

# HOTEL BISNIS BINTANG 5 DI SURABAYA

Erwin Christian Gani dan Ir. Nugroho Susilo, M.Bdg.Sc.  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 E-mail: erwincg.arch@gmail.com; nugroho@peter.petra.ac.id



Gambar 1. Perspektif eksterior Hotel Bisnis Bintang 5 di Surabaya

## Abstrak

Proyek hotel bisnis bintang 5 di Surabaya ini merupakan respon dari segmen pariwisata yang terus bertumbuh di Surabaya. Surabaya memiliki potensi yang sangat besar dari segi pariwisata, terutama sebagai destinasi MICE yang menghadirkan *quality tourist*, dimana memiliki pengeluaran yang jauh lebih besar dibandingkan dengan turis biasa yang berlibur. Terletak di jalan Dr. Ir. H Soekarno, masalah yang dihadapi pada proyek ini adalah bagaimana rancangan hotel dapat tampil ikonik sebagai hotel berbintang 5. Selain itu juga terdapat masalah zoning dan sirkulasi, kemudian bagaimana dapat mewadahi kebutuhan pebisnis dengan baik. Masalah – masalah tersebut direspon dengan pendekatan sistem. Sistem struktur yang sekaligus merupakan pendalaman merespon kebutuhan untuk tampil ikonik, dengan menerapkan sistem struktur diagrid sebagai pembentuk massa. Sistem zoning dan sirkulasi, untuk merespon masalah zoning dan sirkulasi dari hotel yang akan digunakan oleh penginap, pengunjung, dan pengelola. Kemudian system utilitas yang menjamin keberlangsungan kebutuhan mendasar seperti air, udara, listrik, dan proteksi kebakaran pada bangunan tinggi.

**Kata Kunci :** Hotel bisnis, Bintang 5, Sistem, Ikonik, Bangunan tinggi, Struktur diagrid

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Surabaya juga dikenal sebagai kota bisnis. Pada tahun 2018, jumlah wisatawan yang berkunjung ke Surabaya mencapai 27.575.125 orang, dimana 1.728.194 orang diantaranya merupakan wisatawan mancanegara. Pada tahun 2017, jumlahnya adalah 22.713.892 orang, dengan 1.569.130 wisman. Pada tahun 2019 hingga Oktober, tercatat jumlah wisatawan di Surabaya sebanyak 23 juta dimana 1.2 juta diantaranya merupakan wisman. Kunjungan wisman yang meningkat ini menurut Kepala Badan Pusat Statistik Jatim, Teguh Pramono, bukan hanya untuk *leisure* tetapi juga untuk keperluan observasi dan bisnis.



Gambar

1.1. Jumlah wisatawan di Surabaya

Pemerintah melalui KEMENPAR sendiri menargetkan 2 juta wisatawan MICE dari sekitar 20 juta wisatawan pada 2019. Pada 2017, wisatawan MICE berjumlah sekitar 700.000 orang dan pada 2018, jumlah wisatawan MICE mencapai angka 1,2 juta orang. Kedatangan wisatawan MICE memang tidak sebanyak wisatawan *leisure*, tetapi lama kunjungan dan banyaknya uang yang dibelanjakan wisatawan MICE menjadi daya tarik sendiri. Wisatawan MICE umumnya diklasifikasikan sebagai “*quality tourist*”.



Gambar 1.2. Jumlah wisatawan MICE

Dari 16 destinasi MICE yang ditetapkan oleh KEMENPAR, terdapat 3 kategori yaitu *Existing*, *Potential*, dan *Emerging*. Surabaya sendiri termasuk pada kategori *Potential*. Lalu, dari 16 destinasi yang ditetapkan, fokus pengembangan yang dilakukan pemerintah saat ini hanya ada pada 7 daerah, yaitu Bali, Jakarta, Yogyakarta, Bandung, Surabaya, Medan, dan Lombok. Pemilihan ini salah satunya didasari dengan ditetapkannya 10 Destinasi Pariwisata Prioritas, dimana dari 7 kota tersebut mudah menjangkau destinasi – destinasi pariwisata yang telah ditetapkan.



