

Hotel Bintang 5 di Surabaya

Monica Gotama dan Timoticin Kwanda B.Sc., MRP., Ph.D
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 monicagotama@gmail.com; cornelia@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*Human view*) Hotel bintang 5 di kota Surabaya.

ABSTRAK

Bangunan hotel bintang 5 di Surabaya merupakan fasilitas dalam bidang jasa dan perdagangan untuk menunjang perekonomian kota Surabaya. Dewasa ini kota Surabaya mengalami perkembangan dalam hal bisnis perhotelan. Hotel tidak lagi menjadi tempat untuk sekedar menginap dan berwisata, namun juga tempat untuk melangsungkan kegiatan bisnis. Diharapkan hotel ini mampu memenuhi kebutuhan masyarakat Surabaya, domestik dan mancanegara dalam hal wisata dan bisnis (*MICE*).

Dengan adanya hotel bintang 5 ini diharapkan mampu memwadahikan aktivitas pebisnis dan turis yang singgah ke Surabaya. Hotel ini dirancang dengan tujuan memfasilitasi pada pebisnis yang ada di dalam maupun diluar kota Surabaya, dan mampu menjadi destinasi berlibur, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Selain itu diharapkan mampu menjadi destinasi industri *MICE* dilengkapi dengan *meeting room*, *conference hall*, *ballroom*, dan *exhibition hall*. Hotel bintang 5 di Surabaya ini juga membantu membangun dan menjadi penggerak industri pariwisata yang terjadi di kota Surabaya.

Kata Kunci: Hotel Bintang 5, Meer Surabaya, Hotel Konvensi, Hotel Bisnis, Bangunan Bertingkat.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Surabaya merupakan kota kedua terbesar di Indonesia setelah kota Jakarta. Kota metropolitan ini menjadi sasaran para pebisnis dan para turis, dari domestik maupun mancanegara untuk sekedar berkunjung hingga berbisnis. Pembangunan infrastruktur mengenai sarana dan prasarana yang membantu meningkatkan perekonomian kota Surabaya juga meningkat dengan pesat. Pembangunan yang pesat ini seperti halnya, pembangunan gedung bertingkat, sarana transportasi yang semakin baik, bidang pendidikan, tempat wisata, hingga kemudahan untuk menjalankan bisnis di Surabaya. Hal ini membuat kota Surabaya menjadi tempat yang tepat untuk mengembangkan usaha dalam berbagai bidang, seperti properti, kuliner, perkantoran, perbelanjaan, dan hunian.

Surabaya memiliki banyak potensi dalam berbagai bidang, salah satunya bidang pariwisata. Bidang pariwisata ini meliputi wisata kuliner, wisata alam, wisata rekreasi, wisata belanja, hingga wisata religi, yang banyak bertebaran di seluruh penjuru kota Surabaya. Berkembangnya bidang pariwisata ini mengakibatkan meningkatnya industri kreatif penduduk kota Surabaya. Para pelaku industri kreatif yang sangat beragam ini mengembangkan kemampuannya dalam berbagai bidang seperti hotel, biro perjalanan, restoran, *café*, UMKM, dan masih

banyak lagi. Oleh karena itu, kota Surabaya kian lama makin dikenal salah satunya dalam sektor pariwisata.

Dalam menghadapi persaingan global, kota Surabaya telah mempersiapkan diri dengan cara menyediakan berbagai macam fasilitas pendukung dalam hal bisnis. Kota yang disebut dengan kota jasa perdagangan ini, memusatkan aktivitasnya dalam perkantoran, perbelanjaan (jual-beli / ekspor-impor) dan perbankan. Kesiapan kota Surabaya sebagai kota Jasa perdagangan terlihat dari perkembangan pusat – pusat bisnis. Perkembangan pusat bisnis ini dapat dirasakan tidak hanya berada dipusat kota, namun juga sampai pinggir kota Surabaya. Dengan ini, kota Surabaya mampu menjadi kota yang memiliki daya saing dalam bidang jasa dan perdagangan

