

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

3.1 Tinjauan Umum Kota Malang

Tinjauan terhadap Kota Malang hanya dilakukan terhadap data-data yang dibutuhkan dan memiliki relevansi dengan tujuan perancangan.

3.1.1 Data Fisik Kota Malang

1) Tinjauan Umum

Kota Malang merupakan salah satu kota di Jawa Timur yang memiliki ketinggian 440–667 meter di atas permukaan laut. Karena itu, Malang beriklim sejuk dan memiliki potensi alam yang baik sebagai kawasan wisata. Secara geografis, Malang berada di tengah Kabupaten Malang, dengan posisi astronomis pada $112,06^{\circ}$ – $112,07^{\circ}$ BT dan $7,06^{\circ}$ – $8,02^{\circ}$ LS. Adapun batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara :	Kecamatan Singosari dan Kec. Karangploso Kabupaten Malang
Sebelah Timur :	Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
Sebelah Selatan :	Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang
Sebelah Barat :	Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang

Kota Malang juga dikelilingi oleh beberapa gunung yang memperkuat karakter alamnya. Di bagian utara terdapat Gunung Arjuno, sementara di sebelah timur terdapat Gunung Semeru. Pada sisi barat, kawasan ini berbatasan dengan Gunung Kawi dan Gunung Panderman, sedangkan di bagian selatan terdapat Gunung Kelud. Kondisi geografis ini turut memengaruhi iklim serta keindahan lanskap Kota Malang.



Gambar 3.1 Peta Adimintrasi Kota Malang
(Sumber: Google.com)

2) Pembagian Wilayah Kota Malang

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Malang (2026), luas administratif Kota Malang adalah sekitar 111,07 km² yang terbagi ke dalam lima kecamatan, yaitu Klojen, Blimbing, Lowokwaru, Sukun, dan Kedungkandang. Di antara kelima kecamatan tersebut, Kedungkandang merupakan yang terluas dengan luas 39,852 km² (35,88%), sementara Klojen menjadi yang terkecil dengan luas 8,829 km² (7,95%). Dari pembagian administratif tersebut, Kota Malang memiliki 57 kelurahan yang tersebar di seluruh wilayahnya.

Tabel 3.1 Pembagian Wilayah Kota Malang

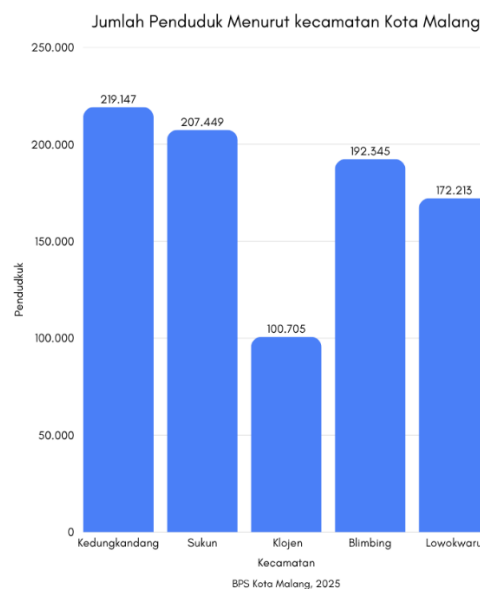
No	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas Area (km ²)	Persentase (%)
1	Kedungkandang	Buring	39,852	35,88
2	Sukun	Bandungrejosari	20,864	18,78
3	Klojen	Gadingkasri	8,829	7,95
4	Blimbing	Arjosari	17,731	15,96
5	Lowokwaru	Tulusrejo	23,801	21,43
Total			111,07	100 %

(Sumber; BPS Kota Malang, 2026)

3.1.2 Data Non Fisik Kota Malang

1) Kependudukan

Dari segi demografi, jumlah penduduk Kota Malang terus mengalami peningkatan seiring dengan perkembangan kota sebagai pusat pendidikan dan kegiatan ekonomi. Berdasarkan data semester I tahun 2025, jumlah penduduk Kota Malang mencapai 891.859 jiwa (BPS Kota Malang, 2026). Sebagian besar penduduk Kota Malang bertempat tinggal di Kecamatan Kedungkandang dengan persentase sebesar 24,57% atau sekitar 219.147 jiwa, sedangkan jumlah penduduk paling sedikit berada di Kecamatan Klojen dengan persentase 11,29% atau sekitar 100.705 jiwa.



Gambar 3.2 Jumlah penduduk Kecamatan Kota Malang
(Sumber: BPS Kota Malang, Diolah Penulis 2026)

Meskipun demikian, tingkat kepadatan penduduk tertinggi justru terdapat di Kecamatan Klojen, yaitu mencapai 11.406 jiwa per kilometer persegi. Rasio jenis kelamin di Kota Malang pada tahun 2025 sebesar 98,81. Artinya dalam 100 penduduk perempuan terdapat 98-99 penduduk laki-laki.

Kecamatan District	Persentase Penduduk Percentage of Total Population			Kepadatan Penduduk per km ² Population Density per sq.km		
	2020 ²	2025 ³	2026	2020 ²	2025 ³	2026
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Kedungkandang	23,85	24,57	...	5.589	5.499	...
Sukun	23,14	23,26	...	10.355	9.943	...
Klojen	11,92	11,29	...	12.608	11.406	...
Blimbing	21,76	21,57	...	11.461	10.848	...
Lowokwaru	19,32	19,31	...	7.580	7.236	...
Kota Malang Malang Municipality	100,00	100,00	...	8.406	8.029	...

Gambar 3.3 Kepadatan Penduduk Kecamatan Kota Malang per km²
(Sumber : BPS Kota Malang, 2026)

Kecamatan District	Rasio Jenis Kelamin Penduduk Population Sex Ratio		
	2020 ²	2025 ³	2026
(1)	(13)	(14)	(15)
Kedungkandang	100,52	100,43	...
Sukun	100,29	100,09	...
Klojen	95,86	95,39	...
Blimbing	99,76	98,62	...
Lowokwaru	99,02	97,58	...
Kota Malang Malang Municipality	99,44	98,81	...