Gambar 1.3 Destinasi MICE oleh KEMENPAR

Sumber: <https://venuemagz.com/news/pengembangan-mice-di-indonesia/>

## 1.2. Masalah Perancangan

Terdapat beberapa masalah dalam perancangan. Pertama, pemenuhan standar bintang 5. Kedua, ikonik menjadi sebuah kebutuhan. Ketiga, perlu ada pembagian zoning dan sirkulasi yang jelas. Kemudian yang terakhir adalah bagaimana rancangan dapat mawadahi kebutuhan pebisnis.

## 1.3. Tujuan dan Sasaran Perancangan

Menjadi fasilitas akomodasi berstandar internasional di Surabaya. Sasaran utama adalah wisatawan MICE dan pebisnis baik yang menggelar dan menghadiri acara maupun yang melakukan perjalanan bisnis di Surabaya.

## 1.4. Pendekatan Perancangan

Menggunakan pendekatan sistem dengan sistem zoning dan sirkulasi, memenuhi masalah pembagian zoning dan sirkulasi dari sebuah hotel yang akan digunakan oleh pengunjung, penginap, dan pengelola. Sistem struktur, berpotensi untuk memenuhi kebutuhan ikonik dari sebuah hotel bintang lima. Sistem utilitas, penyelesaian kebutuhan sirkulasi vertikal manusia, penyediaan air, listrik, dan udara pada bangunan tinggi.

# 2. PERANCANGAN

## 2.1. Data dan Situasi Tapak



Gambar 2.1. Situasi tapak

Sumber: [petaperuntukan.surabaya.go.id](http://petaperuntukan.surabaya.go.id)

Tapak terletak di Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60116.

Peraturan tapak sebagai berikut:

- KDB : 50%
- KLB : 9 poin
- KTB : 65%
- KDH : 10%
- GSB Barat (depan) : 6 meter
- GSB Belakang dan samping : 3 meter
- Tinggi bangunan : 200 meter
- Jumlah lantai *basement* : 3 lantai

(Sumber: peta peruntukan untuk bangunan sistem blok dan Perwali No 52 tahun 2017)

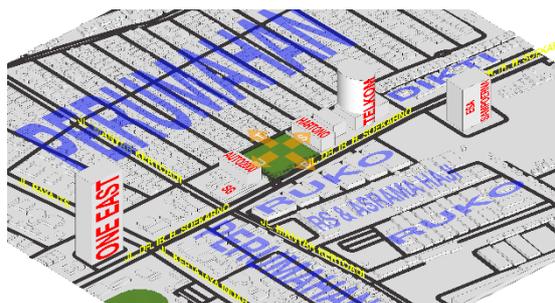
2.2. Analisa Tapak



Gambar 2.2. Analisa tapak

Sisi Barat merupakan jalan kembar utama, sisi Utara dan Timur bukan jalan besar dan berpotensi menjadi jalur servis. Selain itu terdapat putar balik yang mempengaruhi sirkulasi tapak. View didominasi oleh pemandangan kota, dan *view to site* paling berpotensi adalah dari Jl. Dr. Ir. H. Soekarno. Selain itu jalan besar tersebut juga memiliki kebisingan yang cukup tinggi.

2.3. Analisa Sekitar Tapak



Gambar 2.3. Analisa sekitar tapak

Pada Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, didominasi oleh bangunan komersil. Sedangkan pada jalan sekunder didominasi oleh perumahan. Karena memiliki kebutuhan untuk menjadi ikonik, maka analisa bangunan yang cukup menarik di sekitar tapak perlu dilakukan. Diantaranya adalah Hotel dan Apartemen One East, Telkom Landmark Tower, Esa Sampoerna, Hartono, dan Sinar Galaxy.

