

# Hotel Bisnis di Surabaya

Stevson Sonny Widjaja dan Eunike Kristi Julistiono  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 E-mail: bombastez@gmail.com; kristi@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (human view) dari arah jembatan sungai Tondano. Sumber : penulis

## ABSTRAK

Proyek ini merupakan sebuah hotel yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan berbisnis seperti kantor sewa, ruang konvensi, bank, lounge dan resto, serta berbagai fasilitas hiburan seperti Fitness Centre, kolam renang, spa, pijat, karaoke, dan lain sebagainya, yang terutama ditujukan untuk para pelaku bisnis AEC (Asean Economic Community) yang sedang berkembang.

Lokasi tapak proyek ini berada pada kawasan CBD (Central Business District) kaki Jembatan Suramadu yang memang diperuntukkan bagi pertumbuhan bisnis di Kota Surabaya, sehingga di sekitar site terdapat banyak pusat perdagangan dan perkantoran. Selain itu, karena berada dekat dengan pantai Kenjeran, di sekitar lokasi tapak terdapat berbagai macam pusat wisata pantai, wisata sejarah, wisata kuliner dan sebagainya.

Rumusan masalah dari proyek ini adalah bagaimana menyediakan sebuah tempat penginapan yang dapat memenuhi kebutuhan berbisnis penginapnya, selain itu, bangunan dari proyek ini juga didesain untuk mejadi sebuah simbol atau penanda pada gerbang masuk Kota Surabaya dari Jembatan Suramadu. Oleh karena itu, pendekatan yang dipakai untuk mendesain bentuk bangunan ini adalah pendekatan simbolik, dan karena pendekatan simbolik menghasilkan sebuah bentuk yang tidak biasa, sehingga pendalaman struktur dipilih untuk menemukan solusi struktur bangunan.

Kata Kunci: hotel, AEC, CBD, bisnis, Suramadu, Surabaya.

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang



Gambar. 1.1 ASEAN ECONOMIC COMMUNITY. Sumber : www.dreamstime.com

**D**EKLARASI Bangkok tahun 1967 merupakan awal dimulainya kerjasama antar negara – negara ASEAN, yang bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi, kemajuan sosial dan pengembangan berbagai macam budaya di kalangan negara – negara di ASEAN. Dalam perkembangannya, ternyata bidang ekonomi jauh lebih berkembang dibandingkan bidang lainnya, oleh karena itu dibentuklah sebuah kesepakatan bersama mengenai perekonomian antar negara – negara di Asia Tenggara yang tergabung dalam dalam ASEAN tersebut, yaitu AEC (ASEAN Economic Community). Pada Tahun 1997, disepakati ASEAN Vision 2020, yang didalamnya juga terdapat dimulainya AEC antara negara-negara tersebut (

Gambar 1.1). Akan tetapi, pada bulan Januari 2007 ,disepakati bahwa perwujudan AEC dipercepat pada tahun 2015.Pada *blueprint* rencana AEC tersebut terdapat beberapa poin penting yang salah satunya adalah “Menuju *Single Market* dan *Production Base* ( Perdagangan bebas dalam sektor barang, jasa, investasi, pekerja terampil ,dan modal). ( Dian, 2014 )

Perdagangan bebas akan menyebabkan meningkatnya aktivitas perekonomian antar negara – negara di ASEAN, seperti kegiatan ekspor-impor barang, dan pertukaran tenaga kerja antar negara. Selanjutnya, hal ini akan meningkatkan frekuensi kedatangan para pelaku ekonomi tersebut ke Negara Indonesia secara berkala, baik menetap dalam waktu lama, maupun dalam beberapa hari saja untuk melakukan transaksi atau pertemuan singkat, meeting dengan klien, stok barang, melihat secara langsung kondisi pasar, dan lain sebagainya.

Berdasarkan pembahasan singkat diatas, sangatlah penting membuat sebuah tempat penginapan bagi para pelaku AEC tersebut, yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan berbisnis.

Selain itu, pembangunan proyek ini juga bertujuan untuk menciptakan sebuah ikon baru yang dapat dijadikan simbol/penanda di Kota Surabaya, yang merupakan kota terbesar kedua di Indonesia dan pastinya akan menjadi salah satu kota pusat perdagangan di kawasan Asia Tenggara.

### B. Rumusan Masalah

Dalam mendesain proyek ini rumusan masalah adalah bagaimana mendesain fasilitas penginapan yang dapat memenuhi kebutuhan berbisnis penginapnya, dan dapat menjadi sebuah simbol atau penanda pada gerbang masuk Kota Surabaya dari Jembatan Suramadu.

### C. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2 Letak lokasi tapak. Sumber: Badan Perencanaan Dan Pembangunan Kota Surabaya.

Lokasi Tapak berada di Kota Surabaya, Jawa Timur di kawasan kaki Jembatan Suramadu.(Gambar 1.2) Lebih tepatnya pada jalan Kedung Cowek, Kelurahan Kedung Cowek, Kecamatan Kenjeran, Surabaya. Lokasinya berada pada Pusat Daerah Perdagangan (Gambar 1.3) dan sangat dekat dengan bypass / tol OERR ( Outer East Ring Road ) yang direncanakan akan menghubungkan Surabaya bagian Timur dengan bagian Utara ( Daerah Pelabuhan Tanjung Perak ), dan juga terhubung dengan MERR ( Middle East Ring Road ) yang terhubung ke Bandara Juanda sehingga sangat mudah pencapaiannya baik menuju bandara maupun pelabuhan utama.