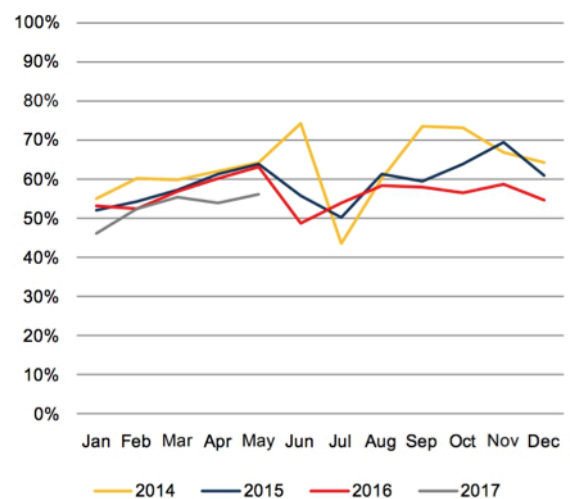
Perkembangan ini menjadikan kota Surabaya menjadi lokasi yang baik untuk *MICE* (*Meeting, Incentives, Convention, Exhibition*). Fasilitas *MICE* ini membuat peluang yang besar untuk menghadirkan bangunan yang diperuntukan untuk melangsungkan acara berskala nasional hingga internasional. Hal ini mengakibatkan meningkatnya jumlah pembangunan hotel yang menyediakan fasilitas bagi para pengunjung yang datang ke kota Surabaya, domestik maupun mancanegara. Kota Surabaya pun sering menjadi tuan rumah dalam ajang internasional dikarenakan banyaknya alternatif tempat dengan fasilitas yang baik. Pada tahun 2016, kota Surabaya menjadi tuan rumah *Preparatory Committee* (PrepCom) 3 for Habitat III, yang diprakarsai oleh UN Habitat, yang merupakan anggota organisasi PBB bergerak dalam bidang permukiman dan pembangunan kota berkelanjutan (Profil Kota Surabaya, 2016, Surabaya.go.id).

Menurut peraturan Menteri Pariwisata nomor 5 tahun 2017, tentang Pedoman Destinasi Penyelenggaraan Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, dan Pameran, *MICE* adalah salah satu industri penggerak bagi pengembangan destinasi pariwisata yang berdaya saing. Industri *MICE* mampu memberikan manfaat dalam hal memperluas lapangan pekerjaan, meningkatkan pendapatan serta memacu investasi. Persaingan dalam bisnis *MICE* ini perlahan – lahan bergeser, dari antar perusahaan menjadi persaingan antar destinasi. *MICE* mampu menghidupkan sector perekonomian sebagai destinasi wisata. *MICE* juga melibatkan berbagai sektor industri seperti rekreasi, akomodasi, transportasi, perjalanan, makanan dan minuman, teknologi informasi, penyelenggaraan acara, dan perdagangan.

Kota Surabaya memiliki banyak potensi untuk mengembangkan bisnis *MICE* yang memiliki daya saing. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya destinasi yang memiliki potensial untuk dikembangkan menjadi salah satu destinasi *MICE*. Destinasi ini merupakan sebuah aset bagi pembangunan dan pengembangan akan destinasi pariwisata. Maka menjadi sangat penting untuk dapat mengenal potensi dari destinasi di kota Surabaya. Potensi ini perlu dipahami kriteria dan indikator apa saja yang dapat dijadikan pertimbangan pemilihan sebuah tempat penyelenggaraan *MICE*.

Salah satu tempat yang dapat dijadikan *venue* untuk melangsungkan kegiatan *MICE* adalah hotel. Usaha hotel merupakan usaha dalam bidang pariwisata dan akomodasi untuk pemenuhan kebutuhan para wisatawan dan penggunanya. Menurut peraturan menteri pariwisata dan ekonomi kreatif nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013, usaha hotel dibagi menjadi 2, yaitu hotel bintang dan hotel non bintang. Hotel bintang adalah hotel yang memenuhi kriteria penilaian penggolongan kelas hotel bintang satu, dua, tiga, empat, dan bintang lima. Sedangkan hotel nonbintang adalah hotel yang tidak memenuhi kriteria penilaian penggolongan kelas hotel bintang satu. Dengan adanya kriteria yang melengkapi bisnis *MICE*, maka usaha yang paling mendekati adalah hotel bintang lima.

