria menurut kebutuhannya, namun yang lazim di gunakan antara lain:

- Pengelompokan atau Klasifikasi Menurut Standar Hotel:
 1. Hotel Internasional,
 2. Hotel Semi Internasional,
 3. Hotel Nasional.
- Penentuan standar hotel tersebut di dasarkan pada :
 1. Management (pengelolaan),
 2. Room capacity (kapasitas/jumlah kamar),
 3. Facilities (fasilitas)
 4. Employment (penempatan tenaga kerja),
 5. Administration (administrasi).
- Menurut Ukuran :
 1. Small Hotel, jumlah kamar kurang dari 50 kamar
 2. Medium , jumlah kamar antara 50 s/d 100 kamar
 3. Large, jumlah kamar 100 keatas.
- Menurut lama Oprasi Hotel :
 1. Season Hotel, hotel yang di buka hanya untuk musim – musim tertentu dalam setahun (3-6 atau 9 bulan) atau musim panas,musim dingin dan musim semi saja.
 2. Around The Year Opration Hotel, iyalah hotel yang beroperasi sepanjang tahun.
- Menurut Lokasi Hotel :
 - City Hotel, iyalah hotel yang berlokasi di daerah perkotaan. Jenis hotel ini biasanya di peruntukan bagi tamu – tamu ang beristirahat sementara (dalam jangka waktu pendek). Maka

sering di sebut sebagai *transit hotel* atau *transient hotel*. City hotel pada umumnya di huni oleh para usahawan (*businessman*). Oleh karena itu hotel ini sering di sebut juga dengan commercial hotel, yang di lengkapi dengan fasilitas – fasilitas dan pelayanan bagi commercial man.

- Resident Hotel, iyalah hotel yang berlokasi di pinggir atau dekat kota – kota besar, yang cukup jauh dari keramaian, hiruk pikuk, dan polusi udara ke kota, tetapi mudah menjangkau tempat kegiatan usaha. Hotel semacam ini berlokasi didaerah yang tenang terutama di peruntukan bagi mereka yang ingin tinggal dalam waktu lama.
- Resort Hotel, iyalah hotel yang berlokasi di daerah pegunungan (mountain hotel, atau di tepi pantai (beach hotel), tepi danau atau tepi sungai. Hotel ini di peruntukan bagi orang – orang yang ingin rekreasi.
- Motel, iyalah hotel yang berlokasi di pinggir atau sepanjang jalan raya yang menghubungkan satu kota besar dengan kota besar lainnya, atau di pinggir jalan raya dekat pintu gerbang/batas kota besar.
- Beach Hotel, iyalah hotel yang berlokasi di sekitar pantai dan ada fasilitas renang (pantai).
- Mountain Hotel, iyalah hotel yang berlokasi di pegunungan dan mirip Resort Hotel (Resort tidak harus di pegunungan tapi bias juga di dataran rendah dengan pengertian didaerah wisata).
- AirPort Hotel, iyalah hotel yang berada di sekitar airport, sebagai tempat persinggahan (transit hotel), atau memang sebagai tempatnya yang di pilih agar dekat dengan waktu pulangny via pesawat.

Pedoman Perencanaan Hotel

Dalam perencanaan sebuah hotel menurut W.S Hatrell and Patners dalam buku Hotel, Restaurant, Bars (1996 : 23) terdapat dasar-dasar perencanaan hotel yaitu :

- a. Pemilihan Lokasi
Faktor ini akan mempengaruhi sifat dan jenis hotel. Misalnya pemilihan lokasi di daerah wisata akan berbeda dengan pemilihan lokasi pada tengah kota. Dalam hal ini pertimbangan harga lahan, potensi lingkungan, aksesibilitas menjadi salah satu faktor utama.
- a. Orientasi Bangunan
Orientasi bangunan menjadi faktor yang memberikan pengaruh dari danke dalam bangunan terhadap lingkungan yang ada. Orientasi ini dimaksudkan untuk menyerap potensi baik dari lingkungan yang ada seperti pemanfaatan view, pencapaian, sinar matahari, serta menghindari gangguan dari lingkungan seperti kebisingan, dan sebagainya. Dengan ini

menjadikan bangunan lebih berintegrasi dengan lingkungan sekitar. Dengan ini menjadikan bangunan lebih berintegrasi dengan lingkungannya.

b. Struktur

Struktur bangunan akan tergantung dari ukuran, site, kondisi tanah, harga, serta cuaca (klimatologi). Pemilihan modul struktur mempengaruhi bentuk dan modul ruang – ruang yang ada khususnya kamar – kamar yang ada.

c. Kebenaran Sirkulasi

Fungsi hotel menjadi efisien dan ekonomis karena pengaturan pola sirkulasi yang baik. Pemisahan sirkulasi umum dan sirkulasi pelayanan merupakan salah satu pemecahan yang baik agar tercipta keteraturan dalam bangunan.

Klasifikasi Hotel

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi, Nomor: KM.94/HK.U103/MPPT-87 tanggal 23 Desember 1987 tentang ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel antara lain di tentukan penggolongan hotel, sebagai berikut :

a. Tingkat pelayanan hotel di tentukan dalam bentuk penggolongan hotel yang terdiri dari 5 (lima) kelas, yang dinyatakan dengan piagam golongan kelas hotel bertanda bintang, sebagai berikut :

- Piagam dengan tanda bintang 1 (satu), merupakan hotel dengan tingkat yang paling rendah.
- Piagam dengan tanda bintang 5 (lima), merupakan hotel dengan bintang tingkat pelayanan yang tinggi.

a. Persyaratan penggolongan hotel dan tata cara untuk memperoleh piagam golongan hotel di maksud pada ayat (1) di atas, di tetapkan oleh Direktur Jendral Pariwisata.

Penggolongan hotel, menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian – penilaian :

- Besar kecilnya hotel atau banyak sedikitnya jumlah kamar.
- Fasilitas yang tersedia untuk tamu, seperti ruang penerima untuk tamu, dapur, toilet dan telpon umum.
- Peralatan yang tersedia, baik bagi karyawan, tamu, maupun pengelola hotel, peralatan yang dimiliki oleh setiap department/bagian, baik yang di pergunakan untuk keperluan pelayanan tamu maupun untuk keperluan pelaksanaan para karyawan.
- Kualitas lokasi dan lingkungan bangunan.
- Tata letak ruang dan ukuran ruang.