Gambar 1.3 Peta RTRW Kota Surabaya. Sumber: Badan Perencanaan Dan Pembangunan Kota Surabaya.

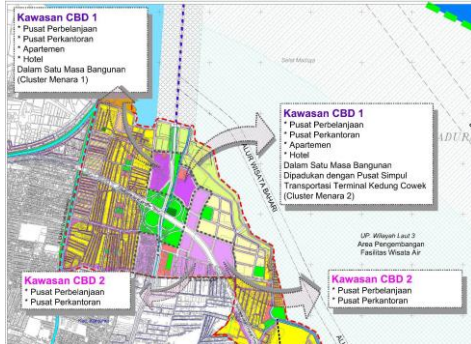
Lahan dimana proyek ini akan dibangun memiliki luas sekitar 15.000m<sup>2</sup> dan diperuntukkan bagi kegiatan Perdagangan dan Jasa. GSB bangunan adalah 3 meter, dengan KDB 50% dari luas lahan yang dipakai dan KLB yang diizinkan adalah 7.

Iklim pada daerah ini adalah tropis lembab, dengan kecepatan angin yang keras karena kawasan sangat dekat dengan pantai.

**DESAIN BANGUNAN**

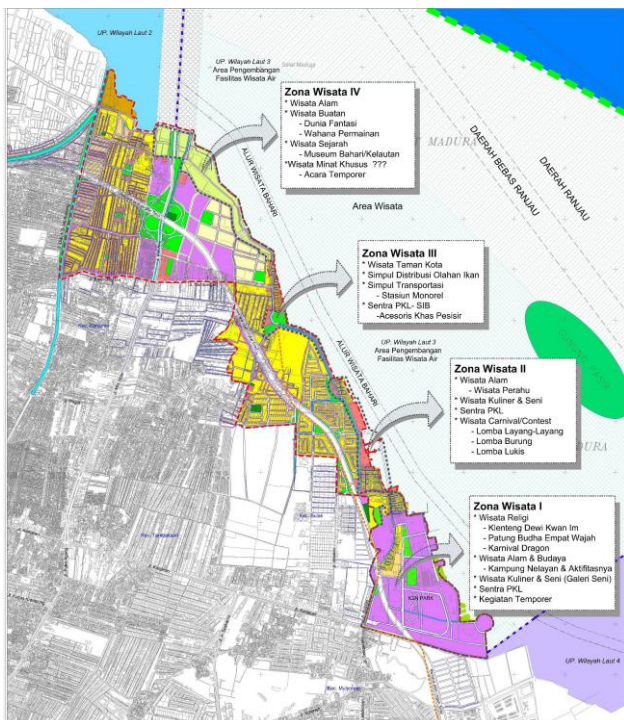
**A. Analisa Tapak dan Zoning**

Disekitar Site terdapat 3 kawasan CBD lain, dan letak site sendiri juga merupakan kawasan CBD, sehingga diperkirakan banyak terjadi aliran pergerakan manusia yang cukup padat disana, dan memiliki suasana urban yang sangat pekat. (gambar 2.1)



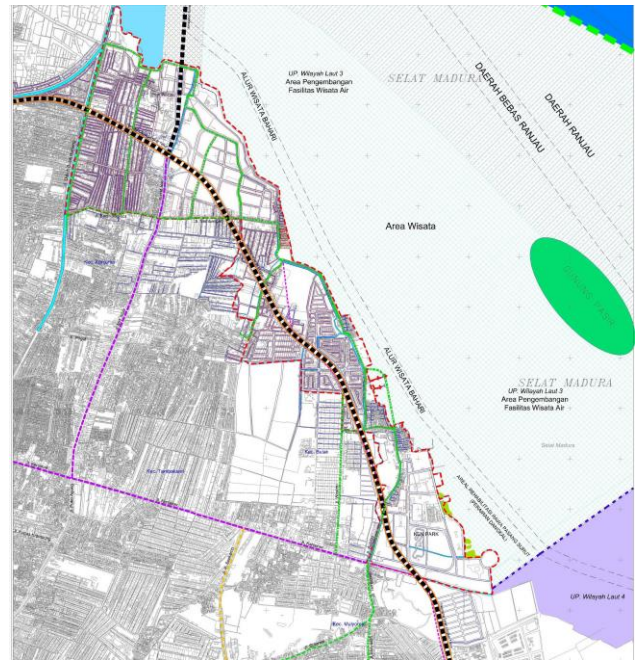
Gambar. 2.1 Data dan Analisa Tapak terhadap daerah urban.