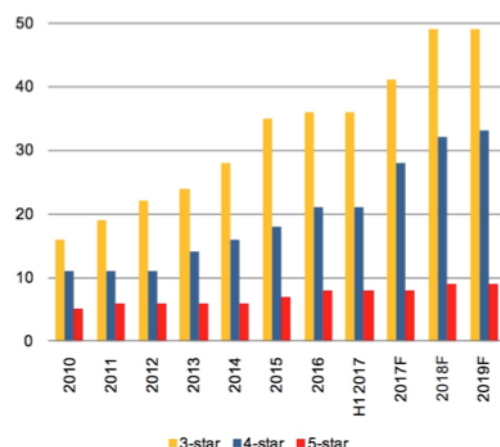
Monthly Average Occupancy Rate in Surabaya



Gambar 1.1. Monthly Average Occupancy Rate in Surabaya
Sumber : Colliers International Indonesia Research

Menurut riset yang dilakukan oleh *Colliers International Indonesia*, kurang dari 10 hotel bintang 5 yang telah beroperasi di Surabaya diperkirakan hingga 2019.

Cumulative Supply of Star-Rated Hotel Projects in Surabaya



Gambar 1.2. Cumulative Supply of Star-Rated Hotel Projects in Surabaya
Sumber : Colliers International Indonesia Research

Semakin tinggi jumlah pembangunan hotel di Surabaya, maka persaingan antar hotel tidak bisa dihindari. Pembangunan hotel semakin berkembang dan berlomba – lomba agar dapat memwadahi hampir semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Pembangunan hotel pun tidak hanya menjadi tempat menginap saja, namun bisa menjadi tempat tujuan wisata, hingga melaksanakan kegiatan bisnis. Hal ini menyebabkan kinerja hotel di Surabaya akan relatif stabil, yang didukung dengan beberapa *event* yang akan digelar di Surabaya (*Surabaya Property Market Report, H1 2017*)



Gambar 1. 4. Lokasi tapak eksisting.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah bagaimana merancang sebuah hotel bintang 5 yang mampu menjadi tempat tinggal sementara dan melakukan aktivitas bagi para wisatawan dan pelaku bisnis dengan sistem bangunan yang relevan.

Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk menjadi destinasi para wisatawan dan para pelaku bisnis untuk melancarkan aktivitasnya.

Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 3. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di persimpangan antara jalan Dr. Ir. H. Soekarno dengan Jalan Mulyorejo. Tapak berada di sebelah utara dari Airlangga *Convention Centre*, Kampus Unair.

Data Tapak

Nama jalan	: Jalan Dr. Ir. H. Soekarno
Luas lahan	: 9.893 m ²
Tata guna lahan	: Jasa dan Perdagangan
GSB depan	: 10 meter
GSB samping	: 5 meter
Koefisien dasar bangunan (KDB)	: 60%
Koefisien luas bangunan (KLB)	: 400%
Jumlah lantai	: 8-10 lantai (±50m)

(Sumber: Bappeko Surabaya)

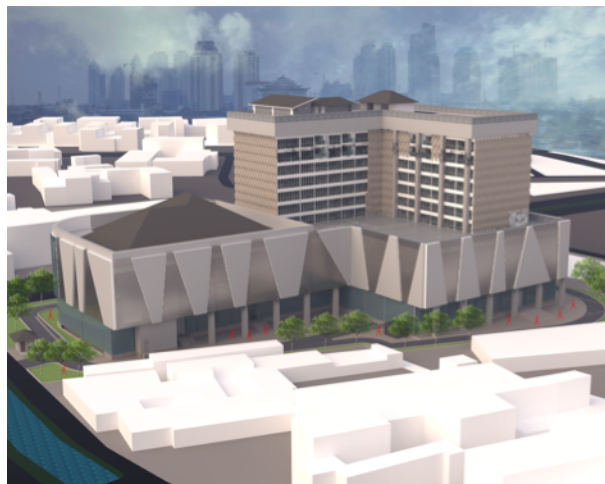
DESAIN BANGUNAN

Program Ruang

Pada área hotel terdapat beberapa fasilitas, diantaranya:

- Cafe
- Restoran
- Pub & Lounge
- Gym
- Spa & Sauna
- Kolam Renang
- Fasilitas Medis
- Business Centre
- Retail

Terdapat pula fasilitas untuk MICE, yaitu Ruang Meeting dan Ruang Konvensi.