Gambar 3.4 Rasio Jenis Kelamin Penduduk Kota Malang
(Sumber : BPS Kota Malang, 2026)

2) Sosial & Budaya

Masyarakat Malang dikenal memiliki karakter religius, dinamis, pekerja keras, bersikap lugas, serta memiliki kebanggaan terhadap identitas kedaerahan sebagai Arek Malang (AREMA). Populasi asli kota ini berasal dari beragam suku, dengan dominasi suku Jawa dan Madura, serta sebagian kecil masyarakat keturunan Arab dan Tionghoa.

Kota Malang dikenal sebagai kota dengan kondisi sosial yang dinamis dan heterogen. Hal ini tidak terlepas dari perannya sebagai kota pendidikan yang memiliki banyak perguruan tinggi, sehingga menarik penduduk dari berbagai daerah di Indonesia. Keberagaman latar belakang tersebut membentuk masyarakat yang inklusif serta mendorong terjadinya interaksi budaya yang beragam dalam kehidupan sehari-hari.

Dari aspek sosial, masyarakat Kota Malang memiliki tingkat aktivitas yang cukup tinggi, terutama dalam bidang pendidikan, ekonomi kreatif, dan kegiatan komunitas. Kehadiran berbagai komunitas, khususnya di bidang seni dan budaya, menunjukkan bahwa ruang sosial di kota ini berkembang secara aktif dan partisipatif. Aktivitas tersebut tidak hanya berlangsung di ruang formal, tetapi juga memanfaatkan ruang publik seperti taman kota, ruang terbuka, dan fasilitas umum lainnya.

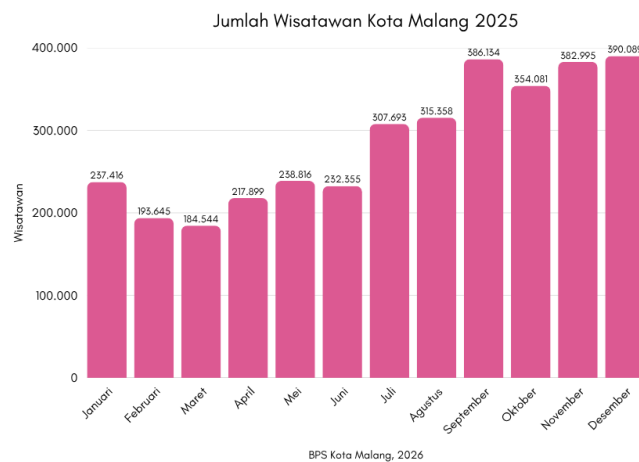
Dari sisi budaya, Kota Malang memiliki kekayaan seni tradisional yang masih lestari, seperti Topeng Malangan, Tari Beskalan, dan kesenian Bantengan. Di sisi lain, perkembangan seni kontemporer juga cukup pesat, yang ditandai dengan berbagai kegiatan seperti pameran seni rupa, pertunjukan musik, festival budaya, serta aktivitas kreatif lainnya yang melibatkan masyarakat luas (Tabel 2.2). Hal ini menunjukkan adanya perpaduan antara budaya tradisional dan modern dalam kehidupan masyarakat Kota Malang.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan suatu fasilitas yang mampu mewadahi aktivitas sosial dan budaya secara terpadu. Oleh karena itu, perancangan Arts & Cultural Center di Kota Malang diharapkan dapat menjadi solusi dalam menyediakan ruang yang representatif untuk kegiatan seni, budaya, serta interaksi sosial masyarakat, sekaligus mendukung pelestarian dan pengembangan budaya lokal.

3) Pariwisata

Sebagai bagian dari kawasan Malang Raya, Kota Malang memiliki beragam potensi wisata, mulai dari wisata kuliner, heritage, kampung tematik, taman kota, hingga festival dan event. Letaknya yang strategis juga memudahkan akses menuju destinasi wisata alam seperti pantai, Gunung Bromo, serta berbagai wisata buatan di wilayah sekitarnya.

Berdasarkan data terbaru kunjungan wisatawan tahun 2025, sektor pariwisata di Kota Malang menunjukkan aktivitas yang cukup tinggi. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara tercatat sebanyak 74.910 orang, sedangkan wisatawan domestik mencapai 3.366.415 orang. Data tersebut menunjukkan bahwa wisatawan domestik masih mendominasi kunjungan ke Kota Malang, yang menandakan bahwa kota ini memiliki daya tarik yang kuat sebagai destinasi wisata nasional.



Gambar 3.5 Jumlah Wisatawan Kota Malang 2025
(Sumber : BPS Kota Malang Diolah penulis, 2026)

Jika ditinjau dari distribusi waktu kunjungan, jumlah wisatawan di Kota Malang mengalami fluktuasi sepanjang tahun. Kunjungan wisatawan tercatat paling tinggi pada bulan Desember, yang umumnya bertepatan dengan periode libur akhir tahun, sementara jumlah kunjungan terendah terjadi pada bulan Maret.

Bulan Month	Wisatawan Mancanegara International Visitors			
	2022	2023	2024	2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Januari/January	6	984	2.145	4.075
Februari/February	50	850	3.634	376
Maret/March	4	947	2.178	2.791
April/April	-	4.262	4.809	5.287
Mei/May	15	2.700	7.344	5.287
Jun/June	45	6.825	5.999	6.741
Juli/July	1.252	9.012	10.432	13.837
Agustus/August	3.313	6.345	11.791	13.706
September/September	1.077	5.473	8.958	10.275
Oktober/October	740	3.708	5.104	7.118
November/November	1.225	4.008	3.290	2.969
Desember/December	728	3.244	1.464	2.448
Jumlah/Total	8.455	48.358	67.148	74.910

Gambar 3.6 Jumlah Wisatawan Mancanegara 2022-2025
(Sumber : BPS Kota Malang, 2026)