Disekitar site terdapat banyak daerah wisata yang dapat mendukung keberadaan proyek yang akan dibangun ini, yaitu sebuah hotel. Terdapat wisata pantai, wisata sejarah, wisata kuliner, wisata religi, wisata alam, wisata budaya, museum, dan masih banyak lagi. (Gambar 2.2)



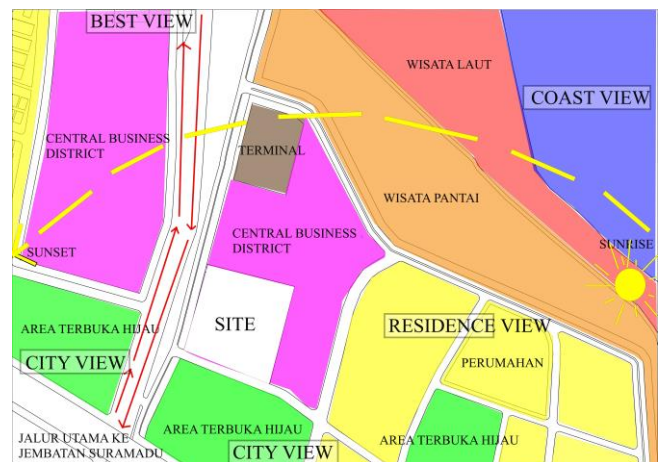
Gambar. 2.2 Data dan Analisa Tapak terhadap Daerah Wisata.

Site terletak dekat pada jalan – jalan besar, seperti OERR, MERR, Jembatan Suramadu, dan Jalan Kedung Cowek. (Gambar 2.3)



Gambar. 2.3 Data dan Analisa Tapak terhadap Jalan Besar.

Tapak menghadap ke Selatan → dimana arah orientasi *entrance* juga sebagai respon terhadap matahari. Selain itu, respon bangunan terhadap pergerakan matahari juga akan menentukan seberapa besar bidang permukaan bangunan yang terpapar sinar matahari pada arah barat dan timur, diusahakan seminimal mungkin ( atau lebih kecil daripada yang menghadap utara dan selatan ) . sehingga mengurangi beban panas dalam bangunan. (Gambar 2.4)



Gambar. 2.4 Data dan Analisa Tapak terhadap matahari dan view.

View pada bagian Utara tapak adalah view Jembatan suramadu, view pada bagian timur adalah view pantai, sedangkan view pada bagian selatan dan bagian barat adalah view jalan besar OERR dan view perkotaan, Sehingga dapat disimpulkan bahwa view pada seluruh sisi tapak adalah baik, tetapi yang terbaik adalah view pada bagian utara site dimana terdapat pantai dan jembatan suramadu. Hal ini akan mempengaruhi arah hadap bangunan .

### B. Pendekatan dan Konsep Perancangan

Dalam merancang proyek ini penulis menggunakan pendekatan semiotika.



Gambar. 2.5 Simbol dari Kota Surabaya . Sumber: Google Images

Semiotika adalah sebuah ilmu yang mempelajari sebuah tanda / sign , darimana terbentuknya simbol tersebut, bagaimana memahaminya, dan apa norma/nilai yang tersampaikan ketika orang melihat simbol tersebut. Biasanya, suatu simbol dikatakan berhasil, jika orang yang melihat simbol tersebut mendapat pesan yang sama dengan orang lain yang melihatnya, maupun menerima penjelasan dan segera menyepakati arti pesan yang ingin disampaikan tersebut. (Mudjiyanti,2013)

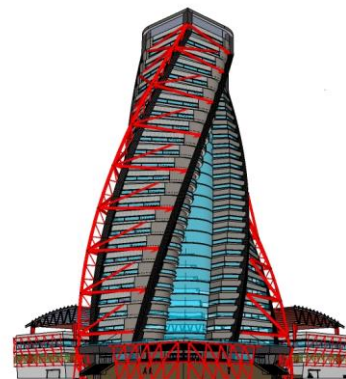
Pada arsitektur, bentukan lah yang menjadi pencitra dari simbol tersebut. Dan pada proyek ini, teknik yang digunakan untuk membentuk simbol tersebut adalah *Tangible – Intangible Metaphore* , yaitu sebuah tehnik membentuk simbol dari hal-hal yang bersifat fisik (tangible) maupun bersifat non-fisik (intangible). (Prastyo, 2015)

Ada 3 hal utama pada proses pendekatan semiotika, yaitu *Referent* ( hal yang dijadikan acuan membuat simbol, Signifier ( pemberi tanda ) , dan Signified ( Rasa yang ingin disampaikan dari simbol yang disajikan ).

Pada proyek ini terdapat 2 referent, yaitu:

1. Cerita mengenai pergulatan sengit antara Sura dan Buaya di laut untuk memperebutkan daerah kekuasaan. Pertarungan sangat imbang dengan gerakan memutar dari kedua binatang tersebut (bergulat) dan akhirnya dari sanalah muncul lambang Kota Surabaya (Tangible)
2. Cerita tentang keberanian sejumlah pahlawan di Pulau Jawa, tercantum pada logo Surabaya tahun 1920 yang berbunyi “ Soera Ing Baya “ yang berarti berani dalam bahaya. (Intangible)

Jadi signified dari proyek ini adalah keberanian perjuangan parah pahlawan dalam mempertahankan Indonesia, khususnya Kota Surabaya. Dan hal inilah hal yang ingin disampaikan kepada setiap orang yang melihat bangunan ini.



Gambar. 2.6 Signifier. Sumber: Karya Penulis.

Signifier , adalah suatu benda / bentukan yang menjadi simbol dan memiliki pesan atau makna yang ingin disampaikan saat seseorang melihatnya. Dari bentukan diatas, dapat kita lihat bahwa bangunan seperti terdiri dari 2 masa yang berpuntir mengelilingi satu masa yang berada ditengah ,seperti memperebutkan sesuatu dalam kondisi yang sengit.(Gambar 2.6). Selain itu, masa yang terpuntir dari bawah keatas dan bagian tengah bangunan yang terlihat transparan menyebabkan kesan tidak seimbang / bahaya seperti yang ingin disampaikan dari referen yang dipilih, akan tetapi tetap berani dan dapat tegak berdiri akibat struktur pada luar bangunan yang menopang.