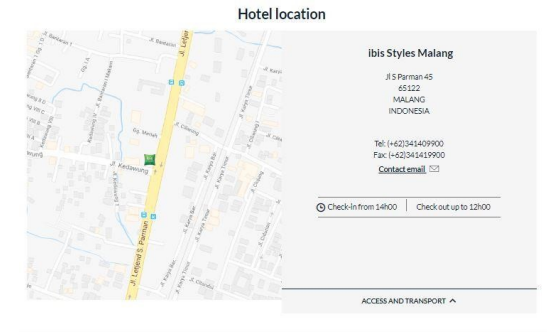
- Pelayanan yang di berikan dengan mengacu pada kebutuhan – kebutuhan dan keinginan – keinginan para tamu.

Hotel – hotel yang tidak memenuhi kelima standar di atas, di sebut hotel non bintang atau hotel melati. Adapun tujuan penggolongan ini :

- Agar investor di bidang perhotelan mempunyai pedoman tentang persyaratan – persyaratan teknis pelayanan, tenaga kerja, dan fasilitas tambahan.
- Agar calon tamu hotel dapat mengetahui dengan jelas tariff hotel dalam hubungannya dengan fasilitas minimal yang di tawarkan.
- Demi terciptanya persaingan yang sehat antara pengusaha hotel.
- Terciptanya keseimbangan antara permintaan penawaran kamar hotel.
- Demi dapat di kendalikannya penanaman modal di bidang perhotelan.

2.1.2 Studi Banding / Studi lapangan

1. Hotel IBIS Style Malang





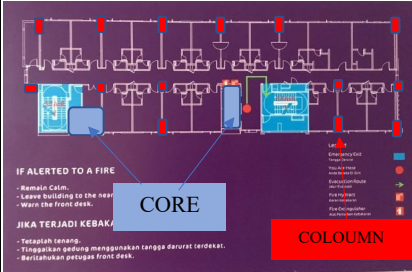
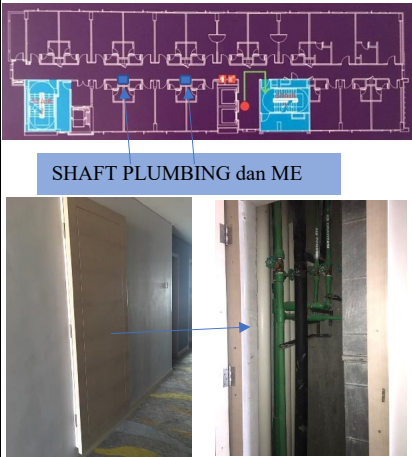

Gambar 2.1 : Lokasi Ibis Hotel
Sumber : <https://ibis.accorhotels.com>

IBIS Style Hotel Malang berlokasi di Jl. S. Parman-45 adalah salah satu city hotel dengan klasifikasi bintang 4. Hotel ini memiliki 150 kamar Deluxe, 114 kamar Superior dan satu kamar untuk pengguna disabilitas. Pada hotel ini tersedia fasilitas berupa 1 restaurant, 1 massage service, 1 kolam renang dan 5 meeting rooms.

IBIS hotel merupakan salah satu brand dari perusahaan Accor S.A sekarang ini beroperasi dengan nama AccorHotels merupakan perusahaan multinasional Prancis terbesar, berpartisipasi dengan CAC 40 dan beroperasi di 105 negara.


Tabel 2.1 : Studi Objek Ibis Hotel
 Sumber : <https://ibis.accorhotels.com> dan data

Hotel IBIS Style Malang			
Studi Objek Lapangan			
No.	Nama	Keterangan	Dokumentasi Objek
1.	Bentuk Fasad	Bentuk Fasad Hotel Ibis berbentuk persegi panjang baik secara vertikal maupun horizontal. Dengan kolom berbentuk huruf Y pada area Drop Off.	
2.	Ornamen Fasad	Ornamen pada fasad terdiri dari bentuk dasar lingkaran dan persegi dengan substraktif pada bentuk lingkaran dan additive pada bentuk persegi.	

3.	Struktur	Sistem Struktur pada gedung ini menggunakan Core and Rigid Frame.	
4.	Utilitas	Letak utilitas berada pada shaft yang berdekatan pada tiap kamar sehingga memudahkan pemeriksaan dan perawatan pada utilitas.	
5.	Denah	Ground Floor hingga Second Floor memiliki denah yang sama sedangkan Third Floor hingga Top Floor memiliki denah tipikal yang sama.	

6.	Mechanical and Electrical	Letak ruang ME berada pada basement gedung yang terdiri dari ruang kontrol dan ruang genset.	
----	---------------------------	--	--

7.	Sistem Tata Udara	Pada gedung ini menggunakan jenis AC split dengan letak Cooling Thower, Condensor dan Unit AHU berada di Roof Top.	
----	-------------------	--	--

8.	Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran	Pada gedung ini menggunakan detector, alarm, hydrant & selang kebakaran, dan sprinkler.	
----	---	---	---

2.2 Kajian Tema

2.2.1 Pengertian Arsitektur High Tech

Charles Jenks menuliskan 6 karakteristik high tech building, yaitu sebagai berikut:

1. Inside out.

Bagian interior yang diperlihatkan keluar dengan penggunaan material penutup yang transparan, seperti kaca. Fungsi-fungsi yang umumnya tertutup/ditutupi namun ditonjolkan keluar, seperti fungsi servis dan utilitas.

2. Celebration of process.

Penekanan terhadap pemahaman mengenai konstruksinya bagaimana, mengapa, dan apa dari suatu bangunan, sehingga muncul suatu pemahaman dari seorang awam ataupun seorang ilmuwan. Sebagai catatan yang ditulis oleh Charles Jenks mengenai Norman Foster, yaitu ciri khas dari pekerjaan Norman Foster yang terkesan dapat mengungkapkan sesuatu yang lebih daripada arsitek manapun dalam cara penyelesaian dengan ide-ide cemerlangnya yang mengembangkan suatu rancangan sesuai dengan zamannya sehingga kegunaan dan tampak dari bangunan tersebut merupakan suatu mekanisme yang sempurna.

3. Transparan, pelapisan dan pergerakan.

Ketiga kualitas keindahan ini hampir selalu ditonjolkan secara dramatis tanpa terkecuali, kegunaan yang lebih luas dari kaca yang transparan dan tembus cahaya, pelapisan dari pipa-pipa saluran, tangga dan struktur, serta penekanan pada escalator dan lift sebagai suatu unsur yang bergerak merupakan karakteristik dari bangunan high-tech.

4. Pewarnaan yang cerah dan merata.

Hal ini ditujukan untuk memberikan perbedaan yang jelas mengenai jenis struktur dan utilitas, juga untuk mempermudah para teknisi dalam membedakannya dan memahami penggunaannya secara efektif. Pada karya Richard Rogers yaitu bangunan Pampidou Center dan Inmos Factory menggunakan warna-warna yang cerah.

