

Perubahan fungsi ruang arsitektur keterkaitannya terhadap nilai properti : kasus studi Mitra 2 Mall, Malang = Canges in architectural design associate with property's value : a case study at Mitra 2 Mall, Malang

Made Yaningga Gandaw Sandra, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20335230&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang strategi pemilik aset dalam proses perubahan Mitra 2 Mall menjadi Hotel Savana. Pertimbangan pemilik properti dalam melakukan perubahan ini merupakan keputusan bisnis hasil dari implementasi pertimbangan teknis dan ekonomi. Penelitian ini mempelajari bagaimana pemilik aset melibatkan analisis investasi terhadap siklus bangunan, membuat keputusan dan rancangan hingga keputusan merubah karakteristik fisik bangunan untuk memperpanjang siklus hidup real estate. Perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel ini dapat meningkatkan performa properti dari sisi investasi, serta mengetahui tindakan perusahaan pengelola properti dalam fase - fase penerapan strategi tersebut. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif untuk mendapatkan data - data deskriptif, data perencanaan proyek, analisis kelayakan, sehingga menghasilkan uraian mendalam mengenai perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa strategi manajemen properti dan aset untuk merubah pusat perbelanjaan menjadi hotel ini berhasil dalam proses perencanaan, studi kelayakan, hingga penyelesaian dan pembukaan resmi. Setelah pembukaan resminya, hotel tersebut dapat mencapai performanya secara maksimal sesuai dengan proyeksi dan target dari manajemen aset dan properti. Dalam perubahannya terdapat faktor - faktor pendukung dirubahnya pusat perbelanjaan ini menjadi hotel, diantaranya dari sudut pandang arsitektur yakni dari space dan struktur bangunan serta lokasi gedung yang akan dijadikan hotel. Dalam penelitian ini terdapat analisis komprehensif mengenai kebutuhan ruangan - ruangan yang bersesuaian dengan ruangan yang tersedia dari bekas pusat perbelanjaan. Fungsi - fungsi arsitektur dalam pusat perbelanjaan sebelumnya sengaja dibuat tumpang tindih oleh perancangannya untuk memenuhi kebutuhan dalam konfigurasi zona - zona ruangnya. Dari segi tampilan fasade depan, perubahan antara pusat perbelanjaan menjadi hotel dikaji menggunakan pendekatan - pendekatan teori arsitektur dari berbagai literatur. Dalam penelitian ini akan terlihat jelas, bagaimana sebuah arsitektur dapat bertransformasi, belajar menyesuaikan diri terhadap fungsinya yang baru. Dari konsep arsitektur yang diungkapkan oleh tim arsitek Hotel Savana akan diuji kembali oleh peneliti dengan data-data yang tersedia, mulai dari gambar exterior, interior, sampai gambar detail arsitektural. Dimensi - dimensi ruangan yang terkait dengan standar arsitektur akan diuji menggunakan buku standar literatur yang baku, hingga terlihat perbandingan antara penggunaan ruangan sebelum dirubah dan setelah dirubah menjadi hotel. Tambahan - tambahan ruangan apa sajakah yang tampil pada desain akhir Hotel Savana ini akan dibahas dari sisi finansial serta hubungannya dengan nilai ekonomisnya. Rencana Anggaran Biaya dan proyeksi - proyeksi keuangan dikaitkan dengan perencanaan arsitektur akan tampil menjadi penentu dalam menjawab pertanyaan - pertanyaan penelitian yang timbul. Hasil penelitian tidak hanya menunjukkan bahwa perubahan pusat perbelanjaan menjadi hotel berhasil saja, tapi juga terungkap sebab, indikator dan faktor-faktor pendukung berubahnya properti ini.

.....

This research discussed about strategy of asset owners in the transformation process of Mitra 2 Mall into

Savana Hotel. Consideration of property owners in doing this changing was the result of business decision due to technical and economic considerations. This research studied about how the asset owners involved the investment analysis to building cycle, taking decisions and design, and even decision to change the building physical characteristic to prolong the Real Estate life cycle. Shopping mall transformation into Hotel can improve the property performance from the view of investment, and also to understand the act of property manager companies in the strategy implementation phases. Research approaches used are qualitative approach to obtain descriptive data, project design data, properness analysis, to establish deep understanding about transforming a shopping center into hotel. This research result showed that property and asset management strategy to transform a shopping center into hotel was successful in planning process, properness analysis, finishing and official opening. After the official opening, the hotel achieved its maximum performance according to the projection and target of asset and property management. In the transformation, there were supporting factors in transforming this shopping center into hotel; one of them was from the view of architecture, which were site, physic, and location analysis of the building that was going to be changed into hotel. In this research, there was a comprehensive analysis about rooms need in accordance with the rooms from prior shopping center. Architecture function in the prior shopping center was in purpose created overlapping by its designer to meet the needs in room zones configuration. From the view of front facade, the changing from shopping center into hotel was studied by using architecture theory approaches in several recent literatures. In this research, it can be seen clearly how architecture can transform, learn to adapt itself to its new function. From the architecture concept expressed by Savana Hotel architect team, it will be re-evaluated by researchers with available data, starting from the facade, interior, and the architectural details. Room dimensions related to the standard architecture will be tested by using standard literature book, so that it can be seen the difference of room usage before and after transformation into hotel. Rooms addition in the final design of Savana Hotel will be discussed from financial view and the correlation with its economic value. Budget plan and financial projections related to the architecture design will be the determinants in answering the research questions. Research result not only showed a success of transforming shopping center into hotel, but also the indicators and factors of this property transformation.