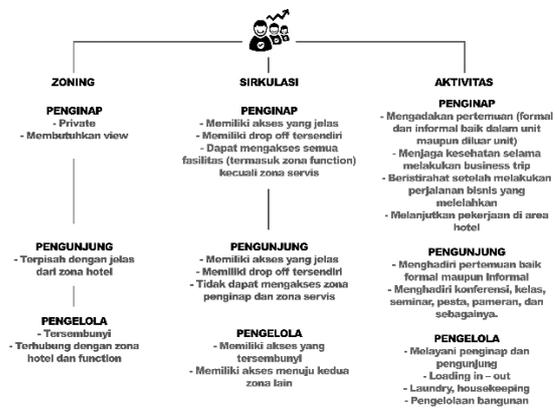
	NAMA	BENTUK	FASAD TIPIKAL	FASAD PORUM	WARNA	STRUKTUR
	ONE EAST	Solid box	Putih-terdele dan curtain wall dengan pattern lighting vertikal	Pattern dengan elemen garis lighting	Manikam	Kolom balok
	TELKOM LANDMARK TOWER	Tabung dengan profil balok	Curtain wall dengan garis horizontal dan vertikal	Kid - Mdi horizontal	Kaca biru* Highlight kaca	Kolom balok
	ESA SAMPOERNA	Solid box yang digeser pada tingkat	Curtain wall dengan "spore" horizontal	Vegetasi	Kaca biru gelap* Kuning dan vegetasi	Kolom balok dengan "handlover"
	HARTONO	Solid box oblong/tergang	-	Kaca, sedikit struktur baja, dan elemen lengkung, huring	Kuning	Kolom balok dan rangka beton baja
	SINAR GALAXY	Solid box	-	Curtain wall bold warna yang mengkilap dengan kanvas di dasar	Hijau-biru	Kolom balok dengan kanvas kanvas-gas
	KESIMPULAN	BOX DAN TABUNG MASIF	CURTAIN WALL DENGAN ELEMEN VERTIKAL DAN HORIZONTAL	ELEMEN BARSIS DAN KANOFI	KACA BIRU, HIGHLIGHT WARNA BRANDING, VEGETASI	KOLOM BALOK DENGAN DIBRUKT BALAJA

Gambar 2.4. Analisa bangunan menarik sekitar

Setiap bangunan memiliki elemen menarik yang berbeda – beda. Contohnya One East dengan pencahayaan, Telkom Landmark Tower dengan bentuk dan warna brandingnya, Esa Sampoerna dengan vegetasi, dan Hartono & Sinar Galaxy dengan warna brandingnya.

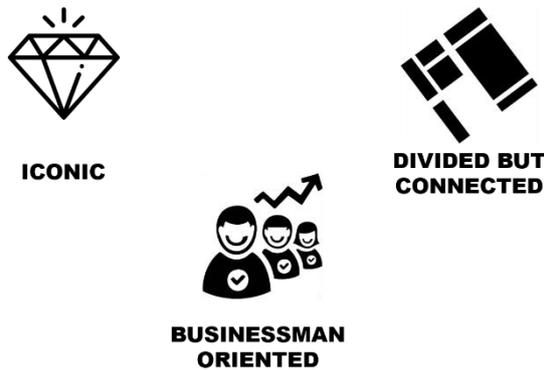
2.4. Analisa Kebutuhan Pengguna

Kebutuhan pengguna (penginap, pengunjung, dan pengelola) dibagi menjadi tiga, yaitu terhadap zona, sirkulasi, dan aktivitas. Kebutuhan – kebutuhan ini yang selanjutnya juga menjadi dasar perancangan dengan pendekatan sistem zoning dan sirkulasi.