Bulan Month	Wisatawan Domestik Domestic Visitors			
	2022	2023	2024	2025
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)
Januari/January	160.172	243.024	251.556	233.341
Februari/February	125.821	185.648	227.053	193.269
Maret/March	137.449	212.321	215.146	181.753
April/April	169.081	210.219	239.878	212.612
Mei/May	284.182	248.721	263.762	233.529
Jun/June	266.442	265.057	279.076	225.914
Juli/July	291.016	191.537	306.883	293.856
Agustus/August	264.276	184.458	294.833	301.652
September/September	268.034	230.408	257.473	375.859
Oktober/October	240.417	187.252	267.396	346.963
November/November	248.061	237.120	257.311	380.026
Desember/December	294.832	607.129	229.392	387.641
Jumlah/Total	2.749.783	3.002.894	3.089.759	3.366.415

Gambar 3.7 Jumlah Wisatawan Domestik 2022-2025
(Sumber : BPS Kota Malang, 2026)

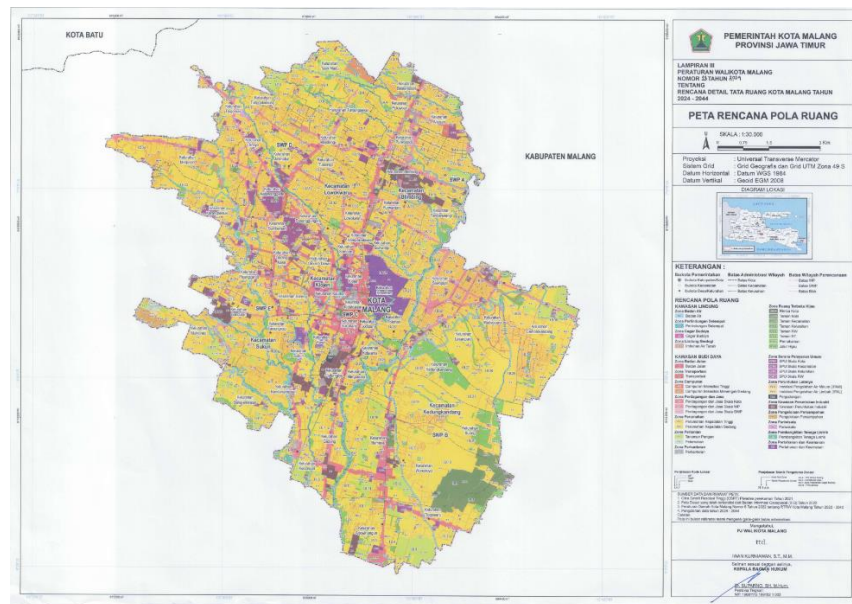
Berdasarkan data kunjungan wisatawan dalam kurun waktu tahun 2022 hingga 2025, jumlah wisatawan di Kota Malang menunjukkan tren yang cenderung meningkat, baik dari wisatawan mancanegara maupun domestik. Peningkatan ini terjadi seiring dengan pulihnya sektor pariwisata pasca pandemi serta meningkatnya mobilitas masyarakat dan aktivitas wisata di berbagai daerah.

Tingginya jumlah kunjungan wisatawan tersebut menunjukkan adanya potensi besar dalam pengembangan sektor pariwisata yang lebih berkualitas dan berkelanjutan. Tingginya minat kunjungan tersebut tidak hanya menuntut penyediaan fasilitas rekreasi, tetapi juga membuka peluang pengembangan wisata berbasis edukasi dan budaya yang mampu memberikan pengalaman yang lebih mendalam bagi pengunjung.

Dalam konteks ini, perancangan *Arts & Cultural Center* menjadi relevan sebagai wadah yang dapat mengintegrasikan fungsi pariwisata/rekreasi, edukasi, dan pelestarian budaya dalam satu ruang yang terpadu. Keberadaan fasilitas ini diharapkan tidak hanya mampu menarik minat wisatawan, tetapi juga memperkuat identitas Kota Malang sebagai kota yang memiliki kekayaan seni dan budaya, sekaligus mendukung pengembangan ekonomi kreatif daerah.

3.1.3 RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Malang

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah dokumen perencanaan tata ruang berskala umum di tingkat kota yang disusun sebagai turunan dari RTRW nasional maupun provinsi. Isi RTRW mencakup tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang kota, rencana struktur dan pola ruang, penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang, serta ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Untuk Kota Malang, ketentuan mengenai RTRW diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang untuk periode 2022–2042. RTRW ini disusun guna menjadi pedoman sekaligus instrumen operasional dalam pelaksanaan pembangunan di Kota Malang, sehingga arah pengembangan wilayah dapat terlaksana secara terencana, terarah, dan berkelanjutan.



Gambar 3.8 Peta Rencana Tata Ruang Kota Malang
(Sumber: [Rencana Detail Tata Ruang \(RDTR\) Interaktif](#))

Berdasarkan Perda Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Malang 2022–2042, pola ruang wilayah dibagi menjadi dua kategori utama: kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung meliputi area yang berperan melestarikan lingkungan, seperti sempadan sungai, ruang terbuka hijau, dan kawasan berfungsi ekologis. Sementara kawasan budidaya mencakup zona untuk permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan, industri, serta fasilitas umum. Pola ruang ini dituangkan dalam peta berskala 1:30.000 yang menjadi acuan pengendalian dan pemanfaatan ruang di Kota Malang

Arts & Cultural Center merupakan fasilitas multifungsi yang dapat dikategorikan ke dalam kawasan fasilitas umum dan sosial, pariwisata, serta perdagangan dan jasa. Dalam RTRW Kota Malang (2022–2042), fasilitas umum dan sosial mencakup kegiatan kebudayaan dan kesenian, sehingga Arts & Cultural Center berperan sebagai wadah edukasi, apresiasi, dan pelestarian seni. Selain itu, fungsinya yang mampu menarik pengunjung melalui pameran, pertunjukan, dan event budaya menjadikan bangunan ini berpotensi sebagai bagian dari pengembangan pariwisata berbasis budaya. Di sisi lain, adanya aktivitas

seperti galeri, workshop, retail seni, serta fasilitas penunjang seperti kafe juga menunjukkan potensi keterkaitan dengan kawasan perdagangan dan jasa karena mendukung aktivitas ekonomi kreatif.