### C. Penataan Massa dan Denah



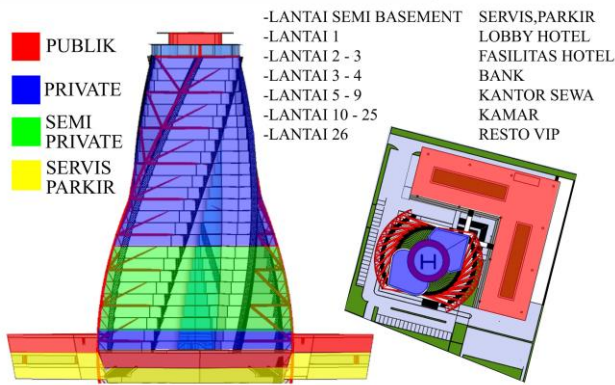
Gambar. 2.7 Tatanan Massa. Sumber: Karya Penulis

Berdasarkan Analisa Tapak dan aplikasi konsep, penataan massa yang tercipta adalah sebagai berikut :

- Massa yang lebih pendek yaitu Konvensi, parkir, dan foodcourt, diletakkan di bagian timur dan utara site, karena berbatasan langsung dengan area perdagangan dan perkantoran sekelilingnya, sehingga bangunan yang lebih tinggi dapat memiliki jarak yang baik untuk dipandang, dan tidak terjadi *Shock View* bagi para pejalan kaki.
- Massa yang lebih tinggi diletakkan pada bagian tengah site dan memang merupakan fungsi utama pada bangunan, yaitu kantor, kamar hotel,dan juga lobi, dengan fasad yang sangat minim menghadap barat dan timur untuk merespon cahaya matahari dan arah angin.

Hasil akhir perancangan bangunan dapat dilihat pada Gambar 2.7,

**ZONING VERTIKAL DAN HORIZONTAL**



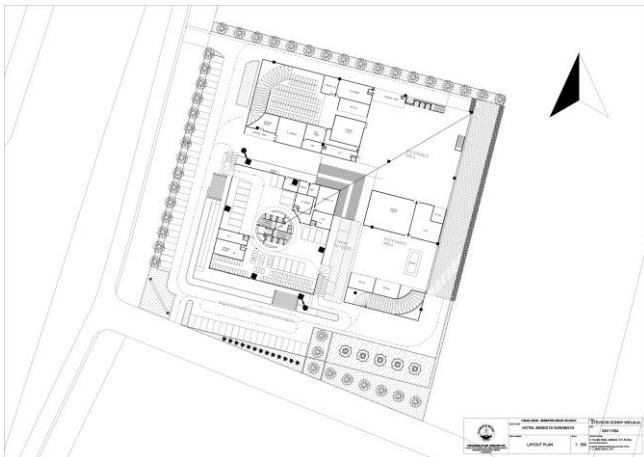
Gambar. 2.8 Zoning vertical dan horizontal.. Sumber: Karya penulis.

Zoning bangunan secara vertikal ditata sesuai dengan urutan kebutuhan privasi (Gambar 2.8) ,sehingga kebutuhan akan ketenangan dapat terpenuhi. Sedangkan secara horizontal, bagian zona publik diletakkan pada bagian timur bangunan, dimana terdapat banyak kegiatan perdagangan dan lalu –alang para pejalan kaki pada daerah tersebut.



Gambar. 2.10 Fasilitas bangunan indoor ; atas : Kamar suite; bawah :Kamar mandi . Sumber: Karya penulis.

Sedangkan untuk fasilitas penunjang terdapat Kolam renang , Foodcourt, taman outdoor (Gambar 2.11), karaoke, beauty centre, café, restaurant, retail, dan lain sebagainya.



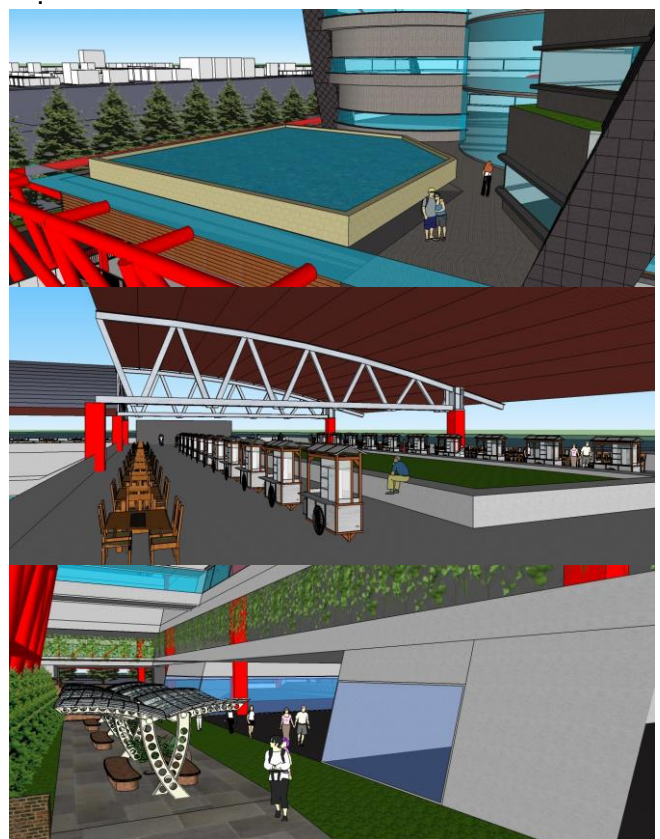
Gambar. 2.9 Denah Layoutplan. Sumber: Karya penulis.