Gambar 2.5. Analisa kebutuhan pengguna

2.5. Konsep Perancangan



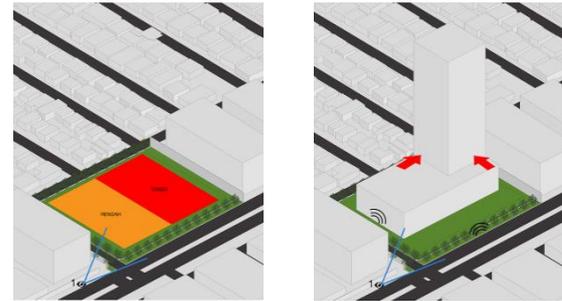
Gambar 2.6. Konsep

*Iconic*, menerapkan pendekatan sistem struktur untuk menanggapi kebutuhan bangunan untuk menjadi ikonik pada Jl. Dr. Ir. H. Soekarno. Dengan analisa bangunan menarik yang berada di sekitar, maka respon perancangan adalah dengan menggunakan sistem struktur diagrid yang masih belum ada bahkan di Surabaya. Selain itu, juga menerapkan cladding struktur yang berbentuk organik, sehingga menjadi semakin berbeda dengan bangunan – bangunan di sekitarnya.

*Businessman oriented*, pada proses desain selalu mengedepankan kebutuhan para pebisnis antara lain mengadakan pertemuan, menjaga kesehatan selama melakukan *business trip*, beristirahat setelah melakukan perjalanan bisnis yang melelahkan, dan melanjutkan pekerjaan di area hotel. Pendekatan sistem utilitas juga diterapkan untuk memenuhi kebutuhan, contohnya pemilihan lift yang berkapasitas dan kecepatan tinggi.

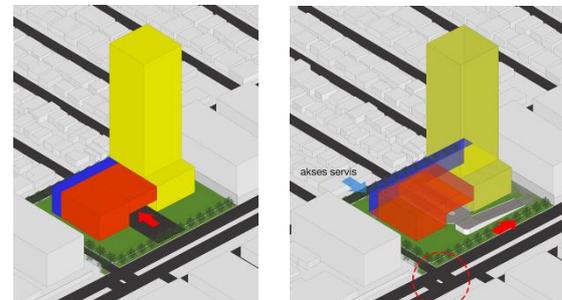
*Divided but connected*, merespon masalah zoning dan sirkulasi penginap, pengunjung, dan pengelola. Direspon dengan pendekatan sistem zoning dan sirkulasi dengan memisahkan penginap dan pengunjung dengan jelas baik zona maupun sirkulasinya. Tetapi, kedua jenis pengguna tersebut tetap membutuhkan pelayanan yang sama dari pengelola (servis). Sehingga, kedua zona tersebut dihubungkan oleh zona servis.

2.6. Transformasi Bentuk



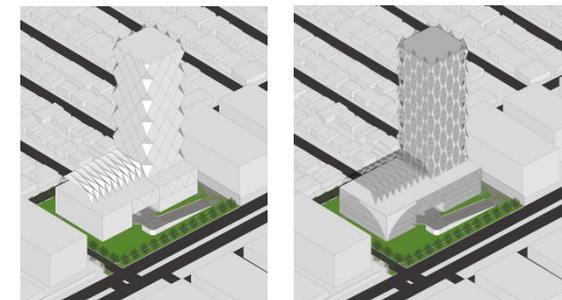
Gambar 2.7. Transformasi bentuk 1 & 2

Mempertimbangkan view to site, maka dibagi menjadi zona rendah dan tinggi. Zona rendah diletakkan lebih dulu dari view to site 1 agar dapat menjadi perantara bangunan tinggi. Lantai tipikal diletakkan pada zona tinggi.



Gambar 2.8. Transformasi bentuk 3 & 4

Pembagian massa menggunakan sirkulasi. Zona terbagi menjadi zona pengunjung, zona penginap, dan zona servis. Karena terdapat U-turn, akses digeser ke ujung site. Dimanfaatkan pula untuk memperpanjang ramp. Akses servis tersembunyi dibelakang.