Dengan demikian, penentuan lokasi Arts & Cultural Center dapat disesuaikan dengan fungsi dan konteks kawasan, baik pada fasilitas umum dan sosial, kawasan pariwisata, maupun perdagangan dan jasa. Merujuk pada RTRW Kota Malang Tahun 2022–2042, kawasan yang berpotensi memwadahi perancangan Arts & Cultural Center tersebar di beberapa bagian wilayah kota, meliputi kawasan fasilitas umum dan sosial, kawasan pariwisata, serta kawasan perdagangan dan jasa :

- 1) Kawasan fasilitas umum dan sosial, umumnya tersebar di seluruh wilayah Kota Malang dan terintegrasi dengan pusat pelayanan kota, kawasan pendidikan, serta lingkungan permukiman. Kawasan ini banyak dijumpai di wilayah pusat kota seperti Kecamatan Klojen, Lowokwaru, dan Blimbing yang memiliki konsentrasi fasilitas pendidikan dan pelayanan publik.
- 2) Kawasan pariwisata, tersebar pada area yang memiliki potensi daya tarik wisata, baik wisata alam, buatan, maupun budaya. Pengembangan kawasan ini banyak diarahkan pada wilayah yang memiliki nilai historis dan aktivitas budaya, seperti kawasan pusat kota (Klojen) serta koridor-koridor strategis yang mendukung aktivitas wisata dan rekreasi.
- 3) Kawasan perdagangan dan jasa, tersebar pada koridor jalan utama dan pusat kegiatan ekonomi kota, seperti di Kecamatan Klojen, Lowokwaru, Sukun, dan Kedungkandang. Kawasan ini umumnya berkembang di sepanjang jaringan jalan arteri dan kolektor yang menjadi pusat aktivitas komersial dan ekonomi masyarakat.

Rencana Pengembangan Kawasan meliputi:

- 1) Memilih Zona Kawasan Pendidikan atau pelayanan publik yang mudah diakses dan dekat dengan Kampus serta Komunitas Pelaku seni

- 2) Pengembangan fasilitas yang mampu mewadahi aktivitas seni dan budaya Kota Malang sekaligus menjadi landmark yang merepresentasikan identitas kota
- 3) Penyediaan ruang publik yang inklusif dan interaktif sebagai wadah aktivitas sosial, budaya, serta interaksi masyarakat.

3.2 Pertimbangan Pemilihan Kecamatan Lokasi Tapak

Pemilihan kecamatan yang akan dijadikan sebagai lokasi tapak dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa aspek, yaitu kesesuaian fungsi lahan berdasarkan RTRW Kota Malang serta kemudahan akses terhadap pusat Kota Malang. Adapun kriteria pemilihan kecamatan lokasi tapak yang dilakukan dengan beberapa penyesuaian antara lain sebagai berikut:

1. Memiliki tingkat kepadatan penduduk yang relatif rendah
2. Lokasi tapak dekat dengan pusat Kota Malang
3. Fungsi lahan sesuai dengan peruntukan zona perdagangan & jasa
4. Lokasi tapak dekat kawasan pendidikan & komunitas kesenian

Data fisik Kota Malang menunjukkan bahwa terdapat 2 kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk yang paling rendah tahun 2025, yaitu Kecamatan Kedungkandang dengan kepadatan sebesar 5.499 jiwa/km² dan Kecamatan Lowokwaru dengan kepadatan sebesar 7.236 jiwa/km². Hal ini menjadikan 2 kecamatan tersebut sebagai kandidat potensial teratas sebagai pemilihan lokasi tapak. Kecamatan Kedungkandang dan Kecamatan Lowokwaru termasuk dalam peruntukan Kawasan Permukiman, Perdagangan dan jasa dan Fasilitas Umum & Sosial.

Berdasarkan data yang dipaparkan, Kecamatan Lowokwaru lebih potensial dibandingkan dengan Kecamatan Kedungkandang. Oleh karena itu pada perancangan ini lokasi site yang dipilih berada **di Kecamatan Lowokwaru**. Adapun pemilihan Kecamatan Lowokwaru sebagai lokasi tapak karena beberapa pertimbangan tambahan sebagai berikut :

1. Sebagai Kawasan Sub Pusat Pelayanan Kota

Kecamatan Lowokwaru ditetapkan dalam RTRW Kota Malang sebagai sub pusat pelayanan kota yang memiliki fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki tingkat aktivitas ekonomi dan pelayanan yang tinggi, sehingga mendukung keberadaan fasilitas publik seperti *Arts & Cultural Center*.

2. Didominasi Fungsi Pendidikan dan Komunitas Kreatif

Lowokwaru dikenal sebagai kawasan pendidikan karena terdapat berbagai perguruan tinggi besar seperti Universitas Brawijaya dan Universitas Negeri Malang. Keberadaan mahasiswa dan komunitas kreatif ini menjadi potensi besar sebagai pengguna aktif ruang seni dan budaya, baik sebagai pelaku maupun audiens.

3. Aksesibilitas Yang Baik dan Terintegrasi

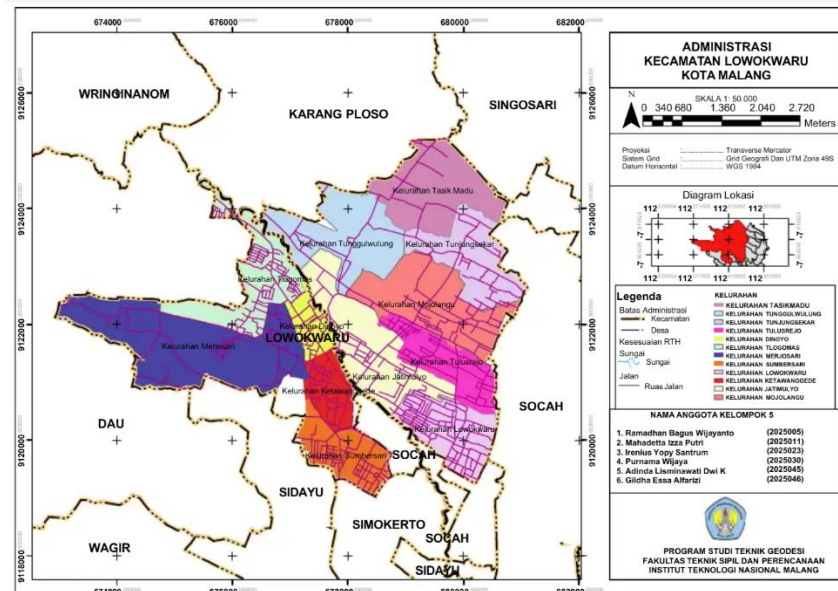
Kecamatan Lowokwaru memiliki jaringan jalan yang cukup baik dan terhubung dengan pusat kota maupun kawasan lainnya. Kemudahan akses ini menjadi faktor penting dalam mendukung fungsi bangunan publik yang bersifat terbuka dan mengundang masyarakat luas.