Pada perancangan denah lantai 1 bangunan, pada fasad bangunan sebelah utara dan timur terdapat lebih banyak ruang terbuka atau bukaan. Hal ini didesain agar para pejalan kaki dari kawasan CBD di sekitar bangunan dapat menuju ke site dengan mudah, sehingga tercapai suasana urban yang diinginkan.

**D. Fasilitas dalam Bangunan**

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas utama, yaitu:

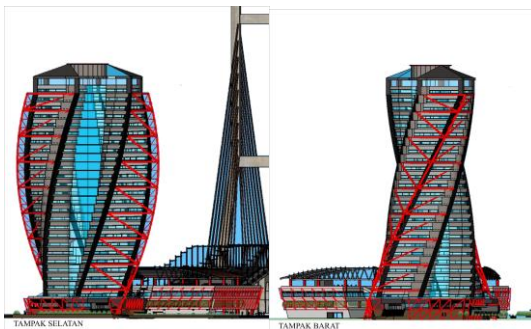
- Ruang konvensi, untuk kegiatan – kegiatan pertemuan besar, acara - acara perayaan. dan lain sebagainya.
- Kantor sewa, fasilitas untuk mewardahi bagi para pelaku bisnis yang ingin berbisnis dengan praktis pada bangunan ini,
- Ruang rapat disetiap lantai Kantor sewa.
- *Business Lounge* untuk meeting point.
- Kamar hotel dengan 3 jenis kamar, yaitu *standart, suite*(Gambar 2.10), dan *president*.



Gambar. 2.11 Fasilitas bangunan outdoor ; atas : kolam renang ; tengah :Foodcourt ; bawah :taman outdoor .

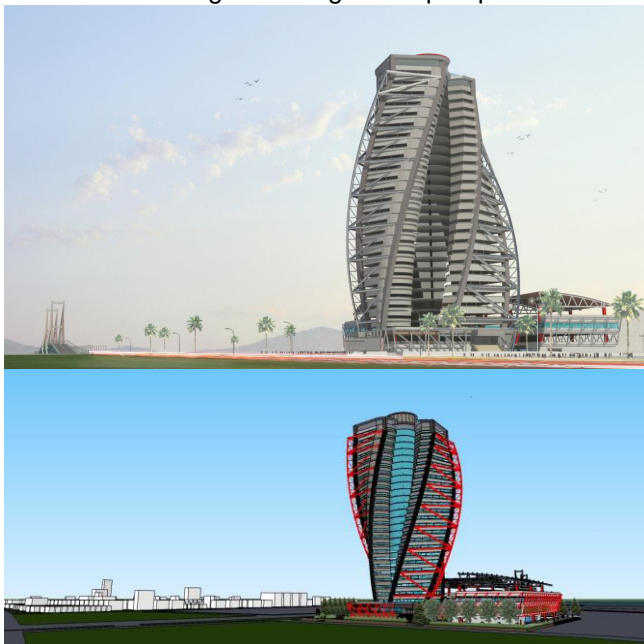
E. Ekspresi Bangunan

Pada tampak bangunan dapat dilihat bahwa fasad yang menghadap barat dan timur lebih sedikit daripada dasad yang menghadap utara dan selatan, sebagai respon terhadap cahaya matahari.



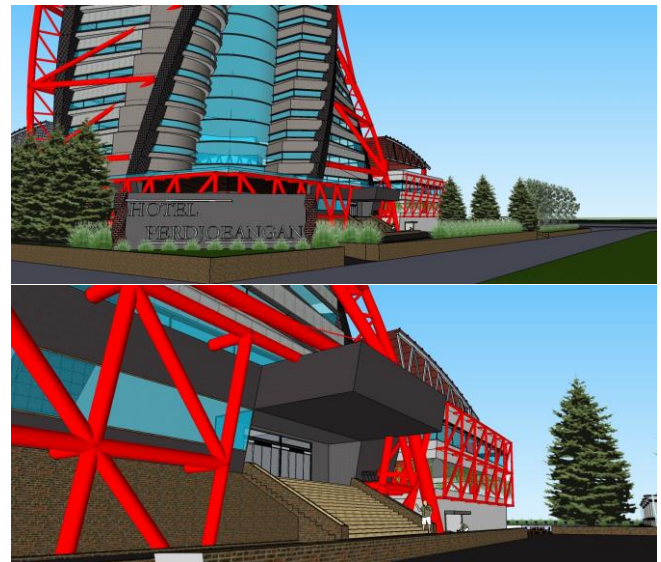
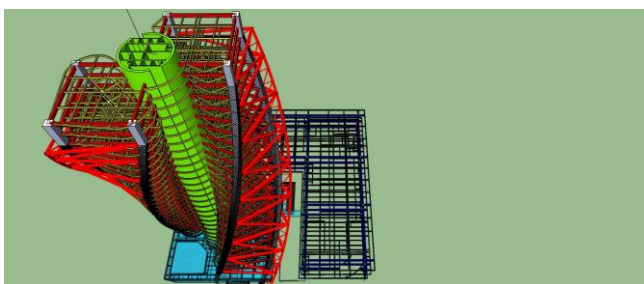
Gambar 2.16 Tampak bangunan dari selatan (ki) dan barat (ka). Sumber: Karya Penulis.