5. A light weight filigree of tensile members.

Baja-baja tipis penopang merupakan kolom Doric dari High-tech building, sekelompok kabel-kabel baja penopang dapat membuat mereka lebih ekspresif dalam pemikiran mengenai penyaluran gaya-gaya pada struktur.

6. Optimistic confidence in a scientific cultura.

High-tech building adalah janji masa depan dari dunia yang menanti untuk ditemukan. Bangunan yang dapat mewakili kebudayaan/peradaban masa depan yang serba scientific, sehingga pada saat itu

tetap bisa dipakai dan tidak ketinggalan zaman. Hasilnya lebih mendalam pada suatu metode kerja, perlakuan pada material, warna-warna dan pendapatan, dibandingkan dengan prinsip-prinsip komposisi.

Dalam sejarah perkembangannya istilah high tech masih tetap digunakan sejak pertama kali muncul pada awal 1970-an hingga sekarang dengan perkembangan teknologi yang semakin tinggi dan kompleks (canggih) hal ini memperlihatkan tidak adanya kelas khusus sebuah teknologi untuk dikatkan sebagai high tech mengingat perkembangan teknologi selalu bergeser dari waktu ke waktu, namun berdasarkan sejarahnya istilah high-tech telah disimpulkan sebagai teknologi tercanggih saat ini (teknologi kekinian) yang diambil dari pengeneralisasian periode perkembangan teknologi dimana disepakati bahwa perkembangan teknologi yang dimulai pada tahun 1970 dikategorikan sebagai high-tech (teknologi tinggi) sehingga sistem teknologi pada era 1960 ke bawah telah dipertimbangkan saat sekarang untuk tidak memasukkan kedalam kategori high-tech dan pernyataan yang paling baru (2006) bahwa semua penemuan teknologi dari tahun 2000 hingga kedepan dapat dianggap sebagai high-tech (teknologi tinggi).

2.2.2 Metode Dalam Pembuatan Disain Dengan Tema Arsitektur High Tech

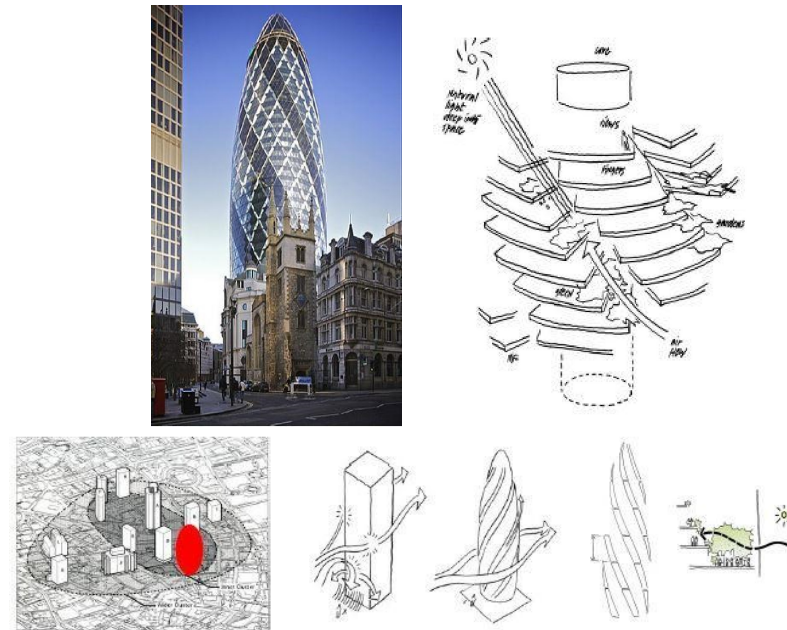
Metode dalam perancangan tema High Tech yaitu metode induktif. Metode ini menggunakan pendekatan melalui fungsi bangunan, berbeda dengan metode deduktif yang menggunakan pendekatan bentuk. Pada metode induktif, lebih mendahulukan fungsi dalam merancang sebuah bangunan melalui tahap input, proses, dan output. Sehingga bentuk masa bangunan dapat mengikuti fungsi. Namun dalam tema high tech ini memiliki ciri khas yaitu material dan struktur yang di ekspos secara terang-terangan. Tak luput juga utilitasnya seperti : ducting, lift, dan juga pipa instalasi.

2.2.3 Studi Objek

A. The Gerkin

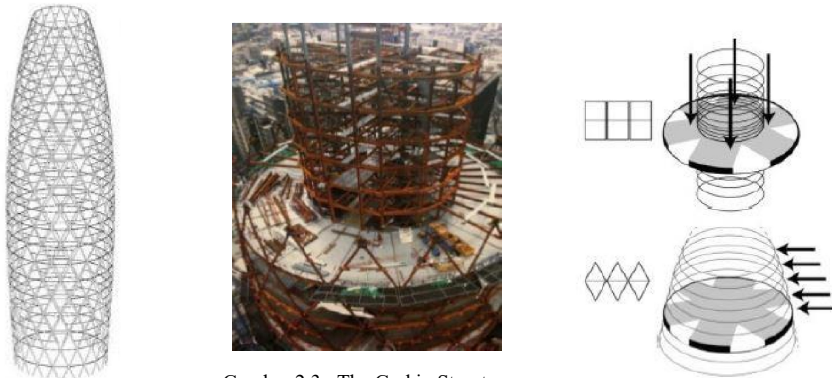
- Architect : Norman Foster
- Location : 30 ST.Mary AXE, London, UK.
- Style : High-Tech Architecture, Neo Futurism
- Function : Office
- Owner : Safra Group
- Construction : 2001 – 2004
- Floors : 41
- Area : 47,950 m²

Untuk studi objek yang digunakan yaitu gedung The Gerkin. Gedung ini merupakan sebuah gedung yang berfungsi sebagai kantor yang berada di London UK dengan lokasi tapak berda di tengah kota. Bangunan ini mengadopsi bentuk timun yang telah dipotong. Bangunan ini termasuk dalam kategori bangunan pencakar langit di London UK. Bangunan ini juga mendapatkan penghargaan The Award Of Best Built Project In 2006.