4. Kesesuaian Dengan Pendekatan Desain

Kecamatan Lowokwaru memiliki karakter kawasan yang dinamis dengan dominasi pendidikan dan aktivitas kreatif, sehingga menyediakan konteks yang kuat untuk penerapan pendekatan kontekstual interpretatif. Kondisi ini memungkinkan pengolahan nilai budaya lokal menjadi bentuk arsitektur yang adaptif, kontekstual, dan sesuai dengan perkembangan kawasan urban.

3.3 Tinjauan Kecamatan Lowokwaru

3.3.1 Data Fisik Kecamatan Lowokwaru



Gambar 3.9 Peta Administrasi Kecamatan Lowokwaru
(Sumber: Google.com Diakses 2026)

Kecamatan Lowokwaru yang berada di barat Kota Malang memiliki karakteristik topografi dataran tinggi pada ketinggian sekitar 460 meter di atas permukaan laut. Kawasan ini merupakan pusat pendidikan dengan keberadaan berbagai perguruan tinggi negeri (Universitas Brawijaya, Universitas Negeri Malang, UIN Malang) dan swasta (Universitas Muhammadiyah Malang, Universitas Islam Malang, Institut Nasional Malang, STIE Malangkucecwara, STIEKMA). Suhu di daerah ini berkisar antara 20°C hingga 28°C, dengan curah hujan rata-rata 2,71 mm.

Secara geografis, Kecamatan Lowokwaru mempunyai batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara, Berbatasan Dengan Kecamatan Singosari Kabupaten Malang
- Sebelah Timur, Berbatasan Dengan Kecamatan Blimbing dan Kecamatan Klojen

- Sebelah Selatan, Berbatasan Dengan Kecamatan Sukun Kecamatan Klojen
- Sebelah Barat, Berbatasan Dengan Kecamatan Dau Kabupaten Malang

Wilayah Kecamatan Lowokwaru terdiri dari 12 (DuaBelas) Kelurahan yaitu Kelurahan Lowokwaru, Kelurahan Tasikmadu, Kelurahan Tunggulwulung, Kelurahan Tunjungsekar, Kelurahan Tlogomas, Kelurahan Merjosari, Kelurahan Dinoyo, Kelurahan Summersari, Kelurahan Ketawanggede, Kelurahan Tulusrejo, Kelurahan Jatimulyo, Kelurahan Mojolangu.

Jumlah penduduk (de jure) Kecamatan Lowokwaru berdasarkan data Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang mencapai 172.213 jiwa, terdiri dari 85.053 laki-laki dan 87.160 perempuan, dengan rasio jenis kelamin sebesar 97,68. Kepadatan penduduk tertinggi berada di Kelurahan Lowokwaru sebesar 15.243 jiwa/km², sedangkan terendah terdapat di Kelurahan Tasikmadu dengan 3.253 jiwa/km².

3.3.2 Peraturan Perundang-undangan Kecamatan Lowokwaru

Berdasarkan RTRW Kota Malang, Kecamatan Lowokwaru berkembang sebagai kawasan dengan dominasi fungsi pendidikan, permukiman, serta perdagangan dan jasa. Struktur ruangnya didukung oleh jaringan jalan kolektor primer dan sekunder yang memberikan aksesibilitas tinggi dan menunjang aktivitas kawasan. Secara peruntukan, wilayah ini termasuk kawasan budidaya dengan intensitas pemanfaatan sedang hingga tinggi, serta dilengkapi fasilitas umum yang mendukung kegiatan masyarakat.

Wilayah Kecamatan Lowokwaru termasuk dalam kategori kawasan budidaya dengan peruntukan utama perdagangan dan jasa, kemudian permukiman, serta fasilitas umum. Adapun ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan ini mengacu pada RTRW Kota Malang,

yang mengatur pengembangan dengan intensitas sedang hingga tinggi melalui pengendalian Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), serta penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) meliputi :

a) Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Pemukiman,

- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan meliputi KDB maksimal 80%, KLB maksimal 20, ketinggian bangunan hingga 102 meter, KTB maksimal 20%, serta KDH minimal 20%.
- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan bersyarat meliputi KDB maksimal 75%, KLB maksimal 11, ketinggian bangunan hingga 62 meter, KTB maksimal 75%, serta KDH minimal 25%.

b) Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan meliputi KDB maksimal 80%, KLB maksimal 20, ketinggian bangunan maksimal 102 meter, serta KDH minimal 20%.
- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang bersyarat meliputi KDB maksimal 75%, KLB maksimal 11, ketinggian bangunan maksimal 62 meter, KTB maksimal 75%, serta KDH minimal 25%.

c) Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Perdagangan dan Jasa

- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan meliputi KDB maksimal 80%, KLB maksimal 30, ketinggian bangunan maksimal 152 meter, serta KDH minimal 20%.
- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang bersyarat meliputi KDB maksimal 75%, KLB maksimal 11, ketinggian bangunan maksimal 62 meter, serta KDH minimal 25%.