Gambar 2.9. Transformasi bentuk 5 & 6

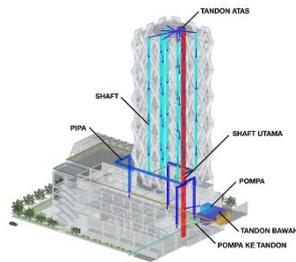
Bangunan sekitar didominasi dengan elemen horizontal dan vertikal, maka yang digunakan adalah elemen diagonal. Diterapkan pada struktur yang juga memberi bentuk.

Penambahan elemen organik sebagai fasad dan cladding struktur.



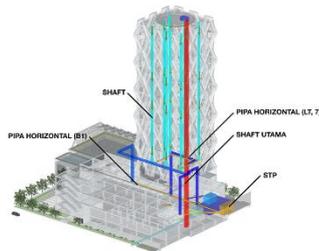
Gambar 2.10. Hasil akhir setelah pendetailan

2.7. Sistem Utilitas



Gambar 2.11. Utilitas air bersih

Air bersih dipompa menuju tandon bawah yang berada di lantai dasar. Kemudian dipompa lagi menuju tandon atas melalui shaft utama. Dari tandon atas, air didistribusikan. Kapasitas tandon bawah 435m<sup>3</sup>, tandon atas 22,5m<sup>3</sup>.



Gambar 2.12. Utilitas air kotor dan kotoran

Air kotor dan kotoran melalui shaft utama menuju pipa horizontal yang berada di lantai 6 dan B1 kemudian langsung menuju STP.



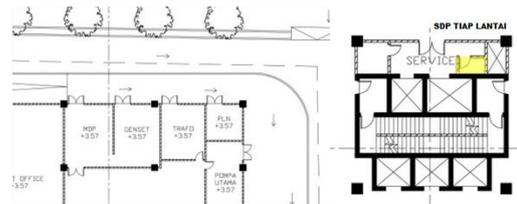
Gambar 2.13. Utilitas air hujan (letak afur)

Melalui afur, menuju pipa horizontal pada lantai B1. Kemudian disalurkan menuju saluran kota dan kolam retensi. Kolam retensi

berkapasitas 245.7m<sup>3</sup> diletakkan pada bawah tandon bawah.



Gambar 2.14. Letak kolam retensi



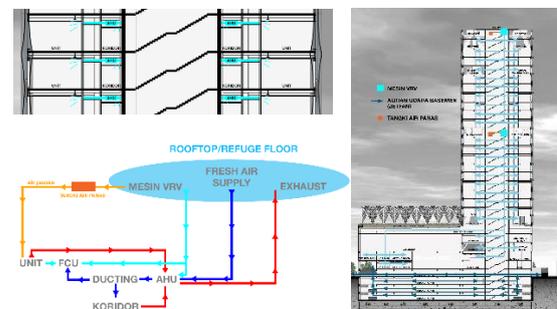
Gambar 2.15. Utilitas listrik

PLN, trafo, MDP, dan genset terletak pada sisi luar bangunan sehingga dapat diakses dari luar. Letak SDP pada tiap lantai berada di core.



Gambar 2.16. Utilitas kebakaran

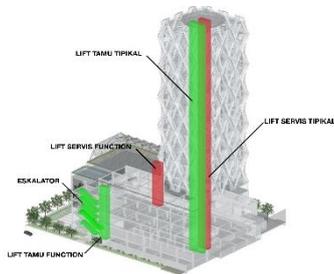
Terdapat 6 akses pintu keluar pada ballroom. Pada massa function, terdapat 2 tangga darurat. Pada lantai tipikal, terdapat 2 tangga kebakaran scissor dan lift pemadam kebakaran. Pada lantai basemen merupakan keduanya.