Gambar 2. 1. Perspektif eksterior

Analisa Tapak dan Zoning

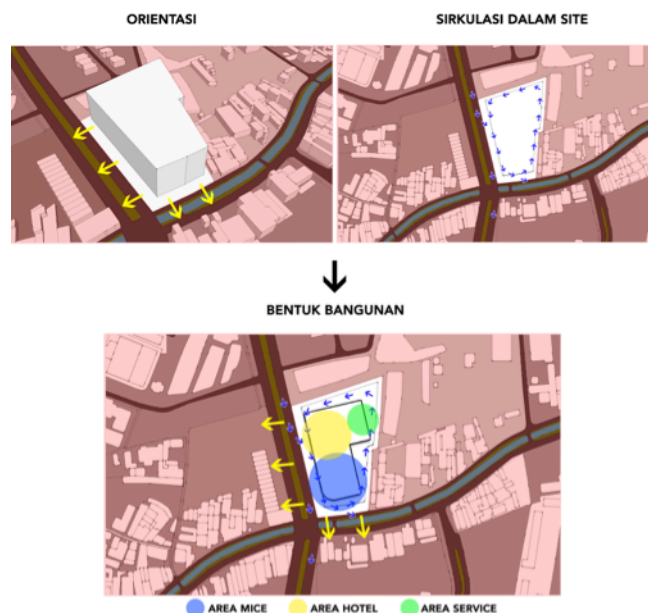


Gambar 2. 2. Analisa tapak

Area yang berwarna oranye yang menjadi area service diletakkan di sebelah timur dengan sebagai akses staff dan pengelola hotel, area ini juga menjadi sebagai area loading dock dan exit emergency.

Area yang berwarna biru menjadi area hotel yang diakses publik agar dapat menjadi pusat perhatian dari pengunjung

Area yang berwarna hijau menjadi area MICE untuk melangsungkan rapat / acara bisnis.



Gambar 2. 3. Zoning pada tapak

Pembagian zoning pada tapak dimulai dengan membagi tapak menjadi 3 area, yaitu: area service(hijau), area publik(biru), dan area semi-publik(kuning).

Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan sistem, yaitu sistem sirkulasi, sistem struktur, dan sistem utilitas. Dari pendekatan sistem ditentukan pendalaman pada sistem sirkulasi, karena sistem sirkulasi pada hotel yang kompleks.



Gambar 2. 4. Diagram pendekatan dan pendalaman perancangan.

