

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Malang merupakan salah satu wilayah yang berada di Jawa Timur. Kota Malang menjadi Kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, dan Kota Terbesar ke-12 di Indoensia. Kota ini berada di dataran tinggi yang cukup sejuk, terletak antara 429-667 meter di atas permukaan laut serta dikelilingi oleh beberapa gunung.

Kota Malang telah dikenal sejak lama sebagai Kota Pendidikan yang baik, dimana terdapat beberapa Perguruan tinggi ternama seperti, Universitas Brawijaya, Universitas Negeri Malang, dan Politeknik Negeri Malang. Kota Malang juga dikenal sebagai Kota wisata karena keindahan alamnya yang sangat menawan, dengan dimana dikelilingi oleh banyak gunung. Selain itu Kota Malang juga menjadi pilihan yang baik sebagai kawasan hunian karena udara yang sejuk dan penataan Kota yang cukup baik.

Seiring perkembangan zaman, Kota Malang berkembang menuju Kota Metropolitan. Pembangunan disegi lini kehidupan sosial membawa konsekuensi yaitu datangnya gelombang mobilisasi massa, yakni urbanisasi menuju Kota Malang. Pendidikan dan ekonomi merupakan faktor dominan yang banyak digunakan sebagai alasan utama kaum urban memili Kota Malang sebagai tujuan urbanisasi. Urbanisasi di Kota Malang yang nitabenanya menimbulkan lonjakan jumlah penduduk secara otomatis membangun kompleksitas kehidupan soasial baru di Kota Malang. Peningkatan kebutuhan akan lahan hunian, dan ketersediaan lahan yang semakin berkurang, serta kemacetan lalu lintas yang semakin parah, menjadi masalah serius dalam perkembangan kompleksitas di Kota Malang.

Berawal dari ungkapan Sutiaji, selaku wali Kota Malang di tahun 2018, “Malang telah berkembang menjadi Kota Metropolitan, dimana memiliki keunggulan dibidang edukasi, pariwisata, kuliner, dan kebudayaan. Kota

Malang terus berkembang secara pesat, investasi di bidang jasa dan industry perdagangan menjadi poin utama. Pada bidang property pertumbuhan terjadi dengan stabil dengan adanya pembangunan jalan Tol Pandaan-Malang” (Bagus, 2018). Sejak tahun 2018 Malang benar-benar membuka dirinya terhadap lingkungan secara nasional maupun internasional. Tercatat ada 22.697 mahasiswa baru yang memilih Kota Malang untuk melanjutkan Pendidikan di tahun 2018 (Safitri, 2018), dan dithaun yang sama juga malang dinobatkan sebagai Kota termacet urutan ke-3 di Indoensia (Gisman, 2018). Sementara untuk pemenuhan kebutuhan akan lahan hunian, alih fungsi lahan pertanianlah yang terkena dampak signifikan, tercatat pada tahun 2011 ada kurang lebih 1.300 hektar lahan pertanian dan 16.905 usaha rumah tangga pertanian, dan pada tahun 2018 tersisa 821 hektar lahan pertanian dan 6.058 usaha rumah tangga pertanian (Arifin, 2018). Pada sisi kebutuhan akan lahan hunian, tercatat permintaan hunian mencapai 22.000 unit yang belum bisa terpenuhi (Ciptaningtyas, 2016).

Berbeda degan kebanyakan Kota metropolitan lainnya, penataan Kota di Kota Malang belum dapat dikatakan sukses, pasalnya penataan Central Business District, kawasan hunian, kawasan hiburan keluarga, dan kawasan lainnya masih cenderung kurang tertata dan terpecah, sementara ketersediaan lahan, dimensi dan kapasitas jalan raya di Kota Malang tergolong sangat minim. Disisi lain, Kota Metropolitan lain seperti Jakarta dan Surabaya telah memulai mengkonsep suatu kawasan baru yang disebut superblock untuk menjawab masalah-masalah di atas. Superblock hadir untuk memfasi kebutuhan hunian, komersial, sosial, edukasi, hingga hiburan pada satu kawasan terpusat, sehingga dapat mengurangi angka kemacetan serta menjawab kebutuhan akan hunian secara vertical.