Gambar 2.2. : The Gerkin Form
 Sumber : <https://google.com/thegerkinthtowerform>

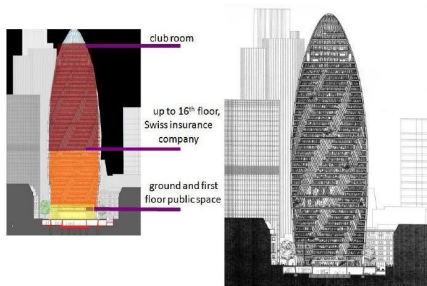
Jika diperhatikan pada ide bentuk bangunan menunjukkan pada fungsi bangunan yang akan menyesuaikan dengan bentuk bangunan. Pada bangunan dengan fungsi utama sebagai kantor akan memiliki atap yang tergelong tinggi selain untuk menonjolkan bentuk bangunan dan juga sebagai pemecah angin dengan bentuk gubahan masa yang lembut.



Gambar 2.3 : The Gerkin Structure
 Sumber : <https://google.com/thegerkinthowrstructure>

Untuk struktur bangunan menggunakan system struktur rangka batang dan core yang diselimuti oleh curtain wall yang berbahan kaca dan baja sehingga sangat jelas terekspose dari luar.

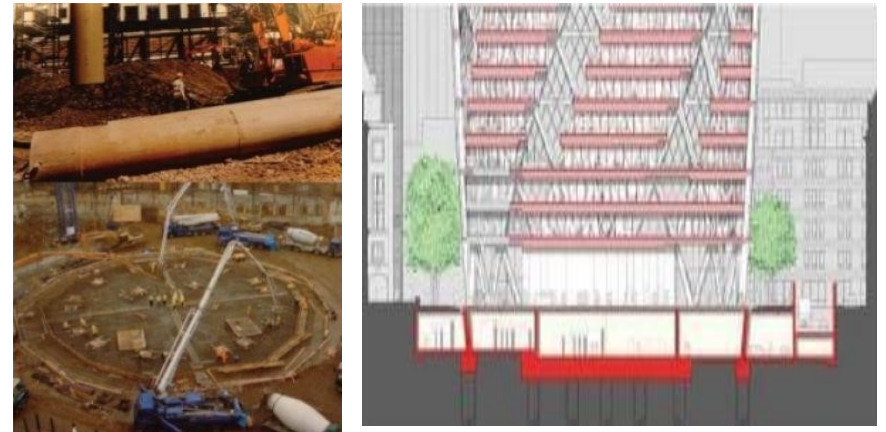
SECTIONS :



Gambar 2.4 : The Gerkin Zone
 Sumber : <https://google.com/thegerkinthowrform>

Jika diperhatikan pada potongan menunjukkan pada bentuk bangunan yang akan menyesuaikan dengan fungsi bangunan. Pada bangunan dengan fungsi utama sebagai kantor akan memiliki atap yang tergelong sedang selain untuk memeberikan kenyamanan pengguna seperti karyawan juga mengikuti bentuk bangunan yang menyerupai timun terpotong.

Untuk pondasi pada banunan ini menggunakan pondasi bor pile yang memiliki panjang yaitu 9 km dan memiliki diameter 750 mm.



Gambar 2.5 : The Gerkin Section
 Sumber : <https://google.com/thegerkinthowrsection>

Pada curtain wall bangunan ini menggunakan baja dan kaca yang di ekspos sehingga kesan material sangat terasa pada bangunan pencakar langit ini. Dan sesuai dengan ciri khas bangunan bertema high-tech yang selalu mengekspose material, struktur hingga utilitasnya.



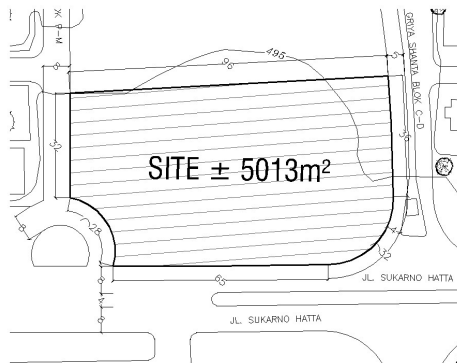
Gambar 2.6 : The Gerkin Curtain Wall
 Sumber : <https://google.com/thegerkinthowrcurtainwall>

2.3 Kajian Lokasi Tapak dan Lingkungan

2.3.1 Informasi Tapak

Lokasi dari City Hotel yang berlokasi di Kota Malang memiliki spesifikasi alamat di Jl. Soekarno - Hatta, Lowokwaru, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur. Lokasi site yang berada di kawasan tengah kota Malang yang merupakan kawasan pusat pendidikan dan bisnis. Hal ini berdasarkan data lingkungan sekitar dari site yang dikelilingi oleh beberapa industri bisnis dan jasa serta berada di sekitar kawasan pendidikan atau perguruan tinggi negeri terkemuka sebut saja Universitas Brawijaya, Polinema, dan beberapa kampus Swasta.

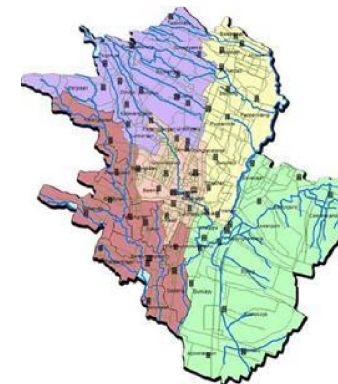
Selain itu juga kawasan site berada di area jalan arteri sekunder dimana jalan tersebut menghubungkan terhadap pusat-pusat pelayan Kota Malang yaitu Kedua arah Jalan Soekarno Hatta. Kondisi iklim Kota Malang selama tahun 2006 tercatat rata-rata suhu udara berkisar antara 22,2 °C - 24,5 °C. Sedangkan suhu maksimum mencapai 32,3 °C dan suhu minimum 17,8 °C . Rata kelembaban udara berkisar 74% - 82%. dengan kelembaban maksimum 97% dan minimum mencapai 37%.



Gambar 2.7 : Lokasi Tapak
Sumber : [data pribadi](#)

2.3.2 Latar Belakang Pemilihan Site di Malang

Area site yang berada di kota Malang karena Malang merupakan salah satu kota besar yang berada di Provinsi Jawa Timur dengan lokasi yang terbilang strategis karena posisinya yang berada di tengah provinsi. Kota Malang yang juga merupakan pusat pemerintahan untuk daerah Malang Raya. Berdasarkan data statistik di provinsi Jawa Timur menunjukkan bahwa kota Malang memiliki jumlah pengunjung yang terus meningkat setiap tahunnya. Data menunjukkan setiap tahunnya kenaikan pengunjung atau jumlah wisatawan meningkat setiap 5 %. Alasan dari kunjungan parawisata maupun orang yang ingin menetap yaitu karena malang merupakan kawasan kota dengan prasarana lengkap, terutama dalam bidang pendidikan. Tidak heran hamper sebagian besar pengunjung Malang berasal dari kalangan produktif untuk mencar pendidikan. Selain dunia pendidikan hala yang dapat menarik atau manarik pengunjung dari luar daerah kota Malang untuk melakukan usaha bisnis. Kota Malang merupakan salah satu kota besar di Jawa Timur setelah Surabaya, sehingga banyak dari pengunjung yang ingin menyoba peruntungan dalam mengadu nasib di Kota ini. Dan yang terakhir dari hal yang membuat kota Malang menjadi Daya Tarik adalah malang merupakan kota wisata terbesar di Jawa Timur. Dengan melihat potensi yang terdapat di kota Malang maka pemilihan area sebagai city hotel mampu menjadi daya tarik akan tempat menginap untuk tujuan bisnis, dinas, maupun pariwisata.