3.4 Alternatif Pemilihan Tapak

Kriteria pemilihan tapak disusun sebagai dasar dalam menentukan lokasi yang mampu mendukung fungsi, kenyamanan, serta keberlanjutan kawasan secara menyeluruh. Setiap aspek dipertimbangkan secara komprehensif, mulai dari kemudahan akses, ketersediaan infrastruktur, kondisi lingkungan, hingga potensi pengembangan di masa mendatang, sehingga tapak yang dipilih dapat memberikan kualitas ruang yang optimal bagi pengguna. Kriteria Pemilihann Tapak Sebagai berikut

Tabel 3.2 Kriteria Pemilihan Tapak

No	Parameter	Keterangan
1	Aksesibilitas	Tapak memiliki kemudahan akses bagi pengguna serta mempertimbangkan kondisi musim dan iklim agar tetap nyaman dan dapat diakses sepanjang tahun.
2	Infrastruktur	Tapak didukung oleh ketersediaan jaringan dasar seperti akses listrik dan saluran air bersih yang memadai untuk menunjang operasional.
3	Akustik	Tapak mempertimbangkan potensi kebisingan dari lingkungan sekitar guna menjaga kenyamanan aktivitas di dalam kawasan.
4	Akses Pelayanan	Tapak berada dekat dengan fasilitas pendukung seperti layanan pendidikan, kesehatan, dan penginapan untuk menunjang kebutuhan pengguna.
5	Integrasi	Tapak memiliki potensi pengembangan jangka panjang
6	Transportasi Umum	Tapak memiliki keterjangkauan terhadap moda transportasi umum
7	Situasi Lingkungan	Tapak mempertimbangkan kondisi lingkungan sekitar, termasuk potensi pencemaran, guna menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman.

Proses pemilihan tapak terdapat 3 alternatif, ketiganya berada di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Pemilihan tapak dilakukan dengan mempertimbangkan kriteria-kriteria yang terdapat pada setiap tapak.

3.4.1 Alternatif Site 1



Gambar 3.10 Alternatif Site 1
(Sumber: Google Earth, 2026)

Alamat : 3J68+6X7, Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota
Malang, Jawa Timur 65141
Kondisi : Lahan Kosong dan Perkebunan UB
Luas : 12.500 m²
Zona Peruntukan : Zona Sarana Pelayanan Umum

3.4.2 Alternatif Site 2



Gambar 3.11 Alternatif Site 2
(Sumber: Google Earth, 2026)

Alamat : Jl. Puncak Borobudur, Tunggulwulung, Kec.
Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65142
Kondisi : Lahan Kosong
Luas : 29.000 m²
Zona Peruntukan : Zona Perdagangan dan Jasa

3.4.3 Alternatif Site 3



Gambar 3.12 Alternatif Site 3
(Sumber: Google Earth, 2026)

Alamat : 3J8H+FW9, Mojolangu, Kec. Lowokwaru, Kota
Malang, Jawa Timur 65142
Kondisi : Lahan Kosong
Luas : 20.000 m²
Zona Peruntukan : Zona Perdagangan dan Jasa

3.4.4 Analisis Perbandingan Tapak

Untuk menentukan lokasi mana yang akan dipilih dari ketiga opsi yang tersedia, berbagai elemen dievaluasi. Hasil analisis tersebut disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 3.3 Analisis Perbandingan Tapak

Aspek	Tapak 1	Tapak 2	Tapak 3
Luas Lahan	12.500 m ²	28.000 m ²	20.000 m ²
Bobot (1-4)	2	4	3
Zona Lahan	SPU	Perdagangan & Jasa	Perdagangan & Jasa
Bobot (1-4)	4	4	4
Kondisi Site	Lahan Kosong dan Perkebunan percobaan UB	Lahan Kosong	Lahan Kosong dan area retail
Bobot (1-4)	3	4	3
Aksesibilitas	akses cukup sulit karena masuk ke tengah permukiman dan tidak ada akses jalan	Akses mudah karena berada di jalan besar dan dilalui transportasi umum	Akses relatif Mudah namun tidak berada di pinggir jalan langsung sehingga harus masuk sedikit ke jalan permukiman
Bobot (1-4)	2	4	3
Infrastruktur	Terdapat akses jaringan pendukung yang memadai	Terdapat akses jaringan pendukung yang memadai	Terdapat akses jaringan pendukung yang memadai
Bobot (1-4)	4	4	4
Akustik	Sekeliling site berupa lahan kosong dan permukiman minor	Sekeliling site merupakan lahan kosong, dan permukiman	Sekeliling site terdapat lahan kosong sedikit, dan permukiman/kegiatan industri
Bobot (1-4)	4	4	3
Integrasi	Tapak memiliki lahan kosong yang luas untuk	Tapak memiliki lahan kosong yang luas untuk	Tapak memiliki lahan kosong sedikit dekat sungai

	pengembangan jangka panjang	pengembangan jangka panjang	
Bobot (1-4)	4	4	2
Transportasi Umum	Transportasi umum tidak melewati site secara langsung	Transportasi umum tidak melewati site secara langsung	Transportasi umum tidak melewati site secara langsung
Bobot (1-4)	2	2	2
Akses Pelayanan	Site dekat dengan fasilitas layanan pendidikan, kesehatan, dan penginapan	Site dekat dengan fasilitas layanan pendidikan, kesehatan, dan penginapan	Site dekat dengan fasilitas layanan pendidikan, kesehatan, dan penginapan
Bobot (1-4)	4	4	4
Situasi lingkungan	Kondisi lingkungan relatif baik	Kondisi lingkungan relatif baik	Kondisi lingkungan berpotensi tercemar oleh aktivitas industri
Bobot (1-4)	4	4	3
Total	33	38	31
Keterangan	1 (Kurang Baik)		
	2 (Cukup Baik)		
	3 (Baik)		
	4 (Sangat Baik)		

(Sumber: Analisis Pribadi, 2026)

3.5 Analisis Tapak Terpilih

Pada proses sebelumnya, pertimbangan dan pemilihan kecamatan yang akan digunakan sebagai lokasi tapak telah dilakukan. Hasil analisis menunjukkan bahwa lokasi tapak akan berada di Jl. Puncak Borobudur, Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65142



Gambar 3.13 Tapak Terpilih
(Sumber: Google Earth, 2026)

Tapak yang dipilih terletak di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Menurut RTRW Kota Malang, wilayah ini termasuk dalam zonasi peruntukan Perdagangan & Jasa. Luas lahan adalah sekitar 2,9 ha, dan batasan lahan adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan lahan kosong
- Sebelah Timur : Jalan Masuk Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Puncak Borobudur dan Permukiman
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Permukiman

Pemilihan tapak pada lokasi ini dilakukan dengan beberapa pertimbangan seperti dalam table 3.2. Analisa kesesuaian parameter dan

indikator pemilihan tapak dengan kondisi eksisting tapak yang dijabarkan pada tabel dibawah ini.