Perancangan Tapak dan Bangunan



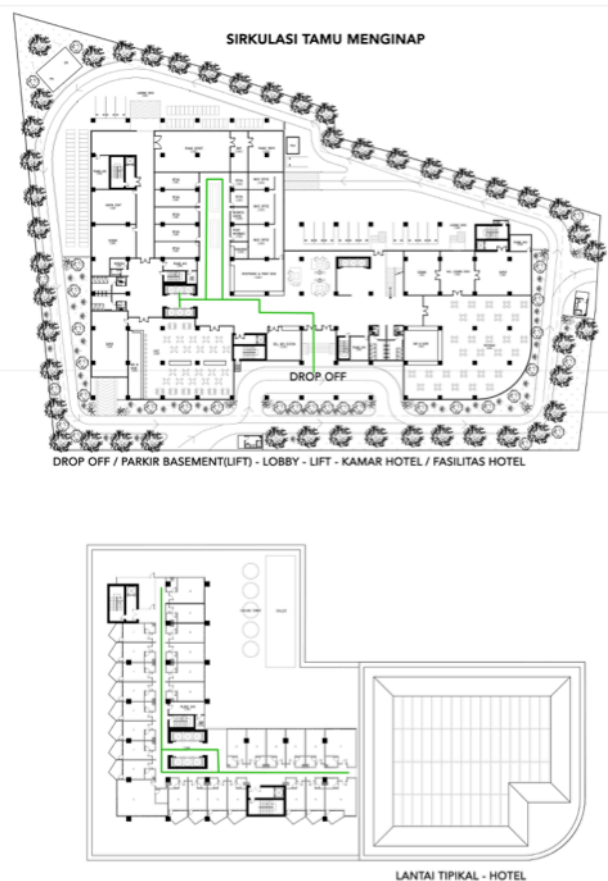
Gambar 2. 5. Site plan

Bangunan berorientasi ke barat dan utara dengan tujuan menjadi bidang tangkap dari jalan utama yaitu Jalan Dr. Ir. H. Soekarno dan Jalan Mulyorejo.

Pendalaman Desain

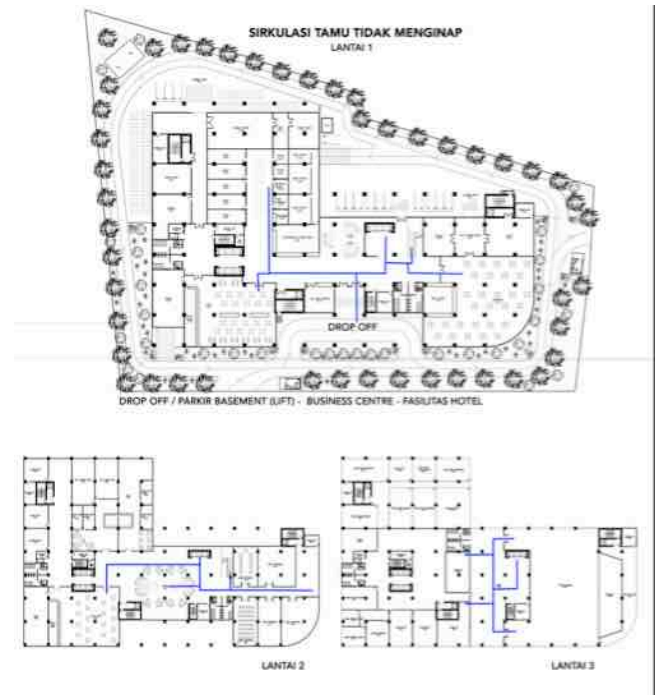
Pendalaman yang dipilih adalah sistem sirkulasi yang meliputi :

1. Sirkulasi pengunjung menginap



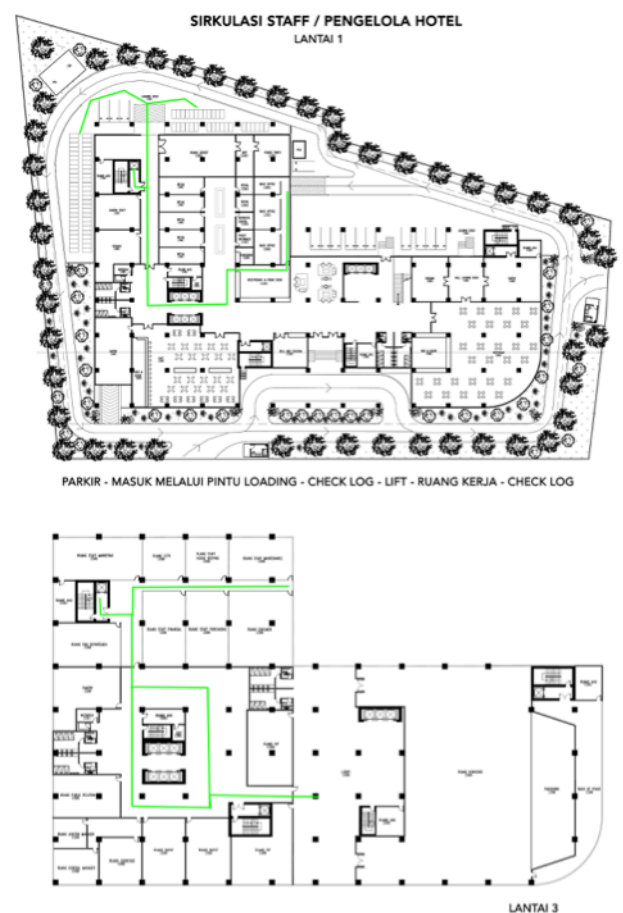
Gambar 2. 6. Sirkulasi tamu menginap pada lantai 1 dan lantai tipikal kamar hotel