Berikut adalah gambar – gambar prespektif.



Gambar 2.17 Perspektif mata manusia site sekitar. Sumber: karya penulis.

Orientasi dari bangunan adalah jembatan suramadu (Gambar 2.17). Hal ini dikarenakan Jembatan Suramadu adalah sebuah simbol yang dikenal oleh masyarakat Surabaya dan Madura, sehingga memperkuat keberadaan bangunan ini sebagai symbol baru kota Surabaya.



Gambar 2.18 Perspektif Entrance. Sumber : Karya Penulis

Berikut gambar diatas merupakan gambar perspektif bangunan dilihat dengan cara mata manusia.(Gambar 2.18). Lantai 1 bangunan didesain terangkat dari lahan disekitarnya agar memberikan kesan megah pada bangunan ini.

F. Sistem Utilitas

- Air bersih

Sistem air bersih menggunakan sistem down feed, sistem ini dipilih karena lebih efektif untuk bangunan tinggi, karena pompa pada bagian bawah bangunan tidak bekerja secara terus-menerus.

PDAM → meteran → tandon bawah → tandon atas → Boiler → pompa booster → keran

- Air kotor

Sistem pembuangan air kotor menggunakan penyaring minyak terlebih dahulu sebelum masuk ke STP.

Pipa air kotor → penyaring minyak → STP

- Kotoran

Sistem pembuangan kotoran langsung menuju STP dari pipa kotoran. Pada STP ini kotoran akan diolah hingga siap dibuang ke lingkungan.

- Listrik

Sistem aliran listrik menggunakan MDP pada basement, dan SDP pada setiap lantai untuk membagi daerah pelayanan pasokan listrik. Genset disediakan pada *semi-basement* bangunan dan terhubung langsung ke MDP.

Listrik kota → trafo → R.PLN → MDP → SDP → distribusi listrik.

BBM → genset → MDP → SDP → distribusi listrik.

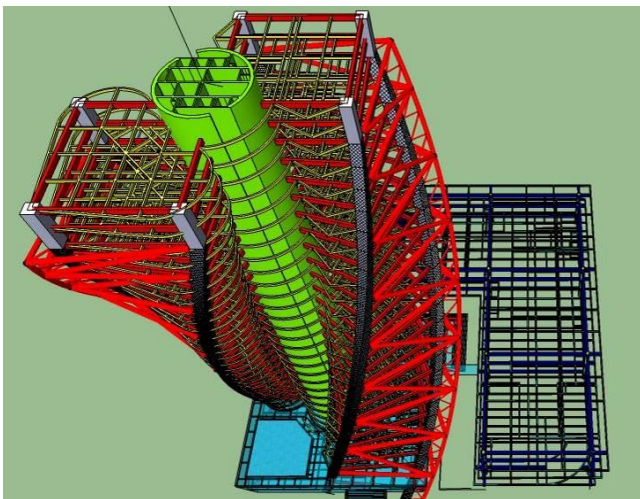
**- Sistem AC ( Air Conditioner ).**

Sistem AC menggunakan sistem Chilled Water. Sistem ini membutuhkan ruang mesin AC yang biasanya terletak pada *basement*, dan *cooling tower* pada atap bangunan. Sistem ini merupakan sistem AC central, dan membutuhkan AHU sebagai tempat evaporator dan kondensor di setiap lantai. Sedangkan pada tiap kamar, terdapat FCU ( Fan Coil Unit ) yang berfungsi sama seperti AHU, tapi lebih kecil dan ada di tiap ruang kamar .

Untuk Ruang umum : Mesin AC → AHU → Ducting Supply → Ruang → Ducting Hisap → AHU → Mesin AC → Cooling Tower → Mesin AC

Untuk Kamar: Mesin AC → FCU → Ruang → FCU → Mesin AC → Cooling Tower → Mesin AC

**G. Pendalaman Struktur**



Gambar 2.12 Aksonometri Struktur. Sumber: Karya penulis.

Struktur yang digunakan adalah Bearing Core dan Mega kolom sebagai penahan beban vertikal utama. Beban horizontal distabilkan dengan Eksoskeleton Bracing di luar bangunan yang terhubung ke 6 Mega Column tersebut. Dari konfigurasi (Gambar 2.12) dapat dilihat bahwa bangunan cenderung torsi berlawanan jarum jam ketika terkena beban vertikal. Pada saat itu baja - baja eksoskeleton akan tertarik karena torsi yang terjadi , dan menyeimbangkan bangunan ke posisi semula, eksoskeleton dapat menanggung beban torsi tersebut karena eksoskeleton terhubung hingga lantai dasar yang dimana lantai semakin bawah adalah lantai yang semakin stabil terhadap beban horizontal, sehingga sistem ini dapat melawan torsi tersebut. Struktur podium menggunakan Baja prestress karena membutuhkan bentang lebar.