Tabel 3.4 Analisis Kesesuaian Terhadap Pemilihan Tapak Terpilih

No	Parameter	Indikator	Kondisi Eksisting tapak
1	Aksesibilitas	a. Akses mudah b. Pertimbangan musim dan iklim	a. berlokasi di jalan lokal sekunder, Tidak terlalu padat b. Beriklim tropis
2	Infrastruktur	a. Akses Listrik b. Saluran air bersih	a. Tersedia Akses listrik b. Tersedia Air Bersih PDAM
3	Akustik	a. Potensi Kebisingan	a. Sekeliling site merupakan lahan kosong, dan bangunan dan jalan sehingga tidak berpotensi bising berlebih
4	Akses Pelayanan	a. Layanan Pendidikan b. Layanan Kesehatan c. Layanan Penginapan	a. Akses sekolah paling deakt 2 menit dan kampus 7 menit b. akses rumah sakit terdekat 3 menit c. akses hotel terdekat 3 menit
5	Intregasi	a. Pertimbangan potensi pengembangan jangka panjang	a. Lahan cukup besar untuk pengembangan jangka panjang.
6	Transportasi Umum	a. Transportasi Bus b. Transportasi Kereta	a. Akses pemberhentian bus terdekat 3 menit b. Akes stasiun terdekat 11 menit
7	Situasi Lingkungan	a. Pertimbangan pencemaran lingkungan	a. Polusi udara minimum karena terhalang pepohonan, lingkungan cukup subur.

(Sumber: Analisis Pribadi, 2026)

3.6 Gagasan Perancangan

3.6.1 Batasan Desain

Sebelum membicarakan gambaran desain, beberapa hal perlu diperhatikan, yaitu:

- Perancangan ini bertujuan untuk mewadahi berbagai komunitas kesenian di Kota Malang, sekaligus menjadi ruang bagi pelajar, mahasiswa, dan masyarakat untuk beraktivitas, berkreasi, dan berkolaborasi dalam bidang seni dan budaya.
- Pemilihan lokasi di Kecamatan Lowokwaru didasarkan pada aksesibilitas yang baik serta karakter kawasan sebagai pusat Pendidikan dan komunitas kreatif. Kehadiran mahasiswa dan komunitas kreatif menjadi potensi pengguna aktif, baik sebagai pelaku maupun audiens, sehingga mendukung pengembangan Arts & Cultural Center.
- Perancangan Arts & Cultural Center dengan pendekatan kontekstual dirancang dengan memperhatikan dan menyesuaikan regulasi pemerintah Kota Malang, seperti KDB, KLB, KDH, dan ketentuan tata ruang lainnya.
- Arts & Cultural Center di Kota Malang dirancang dengan pendekatan kontekstual untuk menciptakan ruang yang tidak hanya mewadahi aktivitas seni dan budaya, tetapi juga menjadi tempat interaksi, kreasi, dan ekspresi yang selaras dengan konteks lingkungan dan budaya setempat. Selain itu, fasilitas ini diharapkan berperan sebagai pusat kegiatan komunitas yang mendukung perkembangan seni, budaya, dan edukasi, sekaligus menjadi landmark kota.

3.6.2 Gambaran Desain

Perancangan Arts & Cultural Center di Kota Malang dikembangkan sebagai fasilitas publik yang mewadahi aktivitas seni, budaya, dan kreativitas secara terpadu, mencakup fungsi edukasi, produksi, dan apresiasi, serta mendukung interaksi masyarakat dan perkembangan ekosistem seni budaya yang berkelanjutan. Pendekatan kontekstual diterapkan melalui penyesuaian terhadap lingkungan dan budaya lokal, sehingga menghasilkan desain yang kontekstual dan beridentitas kuat. Beberapa aspek arsitektur yang ditekankan untuk mendukung berbagai aktivitas pengguna di perpustakaan yang disesuaikan dengan tabel 2.14 adalah sebagai berikut:

1. Seni & Budaya (SB)

Perancangan Arts & Cultural Center di Kota Malang dirancang untuk mengakomodasi keberagaman seni dan budaya sebagai bagian dari identitas dan dinamika masyarakat. Hal ini diwujudkan melalui beberapa aspek berikut:

- a. Jenis seni yang diwadahi meliputi seni tari, teater, sastra, musik, film, seni rupa, hingga seni media sebagai representasi ragam ekspresi kreatif.
- b. Karakter kegiatan seni mencakup seni tradisional dan kontemporer, sehingga mampu menampilkan kesinambungan antara nilai budaya lama dan perkembangan modern.
- c. Representasi budaya lokal diwujudkan melalui pengolahan ruang dan elemen desain yang mencerminkan identitas budaya Indonesia dan Kota Malang.
- d. Unsur sejarah dihadirkan dalam elemen arsitektur sebagai upaya memperkuat karakter dan nilai kultural dalam perancangan.

2. Arts & Cultural Center (ACC)

Perancangan Arts & Cultural Center di Kota Malang tidak hanya berfungsi sebagai wadah seni, tetapi juga sebagai ruang publik yang mengintegrasikan berbagai aktivitas edukatif, rekreatif, dan sosial. Hal ini diwujudkan melalui penyediaan fasilitas yang mendukung kebutuhan pengguna secara menyeluruh, sebagai berikut:

- a. Tersedianya ruang untuk mewadahi berbagai aktivitas kesenian, meliputi ruang pameran, ruang pertunjukan, studio seni, auditorium, galeri seni, serta ruang multifungsi.
- b. Tersedianya fasilitas edukasi yang mendukung kegiatan pembelajaran dan pengembangan pengetahuan, seperti ruang workshop, perpustakaan, ruang seminar, serta ruang multimedia sebagai sarana informasi dan interaksi berbasis digital.