Berangkat dari masalah pada Kota Malang, serta solusi yang telah terbukti sukses di berbagai Kota metropolitan lainnya, perancang tertarik untuk menghadirkan sebuah design rencangan superblock sebagai solusi dan menjawab setiap kebutuhan masyarakat Kota Malang. The one stop living areas in Malang City menjadi tag line dalam perancangan ini.

1.2. Identifikasi Masalah

1.2.1. Permasalahan judul dengan tema

Kota Malang telah sejak lama menjadi pilihan masyarakat baik untuk tempat tinggal, melanjutkan Pendidikan, hingga pariwisata. Seiring perkembangan zaman muncul permasalahan-permasalahan baru di Kota Malang, dari kemacetan yang begitu parah hingga permintaan akan hunian yang tak dapat terpenuhi akibat arus urbanisasi besar-besaran. Berawal dari beberapa masalah tersebut, kawasan Super Blok dimana mewadahi aktivitas-aktivitas seperti komersial, Pendidikan, hingga hunian menjadi solusi yang dirasa sangat tepat.

Belajar dari Kota-Kota lain yang telah sukses menerapkan kawasan Super Blok, Tema High-Tech banyak dipilih karena kaidah dan prinsip mampu menjawab kebutuhan masyarakat Kota dengan sangat efektif, serta dapat bertahan menghadapi laju perkembangan zaman yang ada. Prinsip *legibility* dan *efficiency* yang mengedepankan kemudahan dalam menterjemakan setiap fungsi dalam bangunan sehingga dapat tercipta pola sirkulasi yang baik dan tidak membingungkan serta prinsip-prinsip lainnya menjadi sangat cocok jika dikaitkan dengan kawasan Super Block yang membutuhkan efisiensi baik dari segi sirkulasi hingga penataan ruang.

1.2.2. Permasalahan judul dengan tapak

Kota Malang adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Timur. Kota ini berada di dataran tinggi yang cukup sejuk, terletak 90 km sebelah selatan Kota Surabaya. Kota Malang sendiri terdiri dari 5 Kecamatan dan 57 Kelurahan, dimana tapak yang diambil sebagai tapak perancangan ada pada Kecamatan Blimbing tepat di Jalan Raden Panji Suroso. Kecamatan Blimbing merupakan kecamatan yang tergolong sangat maju di Kota Malang dengan banyaknya potensi yang ada. Terminal Arjosari, Stasiun KA Blimbing, Rumah Persada Hospital, hingga puluhan instan Pendidikan dan komersial berada di Kecamatan ini.

Dibalik sejumlah potensi tersebut, terdapat beberapa permasalahan dan tantangan yang muncul. Daya dukung kapasitas jalan yang yang minim dan berujung pada kemacetan yang parah, hingga ketersediaan lahan untuk hunian yang semakin berkurang menjadi sangat krusial dari tahun-ke tahunnya. Melihat permasalahan dan tantangan ini, Kota Malang dan Kecamatan Blimbing khususnya dirasa memerlukan suatu kawasan yang dapat memfasilitasi beberapa fungsi dan aktivitas secara vertikal di lahan yang terbatas. Sehingga Perancangan Super Blok dapat menjadi solusi untuk menjawab masalah dan tantangan yang ada di Kecamatan Blimbing.