2. Sirkulasi pengunjung tidak menginap



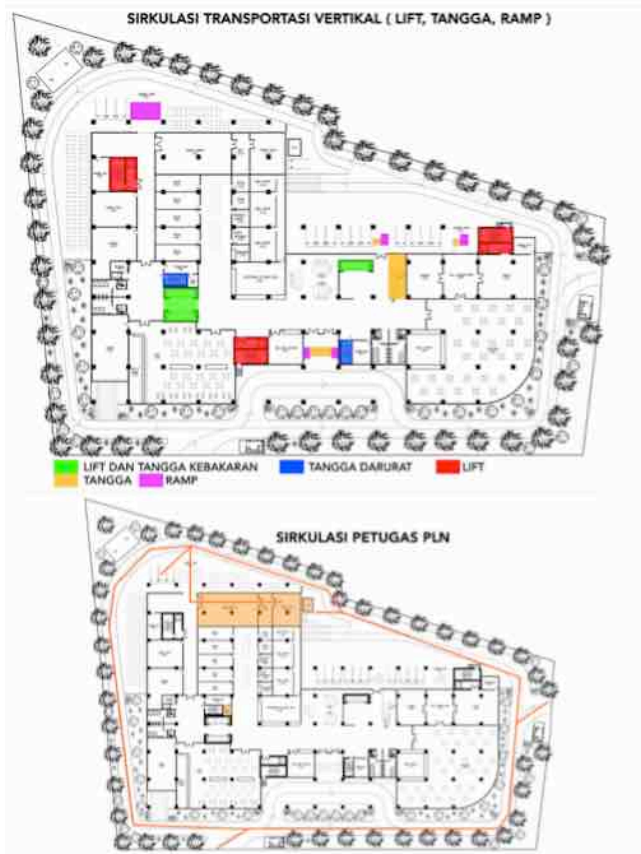
Gambar 2. 7. Sirkulasi tamu tidak menginap pada lantai 1, 2, 3

3. Sirkulasi staff



Gambar 2. 8. Sirkulasi staff

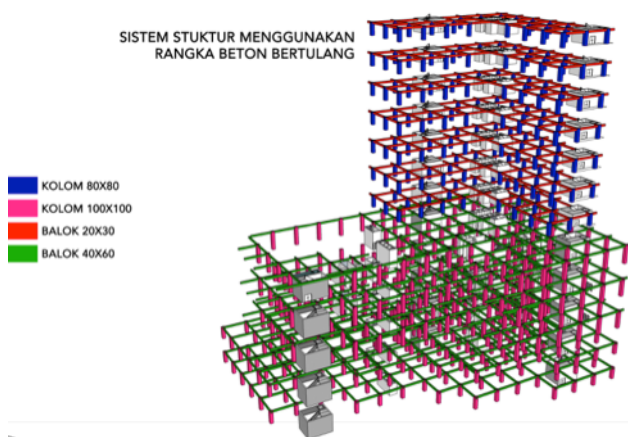
4. Sirkulasi service



Gambar 2. 9. Sirkulasi service

Sistem Struktur

Sistem struktur menggunakan rangka beton bertulang dengan besar kolom 80x80 pada lantai tipikal dan kolom 100x100 pada lantai basement 2 hingga lantai 3. Balok 20x30 pada lantai tipikal dan balok 40x60 pada lantai basement 2 hingga lantai 3.