- c. Tersedianya fasilitas rekreasi yang mendukung aktivitas hiburan dan interaksi sosial, serta ruang publik sebagai tempat berkumpul dan bersantai bagi masyarakat.
- d. Tersedianya area komunal untuk kegiatan komunitas, fasilitas pendukung ekonomi seperti pasar tradisional dan toko suvenir, serta fasilitas untuk kegiatan ibadah.

3. Pendekatan Kontekstual (K)

Pendekatan kontekstual dalam perancangan Arts & Cultural Center di Kota Malang diterapkan melalui respon terhadap kondisi alam, budaya, fisik bangunan, dan konteks kawasan, sehingga menghasilkan desain yang selaras dengan lingkungan sekitarnya. Penerapan tersebut meliputi beberapa aspek berikut:

- a. Mengintegrasikan bangunan dengan elemen alam dan kondisi tapak sekitar, serta menghadirkan elemen lanskap sebagai bagian dari pengalaman ruang.
- b. Menghadirkan elemen arsitektur yang merepresentasikan narasi budaya, tradisi, dan sejarah, serta penggunaan material lokal yang mencerminkan identitas kawasan.
- c. Menyediakan akses dan sirkulasi yang mudah bagi pengguna, serta menghadirkan bentuk dan fasad bangunan yang kontekstual, baik secara harmoni maupun kontras terhadap lingkungan sekitar.
- d. Memperhatikan aksesibilitas dan konektivitas kawasan, serta kesesuaian fungsi bangunan dengan karakter lingkungan sekitar.

3.6.3 Perencanaan Kegiatan

Perencanaan kegiatan pada Arts & Cultural Center di Kota Malang disusun dengan mempertimbangkan potensi seni dan budaya lokal yang berkembang, serta karakter masyarakat yang didominasi oleh pelajar, mahasiswa, dan komunitas kreatif. Kegiatan yang diwadahi tidak hanya berfokus pada pertunjukan, tetapi juga mencakup edukasi, produksi, dan

interaksi sosial, sehingga tercipta ekosistem seni dan budaya yang aktif dan berkelanjutan. Adapun kegiatan yang direncanakan meliputi:

- **Kegiatan Pertunjukan Seni**

Meliputi pertunjukan seni tari, teater, musik, sastra, serta pemutaran film, baik yang bersifat tradisional maupun kontemporer sebagai wadah apresiasi karya seni.

- **Kegiatan Pameran dan Seni Rupa**

Meliputi pertunjukan seni tari, teater, musik, sastra, serta pemutaran film, baik yang bersifat tradisional maupun kontemporer sebagai wadah apresiasi karya seni.

- **Kegiatan Edukasi dan Workshop**

Meliputi pelatihan dan workshop seni seperti tari, musik, seni rupa, film, serta kegiatan seminar, diskusi, dan artist talk untuk mendukung pengembangan pengetahuan dan kreativitas.

- **Kegiatan Festival dan Event Budaya**

Berupa penyelenggaraan festival seni, pertunjukan budaya, pameran tematik, serta event kreatif yang melibatkan masyarakat dan komunitas lokal.

- **Kegiatan Komunitas dan Kolaborasi**

Meliputi kegiatan komunitas seni, forum diskusi, kolaborasi antar pelaku seni, serta ruang berkarya bersama yang mendorong interaksi dan jejaring kreatif.

- **Kegiatan Rekreatif dan Publik**

Aktivitas santai di ruang publik seperti pertunjukan informal, instalasi interaktif, serta ruang terbuka sebagai tempat berkumpul dan berinteraksi masyarakat.

Tabel 3.5 Ilustrasi Kegiatan Arts & Cultural Center



(Sumber: Analisis pribadi dari berbagai sumber, 2026)

3.6.4 Perencanaan Pengelolaan

Perencanaan pengelolaan Arts & Cultural Center di Kota Malang akan dirancang dengan sistem yang profesional dan kolaboratif untuk menjamin keberlanjutan operasional serta kualitas program kegiatan. Hal ini didasarkan pada karakter fasilitas yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang budaya, tetapi juga sebagai ruang publik yang dinamis dan membutuhkan pengelolaan yang adaptif, baik dari sisi program, pembiayaan, maupun operasional. Oleh karena itu, pengelolaan dipilih melalui skema kerja sama antara pemerintah daerah dan pihak swasta (*public-private partnership*), sehingga mampu mengoptimalkan peran pemerintah dalam menjaga nilai budaya sekaligus menghadirkan manajemen yang efisien dan profesional dari pihak swasta. Adapun sistem pengelolaan meliputi:

- **Pengelolaan Operasional**

Dilaksanakan oleh badan pengelola khusus yang bertanggung jawab terhadap kegiatan harian, pemeliharaan fasilitas, serta pengaturan jadwal kegiatan.

- **Pengelolaan Program dan Kegiatan**

Melibatkan kurator, komunitas seni, serta pelaku budaya dalam penyusunan program, sehingga kegiatan yang dihasilkan bersifat dinamis, relevan, dan sesuai dengan perkembangan seni dan budaya.

- **Pengelolaan Keuangan**

Bersumber dari kombinasi dana pemerintah, sponsorship, kerja sama event, serta pendapatan mandiri seperti tiket pertunjukan, sewa ruang, dan penjualan produk kreatif.

- **Pengelolaan Kemitraan**

Menjalin kerja sama dengan institusi pendidikan, komunitas seni, lembaga budaya, serta sektor swasta untuk mendukung pengembangan program dan aktivitas.

- **Pengelolaan Pengunjung**

Mengatur alur, kenyamanan, dan keamanan pengunjung melalui sistem pelayanan yang terorganisir, termasuk informasi, ticketing, dan fasilitas pendukung lainnya.