Sistem penyaluran beban :

**- Beban Vertikal**

Beban vertikal bangunan yang terdiri dari beban mati dan beban hidup pertama-tama diterima oleh plat lantai, lalu diteruskan ke balok anak dan balok induk, setelah itu disalurkan ke bagian lebih bawah oleh core dan mega kolom.

Lantai --> Balok Anak --> Balok Induk --> Core Utama dan Mega Kolom

**- Beban Horizontal**

Beban horizontal bangunan yang diakibatkan oleh angin pertama-tama diterima oleh fasad bangunan, lalu diteruskan ke core utama yang berfungsi sebagai penstabil bangunan lewat plat lantai / balok.

Fasad --> Plat lantai / Balok --> Core utama

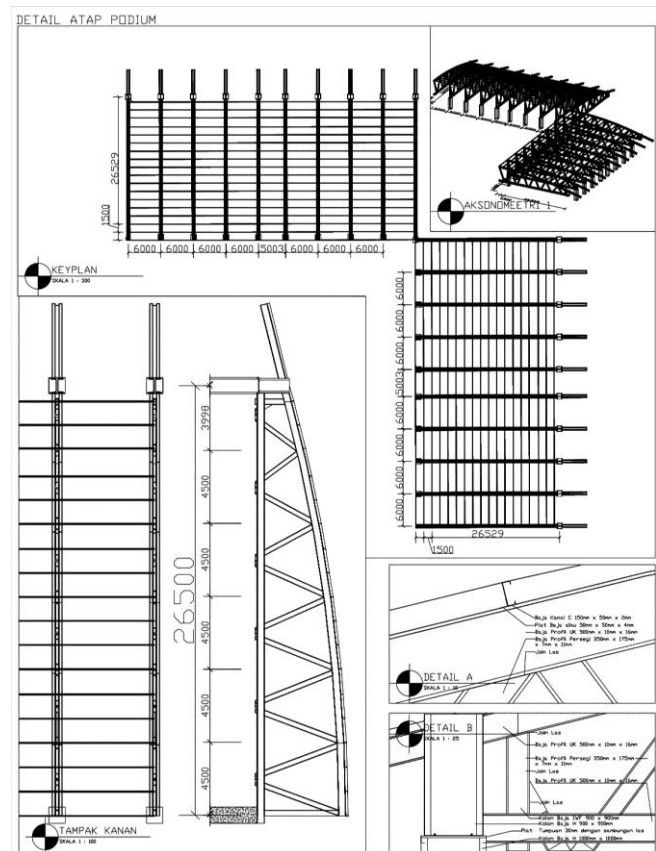
**- Beban Torsi**

Beban torsi bangunan yang diakibatkan oleh angin pertama-tama diterima oleh fasad bangunan, lalu distabilkan oleh eksoskeleton yang berada pada luar bangunan. Eksoskeleton tersebut tertarik dan menahan deformasi bangunan.

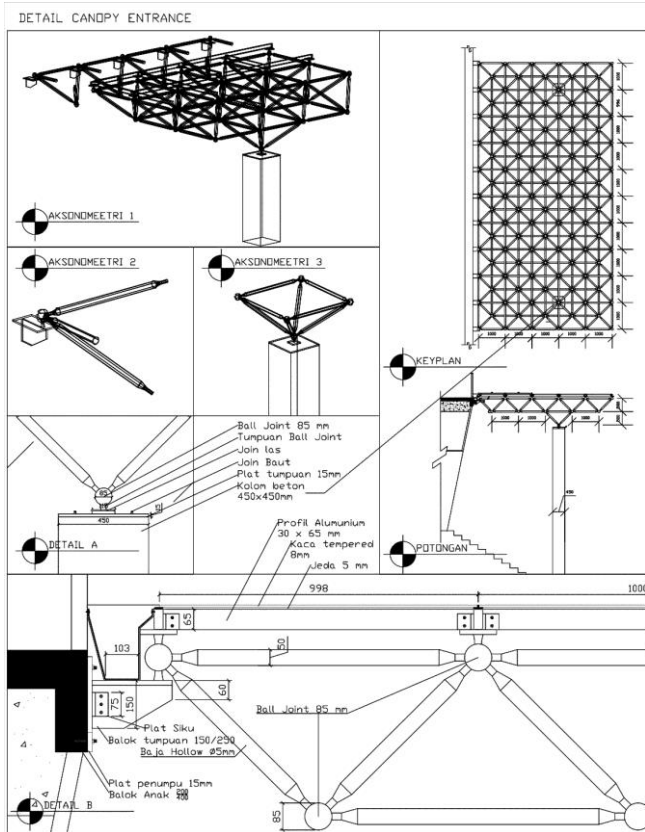
Fasad --> Eksoskeleton

Pada podium, tepatnya diatas foodcourt terdapat atap baja yang memiliki bentang antar kolom 26,5 m.