1.2.3. Permasalahan tema dengan tapak

Berkembangnya zaman mengakibatkan banyak perubahan baik pada moda transportasi, cara pembayaran, hingga gaya hidup bermasyarakat. Pada sektor gaya hidup, komersil, maupun bisnis pun tidak terlewatkan, kota-kota besar di Indonesia berlomba-lomba menciptakan sebuah kawasan serta landmark yang dapat *stand out* dibanding kota lainnya. Era industry 4.0 pun menjadi pemicu setiap kota untuk menciptakan sebuah landmark secara efektif dan efisien dan dapat *suistain* terhadap perkembangan zaman. High-Tech merupakan salah satu tema arsitektur yang banyak diterapkan pada landmark di kota-kota besar. Tema High-Tech banyak digunakan karena telah terbukti berhasil menjawab tantangan zaman yang ada dengan prinsip dan kaidahnya.

Berangkat dari background di atas Kota Malang masih memiliki banyak PR yang perlu dipecahkan. Melihat fakta yang ada, Kota Malang masih jauh tertinggal dibandingkan kota lain seperti Surabaya dalam segi pembangunan baik Gedung dan landmark. Oleh karena itu Perancangan Super Blok di Kota Malang dengan tema High-Tech menjadi solusi yang tepat untuk menghadapi Era industry 4.0 dan bersaing dengan kota lainnya.

1.3. Rumusan Masalah

- 1.3.1. Bagaimana mendesain kawasan Super Block yang mampu menjawab permasalahan serta kebutuhan masyarakat setempat khususnya dan masyarakat Kota Malang umumnya?
- 1.3.2. Bagaimana mendesain kawasan Super Block yang mampu menjadi landmark baru di Kota Malang tanpa harus menghilangkan identitas Kota Malang itu sendiri?
- 1.3.3. Bagaimana menerapkan pola hubungan fasilitas maupun ruang agar dapat tercipta pola hubungan yang efisien dan tidak membingungkan dalam satu kawasan Super Block?
- 1.3.4. Bagaimana menciptakan sirkulasi dan ruang terbuka yang baik pada kawasan Super Block yang notabeneanya teratata secara vertikal?

1.4. Tujuan

- 1.4.1. Menghasilkan sebuah rancangan Super Block yang dapat menjawab permasalahan dan kebutuhan masyarakat Kota Malang.
- 1.4.2. Menghasilakn sebuah rancangan Super Block yang dapat menjadi sebuah Landmark baru di Kota Malang tanpa harus mengesmapingkan identitas Kota Malang.
- 1.4.3. Menghasilakn sebuah rancangn Super Block yang memiliki pola hubungan antar fasilitas dan ruang yang efisien, tidak membingungkan, serta nyaman.
- 1.4.4. Menghasilakn sebuah bangunan vertikal yang memiliki sirkulasi dan ruang terbuka yang nyaman dan aman.

1.5. Manfaat Perancangan

- 1.5.1. Bagi mahasiswa
 - A. Dapat menjadi bahan refrensi dalam merancang kawasan Super Block di Kota Malang ataupun kota lain.
 - B. Meningkatkan kemampuan perancangan mahasiswa dalam merancang kawasan Super Block di Kota Malang ataupun kota lain.

1.5.2. Bagi masyarakat sekitar

- A. Mendapatkan manfaat dari suatu kawasan yang terkonsep dimana dapat mewadahi berbagai aktivitas di dalamnya.
- B. Mendapatkan kemudahan baik dari segi pemenuhan kebutuhan hingga pencapaian akses antar kegiatan.

1.5.3. Bagi pengunjung

- A. Mendapatkan pengalaman *one stop living area* dimana dapat menjawab berbagai kebutuhan pengunjung dalam suatu kawasan, dari komersial, perkantoran, Pendidikan, hingga hunian.
- B. Mendapatkan kemudahan dan kepuasan aksesibilitas dari satu fasilitas ke fasilitas lain tanpa perlu mengeluarkan waktu dan biaya lebih.

1.5.4. Bagi pemerintah daerah

- A. Mengalami peningkatan jumlah pengunjung dari kota lain.
- B. Mengalami peningkatan pendapatan dari pajak komersial hingga hunian.
- C. Mendapatkan land mark baru di Kota Malang sebagai salah satu daya tarik pengunjung lokal maupun manca negara.