Gambar 2.17. Utilitas udara

Menggunakan sistem VRV dengan 2 letak outdoor (rooftop dan refuge floor). Sedangkan

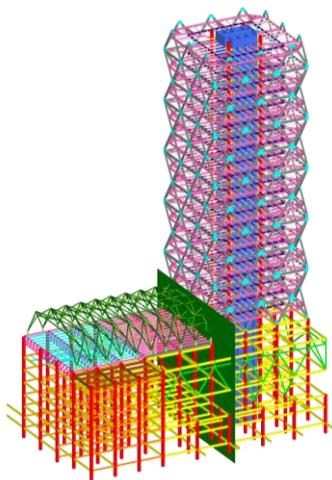
pada basemen, menggunakan sistem *jet fan*. Udara segar dan return lantai tipikal menggunakan AHU yang berada diatas plafon tiap lantai



Gambar 2.18. Transportasi vertikal

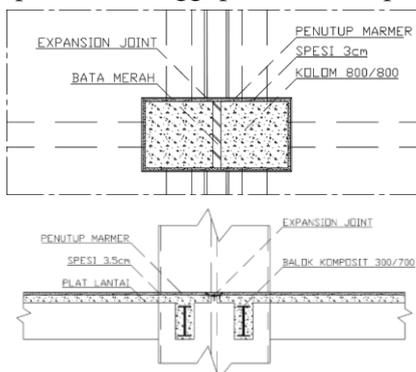
Pada massa tipikal menggunakan 3 lift tamu dan 2 lift servis. Pada massa function menggunakan 2 lift tamu, 2 eskalator, dan 1 lift barang. Lift tamu memiliki kapasitas 1150kg/15 orang, kecepatan 3m/s.

2.8. Pendalaman dan Detail Sistem Struktur

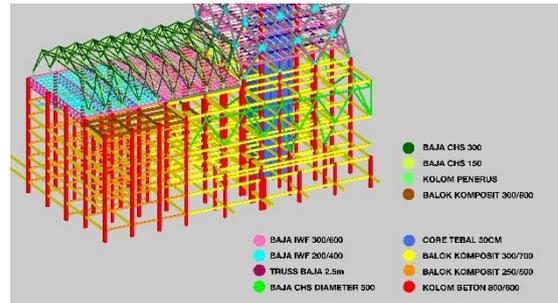


Gambar 2.19. Isometri struktur

Sistem struktur menggunakan sistem struktur diagrid. Perlu diberi pemisah struktur pada perbedaan tinggi podium dan tipikal.

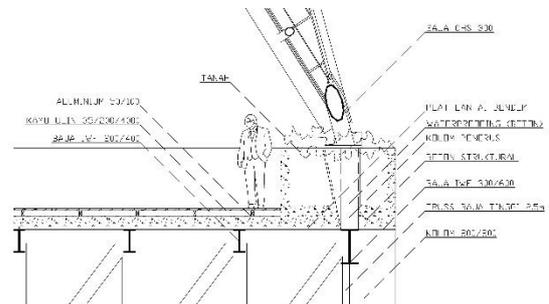


Gambar 2.20. Detail pemisah struktur



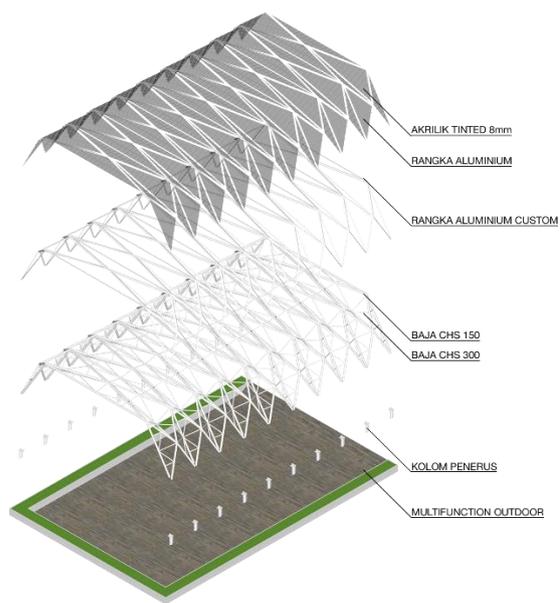
Gambar 2.21. Struktur podium

Struktur pada lantai podium menggunakan kolom balok beton komposit. Sedangkan pada kantilevernya menggunakan baja.