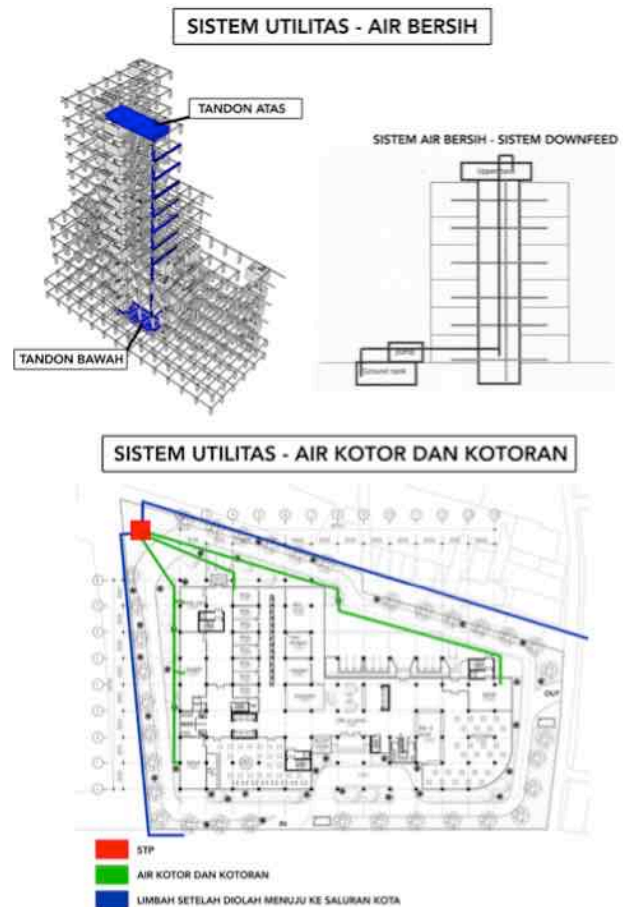
Gambar 2. 10. Aksonometri struktur

Sistem Utilitas

1. Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *downfeed*. Sistem utilitas air kotor dan kotoran disalurkan ke STP yang berada di bagian belakang

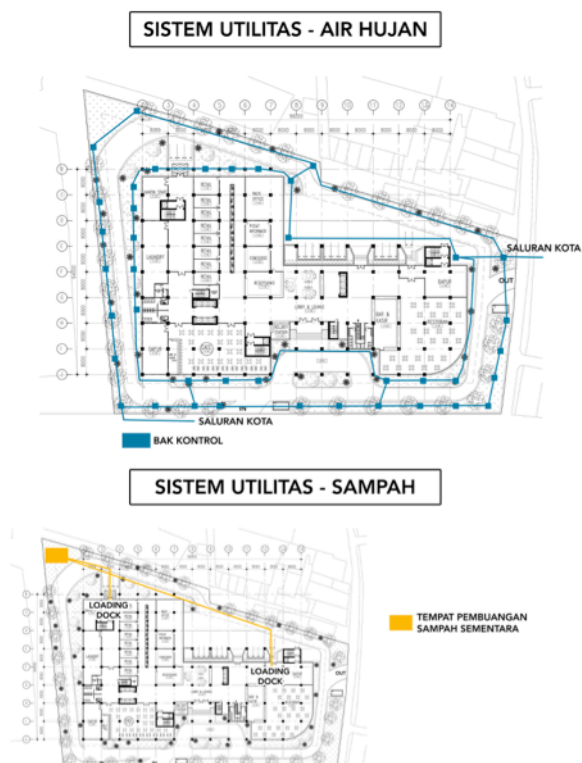
bangunan yaitu titik warna merah pada gambar di bawah.