Gambar 2.8 : Peta Kecamatan Kota Malang
Sumber : [google.com/petakcamatankotamalang](https://www.google.com/maps/@7.9955556,111.5516667,12z)

2.3.3 Kondisi Eksisting Kota Malang

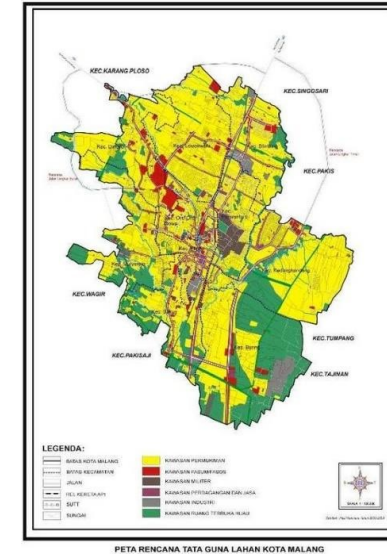
Dalam upaya pengangkatan judul Bangunan dengan Fungsi Perdagangan dan Jasa site dipilih berada di daerah Soekarno Hatta karena Pada Area Site berada di tengah Kota Malang juga lokasinya yang strategis. Lokasi dikatakan strategis karena sesuai dengan nilai komersil yaitu :

- Lokasi berada berdekatan dengan lingkungan kampus, seperti Universitas Brawijaya, Polinema, dan Institut Pertanian Malang.
- Lokasi berada berdekatan dengan museum cagar budaya MPU Purwa.
- Lokasi berada di area bisnis sehingga akan sangat berguna bagi setiap kegiatan bisnis dalam menjadikan daya tarik suatu kawasan tersebut.



Gambar 2.9 : Eksisting
Sumber : [data pribadi dan google.com/maps](#)

2.3.4 Tata Guna Lahan



Gambar 2.10 : Peta Tata Guna Lahan Kota Malang
Sumber : [google/petataatagunalahankotamalang](https://www.google.com/maps/@8.4628234,115.1601144,12z)

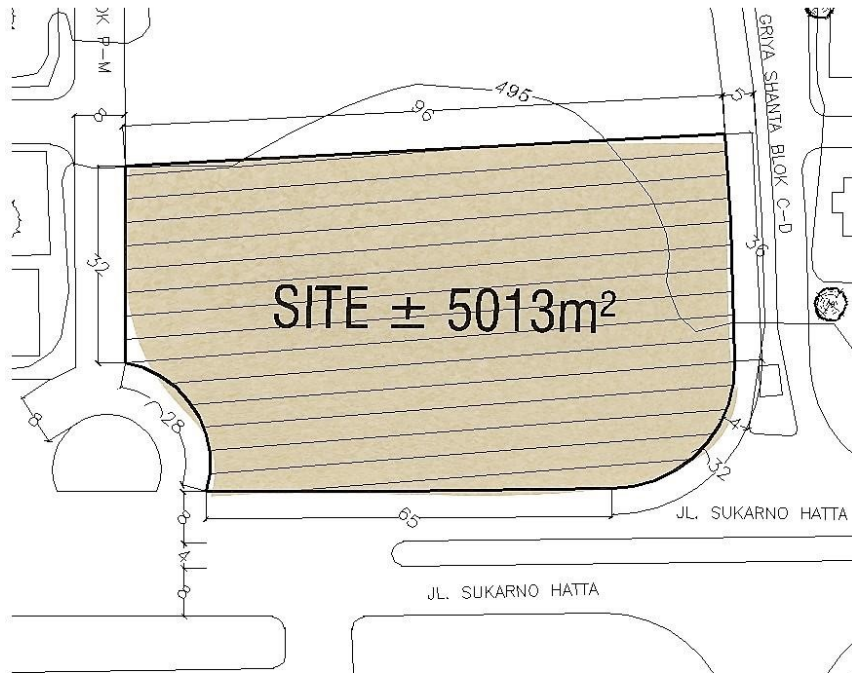
- Kawasan bisnis (pertokoan dan jasa)**
 Kawasan yang paling banyak ditemui di daerah Soekarno Hatta sebagian penunjuk bahwa area ini merupakan area bisnis. Potensi yang didapat yaitu harga tanah yang dimiliki terbilang cukup bernilai untuk sistem penataan terbilang sangat rapi sehingga untuk kendaraan yang parkir di sekitar jalan terbilang minim karena terdapat sempadan dan area parkir yang jelas. Kendala kawasan ini terampau padat pada jam-jam tertentu sehingga akan mengakibatkan sedikit kemacetan. Namun kemacetan bisa sedikit tertanggulangi pada jam normal/ bukan jam kerja karena dengan lebar jalan yang cukup luas, sehingga tidak menimbulkan penumpukan kendaraan yang akan memasuki kawasan ini.
- Kawasan Budaya dan pendidikan**
 Kawasan sekitar dapat merupakan berada di tengah pusat budaya karena berada disekitar kawasan pendidikan karena di kelilingi perguruan tinggi dan sekolah. Perguruan tinggi meliputi kampus Brawijaya, Polinema, dan Institut Pertanian Malang serta beberapa sekolah Mengah Atas.

- **Kawasan Permukiman**

Kawasan sekitar yang dominan adalah permukiman penduduk mulai dari kawasan perumahan elit hingga perumahan biasa. di sekitar terdapat perumahan Griya shanta eksklusif, griya shanta, dan Permata jingga.

2.3.5 Luasan Site

Site dengan ukuran total sebesar 5.013 m². Dengan ketentuan ukuran panjang site yaitu 150 m dan lebar 110 m. Pada salah satu sudut site berbentuk lengkung akibat berada di persimpangan jalan. Untuk Kdb dan Klb yang telah di sebutkan pada Perda diatas menunjukkan bahwa KDB sebesar 40 – 60 % dan TLB 1- 3 lantai.