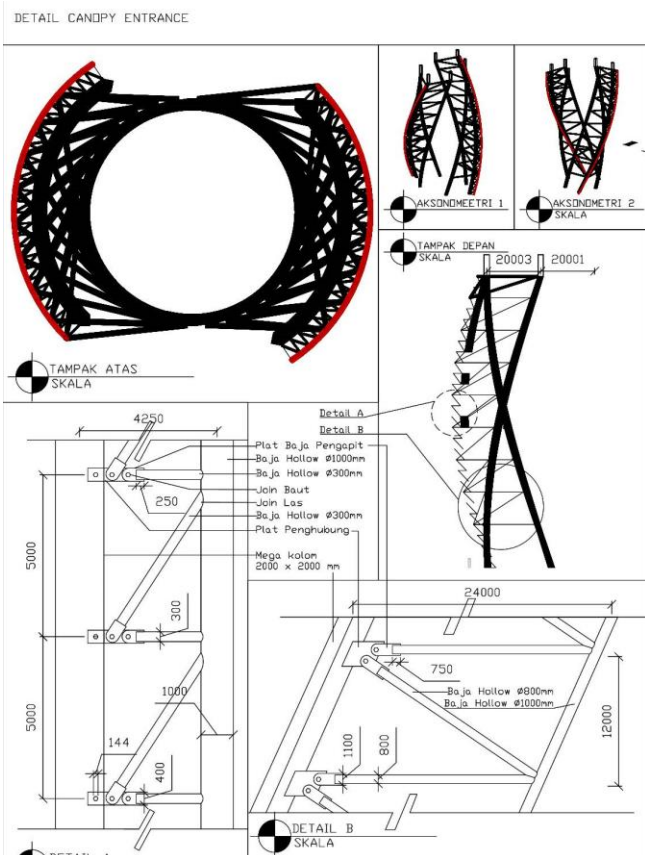
Selain itu pada entrance terdapat canopy dengan struktur baja *Space frame* dan *Ball Joint*.



Gambar 2.13 Detail atap podium. Sumber: Karya penulis.



Gambar 2.14 Detail Canopy Entrance. Sumber: Karya penulis.



Gambar 2.15 Detail Eksoskeleton. Sumber: Karya penulis.

Yang menjadi struktur penstabil bangunan ini adalah eksoskeleton yang terbuat dari baja. Eksoskeleton ini akan melawan pergerakan bangunan akibat gaya lateral yang disebabkan oleh angin. Dari bentuk bangunan dapat kita lihat bahwa bangunan cenderung

torsi berlawanan arah dengan jarum jam, dan saat itu terjadi, baja – baja yang menjadi pembentuk eksoskeleton akan tertarik dan menjaga bangunan tetap dalam posisi semula. Hal ini memungkinkan terjadi, karena eksoskeleton terhubung hingga lantai dasar, dimana semakin rendah bangunan memiliki kestabilan yang lebih tinggi, dengan kata lain, kekakuan pada lantai bawah tersampaikan hingga lantai yang tertinggi.

**KESIMPULAN**

Pemilihan proyek ini dilatarbelakangi oleh karena banyaknya para pelaku AEC dari luar negeri maupun luar kota yang berdatangan ke Surabaya untuk melakukan bisnisnya dan membutuhkan tempat menginap yang dilengkapi dengan fasilitas untuk kegiatan bisnis. Hal ini adalah akibat dimulainya AEC pada tahun 2015. Diharapkan bangunan ini dapat memfasilitasi kebutuhan para pelaku AEC tersebut , dan bentukan dari bangunannya sendiri dapat menjadi suatu simbol / penanda pada gerbang masuk Kota Surabaya dari Jembatan Suramadu, sehingga menjadi ikon baru dari kota Surabaya ini.

**DAFTAR PUSTAKA**

Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya. (2014). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya tahun 2010-2030 (Rencana Pola Ruang Jangka Menengah)*. Surabaya: BAPPEKO Surabaya 2014.

Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya. (2014). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya tahun 2010-2030 (Rencana Pembagian Zona Wlsata)*. Surabaya: BAPPEKO Surabaya 2014.

Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya. (2014). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya tahun 2010-2030 (Rencana Kawasan CBD)*. Surabaya: BAPPEKO Surabaya 2014.

*Bangunan yang iconic – iconic Buildings* (n.d.). Retrieved June 29, 2015, from <http://www.astudioarchitect.com/2010/11/bangunan-yang-iconic-iconic-buildings.html>

*Bisnis*. (n.d.). Retrieved June 29, 2015, from <http://id.wikipedia.org/wiki/bisnis>

Ching, Francis D. K. (1996). *Arsitektur : Bentuk, Ruang Dan Susunannya*. (edisi kedua). (Ir. Nurahma Tresani Harwadi, MPM., Trans). Jakarta: Erlangga.

*Kota Surabaya*. (n.d.). Retrieved June 29, 2015, from [http://id.wikipedia.org/wiki/kota\\_surabaya](http://id.wikipedia.org/wiki/kota_surabaya)

Neufert, Ernest. (1996). *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 1, (Sunarto Tjahjadi, Trans). Jakarta: Erlangga.

Neufert, Ernest. (1996). *Data Arsitek*. Edisi 33 jilid 2, (Sunarto Tjahjadi, Trans). Jakarta: Erlangga.

PELUANG ATAU TANTANGAN INDONESIA MENUJU ASEAN ECONOMIC COMMUNITY (AEC) 2015 (n.d.). Retrieved June 29, 2015, from <http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCQQFjAB&url=http%3A%2F%2Fww.stiami.ac.id%2Fdownload%2Fget%2F28%2Fproceeding-dian-wahyudin&ei=UqaYVYXbDle1uAS-9oGACA&usg=AFQjCNGGg2Qnslq8dUQipQFONMCLGjYnjog&sig2=oKCLv3KujOCgKTLt--Dtg&bvm=bv.96952980,d.c2E>