Gambar 2.22. Detail atap multifungsi outdoor

Pada naungan multifungsi outdoor, menggunakan struktur utama baja CHS 300 yang diperkaku dengan baja CHS 150 (dilas). Elemen struktur tersebut kemudian diteruskan ke struktur dibawahnya melalui kolom penerus. Kolom penerus sebagian dilapisi beton sebagai waterproofing, karena melewati tanah untuk tanaman agar tidak berkarat.



Gambar 2.23. Isometri atap multifungsi outdoor



sebagai pembentuk massa bangunan yang unik. Aspek zona dan sirkulasi dicapai dengan konsep zona penginap dan pengunjung yang terpisah, namun zona pengelola atau servis tetap terhubung pada kedua zona lain. Aspek pemenuhan kebutuhan pengguna salah satunya diperoleh dari pendekatan sistem utilitas yang menjamin keberlangsungan dan keberlanjutan bangunan tinggi secara keseluruhan. Dengan demikian, kualitas bintang 5 dapat dirasakan tidak hanya dari pelayanan hotelnya, tetapi juga dari keseluruhan bangunan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Alfari, S. (n.d.). *Standar hotel bintang 5*. Retrieved December 2019 from <https://www.arsitag.com/article/standar-hotel-bintang-5>
- Cahyana, L. (2018, April 13). Surabaya berpotensi jadi destinasi konvensi. *Venuesmagz.com*. Retrieved from <https://venuemagz.com/news/surabaya-berpeluang-jadi-destinasi-konvensi/>
- Data Surabaya: hore, wisatawan di kota pahlawan melonjak pesat. (2019 September 24). *Liputan6.com*. Retrieved from <https://surabaya.liputan6.com/read/4069536/data-surabaya-hore-wisatawan-di-kota-pahlawan-melonjak-pesat>
- Drajat, H. (2019, January 14). Dari 16, kini tersisa tujuh destinasi MICE. *Venuesmagz.com*. Retrieved from <https://venuemagz.com/feature/dari-16-kini-tersisa-tujuh-destinasi-mice/>
- Drajat, H. (2018, June 5). Pengembangan MICE di Indonesia. *Venuesmagz.com*. Retrieved from <https://venuemagz.com/news/pengembangan-mice-di-indonesia/>
- Hafil, M. (2019, December 10). Jutaan wisatawan asing kunjungi Surabaya. *Republika.co.id*. Retrieved from <https://republika.co.id/berita/q29oc9430/jutaan-wisatawan-asing-kunjungi-surabaya>
- Indrajaya, T. (2015). *Potensi industri MICE (Meeting, Incentive, Conference and Exhibition) di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten*. Retrieved from <http://eprints.polsri.ac.id/4935/3/3.%20BAB%20II.pdf>
- Neufert, E. (1984). *Architects' data*. Toronto: Granada.
- Penner, R., Adams, L., and Robson, S. (2013). *Hotel design planning and development*. New York: W.W. Norton.
- Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel. (2013). Retrieved from <http://www.kemenpar.go.id/post/peraturan-menteri-pariwisata-dan-ekonomi-kreatif-no-53-tahun-2013>
- Suwithi, N. and Boham, C. (2008). *Akomodasi Perhotelan*. Jilid 1. Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan.
- Zahrof, F. (2018, December 28). Tahun 2018, Wisatawan yang datang ke Surabaya tembus angka 29 juta orang. *Tribunnews.com*. Retrieved from <https://jatim.tribunnews.com/2018/12/28/tahun-2018-wisatawan-yang-datang-ke-surabaya-tembus-angka-29-juta-orang?page=2>