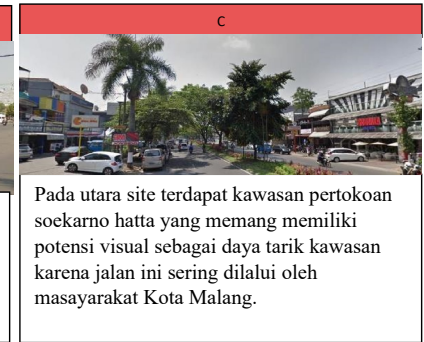
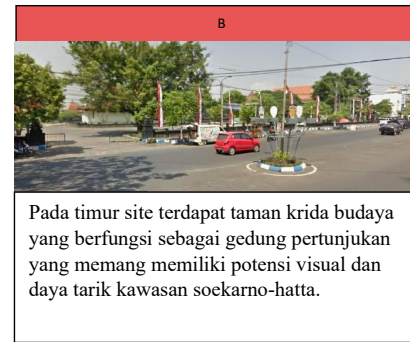
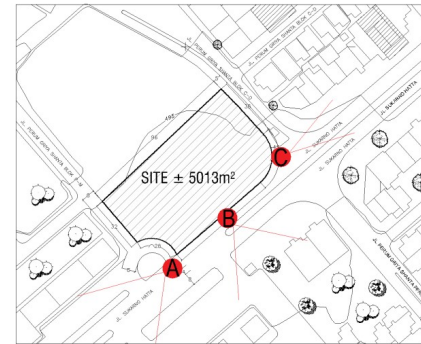
Gambar 2.11 : Lokasi Tapak
Sumber : [data pribadi](#)

2.3.6 Potensi dan Kendala Tapak Akibat jalan

Views From Site

Selain memiliki dampak kebisingan yang tinggi pada area pinggir jalan, namun memiliki dampak potensi yaitu area tersebut yaitu intensitas kendaraan yang melewati jalan utama site cukup tinggi. Area pada tapak akan sangat berpotensi untuk menjadi daya tarik visual.

VIEW FROM SITE



Gambar 2.12 : View from Site
Sumber : [data pribadi](#)

Potensi :

1. Site berada pada kawasan perdagangan dengan tatanan bangunan sekitar yang teratur sehingga memberikan kesan visual yang teratur pula.
2. Akses jalan yang lebar menyebabkan jarak pandang bangunan terhadap jalan lebih luas sehingga memberikan dampak psikologi yang nyaman.
3. Skyline terlihat jelas karena ketinggian bangunan sekitar masih rendah.

Kendala :

1. Site berada pada kawasan dengan lalu lintas padat sehingga pada waktu tertentu kondisi jalan terlihat macet.
2. Pada tepi jalan utama terdapat billboard yang menjadi penghalang visual mata memandang ke dalam site.
3. Pada tepi jalan utama terdapat pohon dengan daun rimbun yang menjadi penghalang visual mata memandang ke dalam site.

Potensi :

1. Site berada pada kawasan perdagangan dengan tatanan bangunan sekitar yang teratur sehingga memberikan kesan visual yang teratur pula.
2. Akses jalan yang lebar menyebabkan jarak pandang bangunan terhadap jalan lebih luas sehingga memberikan dampak psikologi yang nyaman.
3. Skyline terlihat jelas karena ketinggian bangunan sekitar masih rendah.

Kendala :

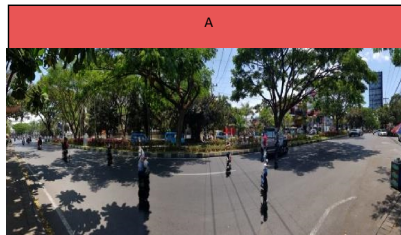
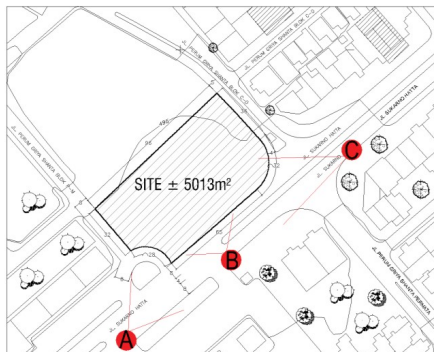
1. Site berada pada kawasan dengan lalu lintas padat sehingga pada waktu tertentu kondisi jalan terlihat macet.
2. Pada tepi jalan utama terdapat billboard yang menghalangi untuk memandang keluar site
3. Pada tepi jalan utama terdapat pohon dengan daun rimbun yang menghalangi untuk memandang keluar site

Views To Site

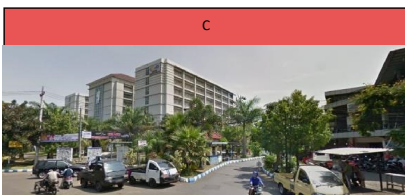
VIEW TO SITE

Gambar 2.13 : View to Site

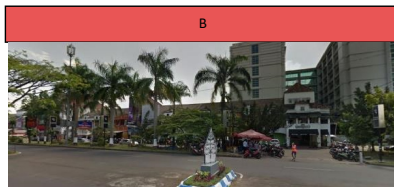
Sumber : [data pribadi](#)



Pada sumbu A site terlihat cukup jelas namun terdapat pohon yang cukup menghalangi pandangan.



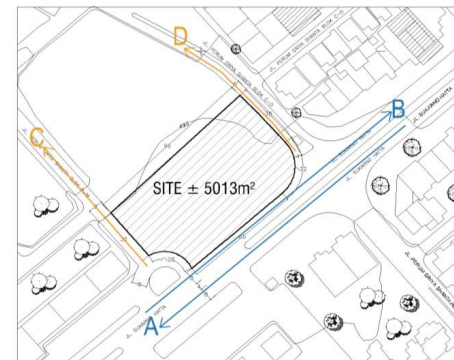
Pada sumbu C site terlihat sangat jelas karena ketinggian vegetasi sedang dan tidak terlalu menutupi pandangan visual ke arah site.



Pada sumbu B site terlihat sangat jelas karena tidak ada vegetasi yang menghalangi pandangan visual karena terdapat jalur putar balik pada arah depan site.

2.3.7 Potensi Tapak Akibat jalan Aksesibilitas

AKSESIBILITAS



Gambar 2.14 : Aksesibilitas

Sumber : [data pribadi](#)

C. Intensitas kendaraan rendah karena hanya dilalui oleh masyarakat yang tinggal di perumahan Griya Shanta Blok P - M. Kendaraan yang melalui jalan utama ini yaitu mobil, motor, truck, sepeda kayuh, dan becak. Namun pengguna tertinggi yaitu pengguna mobil dan motor.