Gambar 2. 11. Aksonometri sistem utilitas

2. Sistem Utilitas Air Hujan

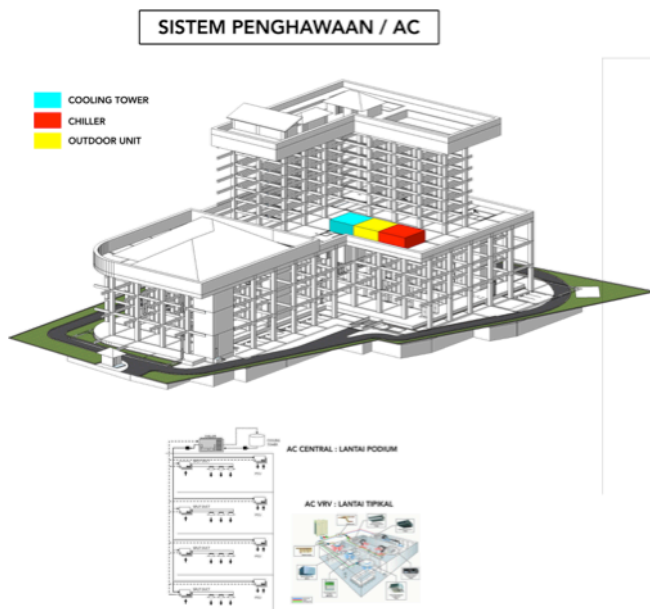
Sistem pembuangan air hujan melalui bak kontrol yang berada setiap 7 meter di sekeliling bangunan yang kemudian dibuang ke saluran kota. Sedangkan sistem pembuangan sampah diletakkan di TPS yang berada di belakang bangunan (titik berwarna kuning diatas STP).



Gambar 2. 12. Aksonometri sistem utilitas

3. Sistem Tata Udara

Sistem tata udara menggunakan AC central pada lantai podium dan AC VRV pada lantai tipikal.



Gambar 2. 13. Aksonometri sistem utilitas

4. Sistem Listrik

Distribusi listrik menggunakan gardu PLN yang kemudian didistribusikan melalui trafo, genset, MDP, dan SDP pada tiap massa.



Gambar 2. 14. Aksonometri sistem utilitas

KESIMPULAN

Dengan adanya hotel bintang 5 ini diharapkan mampu memwadahi aktivitas pebisnis dan turis yang singgah ke Surabaya. Hotel ini juga dirancang agar dapat menunjang perekonomian di Surabaya dan juga mampu menjadi destinasi / tujuan penginapan saat berwisata ke Surabaya. Selain itu hotel ini juga diharapkan mampu memfasilitasi para pebisnis yang memiliki bisnis / memulai bisnis dan mampu menjadi penunjang dalam bidang perekonomian di Surabaya guna untuk meningkatkan kesejahteraan warga sekitar site dalam bidang perekonomian.

Rancangan ini dirancang sebagai hotel bintang 5 yang mampu menjadi destinasi berlibur, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Selain itu juga dapat menjadi destinasi industri *MICE* dilengkapi dengan fasilitas dan ruang penunjang untuk melaksanakan konvensi, serta mampu difungsikan sebagai pembangun industri pariwisata yang terjadi di kota Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

- “ Surabaya Property Market Report. ” *Colliers Half Year Report*. 2017. Colliers International. 20 Desember 2017 < <http://www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/indonesia/h1-2017-colliersquarterly-surabaya.pdf?la=en-GB> >
- “ Peta Peruntukan Kota Surabaya. ”. Peta Peruntukan Kota Surabaya. (2018). 12 Desember 2017. From : <http://petaperuntukan.surabaya.go.id/cktr-map/>
- Adler, D. (1999). *Metric Handbook Planning and Design Data*. Oxford : Architectural Press.
- Lawson, Fred R. (1976). *Hotels, Motels, and Condominiums : Design, Planning, and Maintenance*. Oxford : Architectural Press.
- Neufert, Ernst. (2001). *Architects' Data* 3rd Edition. Oxford: Blackwell Science.
- Neufert, Ernst dan Sunarto Tjahjadi. (1997). *Data Arsitek : Jilid 1 Edisi 33*. Jakarta : Erlangga
- Profil Kota Surabaya. (2016). 20 Desember 2017. From : http://surabaya.go.id/uploads/attachments/2016/10/13986/profil_surabaya_2016_vfinal_ar_compressed_compress.pdf