D. Intensitas kendaraan rendah karena hanya dilalui oleh masyarakat yang tinggal di perumahan Griya Shanta Blok C. D. Kendaraan yang melalui jalan

A. Arah menuju Universitas Brawijaya berukuran 8 meter. Cukup lebar namun pada jam 06.00 – 09.00 intensitas kendaraan cukup tinggi mengingat jam berangkat kerja dan sekolah. Kendaraan yang melalui jalan utama ini yaitu mobil, motor, truck, sepeda kayuh, dan becak. Namun pengguna tertinggi yaitu pengguna mobil dan motor.

B. Arah menuju Permata Jingga berukuran 8 meter. Cukup lebar namun pada jam 15.00 – 18.00 intensitas kendaraan cukup tinggi mengingat jam pulang kerja. Kendaraan yang melalui jalan utama ini

Potensi :

- A. Jalur akses utama memiliki lebar total 20 meter, memudahkan kendaraan untuk mengakses site.
- B. Akses menuju arah Surabaya yang sering dilalui oleh pengguna dari arah Batu.

Kendala :

- A. Pada waktu tertentu seperti jam berangkat kerja, jam makan siang, dan jam pulang kerja akan terjadi kemacetan di jalur utama akibat kepadatan jumlah kendaraan yang melintas.
- B. Kondisi jalan yang lurus dan datar menyebabkan pengguna jalan melaju dengan kecepatan tinggi menyebabkan site kurang di amati.

Potensi :

- 1. Penghawaan akan lebih maksimal jika bangunan pada site tinggi.
- 2. Bangunan mendapatkan penghawaan yang cukup.
- 3. Orientasi tapak menghadap jalan utama dapat memaksimalkan angin yang masuk.
- 4. Kecepatan angin sedang pada bagian bawah bangunan diakibatkan barrier berupa pohon dan bangunan sekitar site.

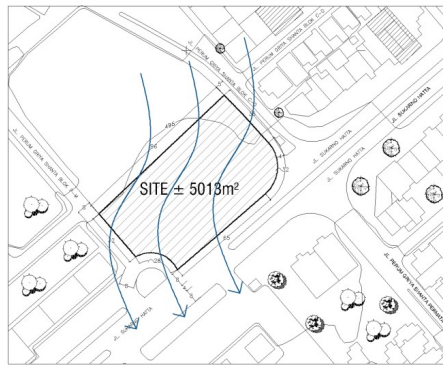
Kendala :

- 1. Kecepatan angin yang tinggi dapat menyebabkan penurunan suhu dalam bangunan lebih cepat.
- 2. Tidak barrier berupa bangunan atau pohon di karenakan di sekitar site bangunan rata-rata terdiri 4 lantai sehingga bagian atas bangunan akan mendapatkan angin langsung.
- 3. Tingkat polusi yang tinggi diakibatkan jalan utama dengan intensitas kendaraan cukup padat.

2.3.8 Iklim Pada Tapak

Angin

ANGIN



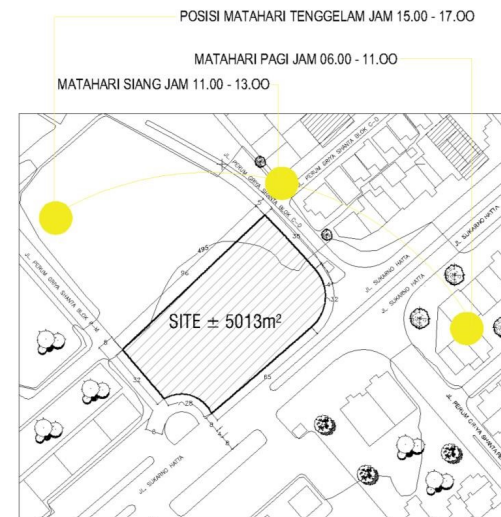
Malang adalah sebuah kota yang terletak di wilayah Jawa Timur. Malang memiliki letak geografis, yaitu antara 112,06 Bujur Timur dan 7,06 - 8,02 Lintang Selatan. Ketinggian kota malang antara 440 - 667 dpl. Yang berada di daerah Tropis dengan arah angin dominan berasal dari Selatan dan Barat Daya. Sehingga mengakibatkan arah angin akan dominan berasal dari Selatan dan Barat Daya (Sumber BMKG Kota Malang)

Gambar 2.15 : Angin
Sumber : [data pribadi](#)

Angin bergerak dari arah utara site menuju ke selatan site. Kecepatan angin terbilang sedang karena tereduksi oleh bangunan yang berada pada utara site yaitu perumahan Griya Shanta Blok C – D. Hal ini sangat berpotensi pada siang siang hari sebagai penghawaan alami, namun jika malam hari dapat menyebabkan pendinginan suhu pada bangunan. Maka perlu di reduksi dengan vegetasi yang berdaun rimbun. Angin dari selatan ketika pagi hingga sore membawa banyak debu dan polusi karena site langsung menghadap ke arah jalan utama. Maka perlu direduksi dengan vegetasi pada tepian site.

Lintasan Matahari

LINTASAN MATAHARI



Gambar 2.16 : Matahari
Sumber : [data pribadi](#)

Pencahayaannya yang diberikan oleh matahari akan maksimal pada pukul 9.00 – 11.00 karena matahari berada dititik Timur Laut site dan akan terbenam pada bagian barat site sehingga akan terasa sangat panas apabila matahari dapat langsung menyinari site. Pada site, jarak bangunan sekitar site terutama disekitar area yang paling banyak terkena sinar matahari adalah >20m dengan ketinggian bangunan ± 10m sehingga tidak terdapat bangunan yang dapat menjadi penghalang sinar matahari.

Pada bagian barat site perlu adanya bentukan gubahan yang mampu mereduksi panas matahari berlebih atau juga bisa menggunakan secondary skin untuk mereduksi panas matahari yang berlebih sehingga pemanasan suhu berlebih pada bangunan dapat di minimalisir.

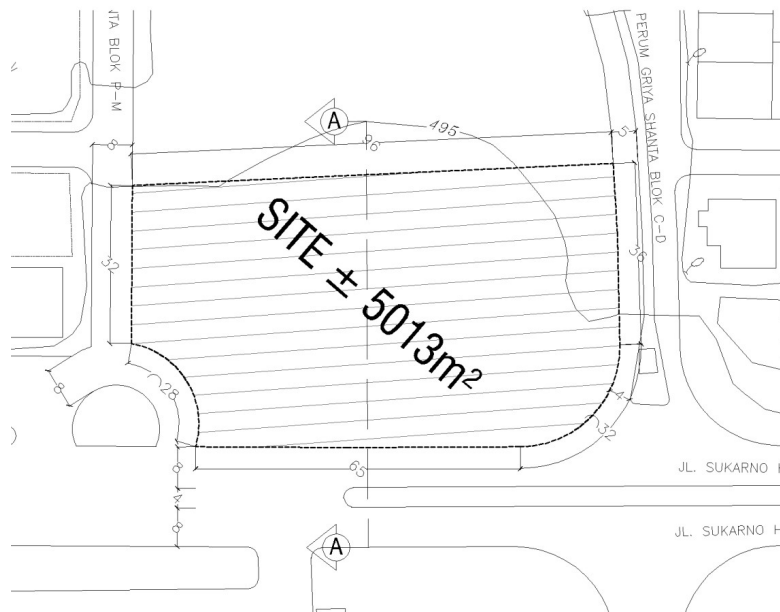
Potensi :

1. Orientasi bangunan yang menghadap ke jalan utama akan memberikan pencahayaan yang cukup.
2. Fasad bangunan tidak menghadap langsung pada arah matahari sehingga pemanasan suhu dalam bangunan lebih lambat.
3. Pada bagian bawah bangunan dapat terhindar dari panas berlebih akibat paparan langsung dikarenakan sinar matahari terhalangi pohon dan bangunan sekitar tapak.

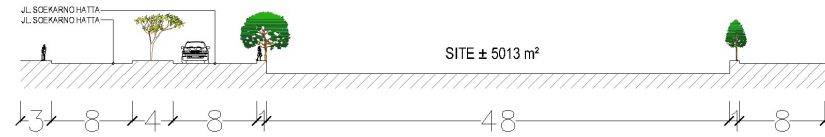
Kendala :

1. Bagian sisi timur dan bangunan akan mendapatkan panas berlebih yang menyebabkan pemanasan suhu dalam bangunan lebih cepat.
2. Pada bagian atas bangunan akan mendapatkan paparan sinar matahari langsung akibat tidak adanya penghalang pohon dan bangunan sekitar tapak yang rendah rata-rata 4 lantai.
3. Bagian barat bangunan akan mendapatkan pencahayaan yang kurang akibat lintasan sudut matahari ke barat daya.

2.3.9 Topografi



Gambar 2.17 : Gambar Eksisting Site
Sumber : [data pribadi](#)



Gambar 2.18 : Gambar Potongan Site
Sumber : [data pribadi](#)

2.4 Kajian Peraturan Bangunan dan Pembangunan

Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung Yang Berdasarkan RDTRK Kota Malang. Dalam peraturan daerah ini yang di maksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Malang.
3. Walikota adalah Walikota Malang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang.
5. Dinas adalah Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kota Malang.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kota Malang.
7. Badan adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menangani masalah perizinan bangunan di Kota Malang.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau di dalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/ atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/ atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/ Pemerintah Daerah yang menjadi/ akan menjadi kekayaan milik negara dan

diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/ atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.

11. Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik beru pafungsi keagamaan, fungsi usaha baik secara langsung ataupun tidak, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam pelaksanaannya memerlukan teknologi khusus. Contoh : Istana Negara, instalasi nuklir, gedung laboratorium, Bandara, Stasiun Kereta Api dan lain-lain.
13. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kapling/ persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
14. Prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kapling/ persil, seperti menara telekomunikasi, menara salu ran u tama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
15. Bangunan Gedung Berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/ atau sepanjang 60 (enam puluh) meter.
16. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 20(dua puluh) tahun.
17. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
18. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan sampai dengan 5 (lima) tahun.
19. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
20. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digu-

nakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

21. Rumah Toko yang selanjutnya disebut Ruko adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan usaha (toko) pada lantai dasar (lantai 1) dan untuk hunian (pada lantai dasar dan/atau lantai-lantai di atasnya).
22. Rumah Kantor yang selanjutnya disebut Rukan adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan perkantoran pada lantai dasar (lantai 1) dan untuk hunian (pada lantai dasar dan/atau lantai-lantai di atasnya).
23. Rumah Gudang yang selanjutnya disebut Rugud adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digu nakan untuk kegiatan penyimpanan (gudang) dan rumah tinggal.
24. Rumah Industri adalah bangunan rumah tinggal yang sebagian ruangnya digunakan untuk kegiatan industri rumah tangga.
25. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
26. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
27. Kapling/ Persil adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
28. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
29. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
30. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/ atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
31. Membongkar Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/ atau konstruksi.
32. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Malang yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

33. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Malang ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
34. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan yang ditetapkan oleh Peraturan Walikota.
35. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
36. Kawasan Strategis adalah kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang berpengaruh besar terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/ atau lingkungan yang dilakukan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis suatu kawasan.
37. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada kapling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
38. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
39. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan IMB.

KDB dan KLB Berdasarkan Peraturan RDTRK Kota Malang
Perda Nomer 7 Tahun 2001 Pasal 22 :

Untuk intensitas bangunan komersial sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 diarahkan sebagai berikut :

- a. Perdagangan yang berada di pusat kota KDB 90-100 %, KLB 0,90-3,00 dan

TLB 1 - 3 lantai.

- b. Jasa yang berada di pusat kota KDB 90-100 %, KLB 0,90-3,00 dan TLB 1-3 lantai.
- c. Perdagangan dan jasa yang berada disekitar koridor jalan utama (arteri dan kolektor) tetapi tidak berada di pusat kota sebagai mana dimaksud dalam huruf a, untuk KDB 80-90 %, KLB 0,80-2,40 dan TLB 1 - 3 lantai.
- d. Perdagangan dan jasa di pusat-pusat pelayanan BWK, sub BWK maupun unit lingkungan untuk KDB 70-80 %, KLB 0,70-1,60 dan TLB 1-3 lantai.
- e. Untuk huruf a dan b KDB termasuk areal untuk parkir yang berada di dalam bangunan (off street) daaan untuk huruf c dan d bilamana bangunan perdagangan dan jasa mempunyai skala pelayanan kota atau dapat membawa tarikan kendaraan cukup banyak, maka harus disertai dengan sistem parkir off street.

Perda Nomer 7 Tahun 2001 Pasal 23 :

Intensitas bangunan untuk industri sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 diarahkan sebagai berikut :

- a. Bangunan industri besar KDB 40-60 %, KLB 0,40 1,00 dan TLB 1-2 lantai.
- b. Bangunan industri sedang KDB 40-60 %, KLB 0,40-1,20 dan TLB 1-2 lantai; B
- c. Bangunan industri rumah tangga KDB 50-70 %, KLB 0,50-1,40 dan TLB 1-2 lantai.