

BAB I: PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Surabaya menjadi kota terbesar kedua di Indonesia. Sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur, Surabaya menjadi salah satu pusat kegiatan berbagai sektor seperti ekonomi, politik, sosial, budaya, ekonomi, bisnis, pariwisata, dan sebagainya di wilayah Jawa Timur. Untuk mengembangkan berbagai sektor tersebut, salah satu hal fundamental yang dilakukan oleh Pemerintah Surabaya adalah melaksanakan pembangunan infrastruktur kota secara cepat dan tepat. Pembangunan ini dapat terlihat dari pembenahan berbagai fasilitas umum, pembangunan gedung-gedung, perbaikan sistem transportasi publik, dan sebagainya. Infrastruktur kota yang baik tentunya akan menjadi tempat yang baik pula untuk mengembangkan usaha di berbagai bidang barang dan jasa, bahkan menarik investor lokal maupun asing untuk berinvestasi di kota Surabaya.

Kemajuan sektor pariwisata dan bisnis menjadi salah dua sektor yang terdampak dari pembangunan infrastruktur kota yang baik. Salah satu kemajuan di sektor bisnis ditandai dengan kehadiran *Central Business District* (CBD) di beberapa daerah di Kota Surabaya. Sedangkan kemajuan di sektor pariwisata dapat ditandai dengan banyaknya wisata kuliner, wisata pendidikan, wisata religi, wisata belanja, wisata alam, dan wisata rekreasi di berbagai daerah di Kota Surabaya. Indikator kemajuan pariwisata lainnya adalah meningkatnya jumlah wisatawan baik lokal maupun mancanegara setiap tahunnya. Berikut ini adalah tabel perkembangan jumlah wisatawan ke Surabaya dari tahun ke tahun:

Tabel 1.1 Jumlah wisatawan Surabaya per tahun

Tahun	Wisatawan	
	Nusantara	Mancanegara
2014	15.929.745	742.084
2015	18.019.629	853.790
2016	20.580.728	772.058
2017	22.713.892	1.569.130
2018	27.575.125	1.728.194

Diolah dari Badan Pusat Statistik Kota Surabaya 2019

Banyaknya wisatawan yang berkunjung ke Surabaya semata-mata bukan hanya bertujuan untuk berwisata saja, tetapi juga banyak dari wisatawan tersebut yang bertujuan untuk melakukan kegiatan bisnis, seminar, rapat ataupun pertemuan. Jumlah wisatawan yang semakin meningkat setiap tahunnya ini tentu perlu difasilitasi dengan akomodasi yang memadai berupa bangunan hotel maupun bangunan untuk menyelenggarakan kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Conference, Exhibition*) di Kota Surabaya.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Surabaya pada tahun 2019, persentase tingkat penghunian kamar hotel berbintang di Surabaya per tahun 2018 terbilang cukup tinggi yakni sebesar 57,64%, sedangkan hotel non bintang hanya sebesar 37,61%. Ini menunjukkan bahwa hingga saat ini permintaan pasar terhadap hotel berbintang di Surabaya masih cukup tinggi karena mayoritas wisatawan yang berkunjung ke Surabaya masih memilih hotel berbintang sebagai akomodasi penginapannya.

Begitu pun dengan potensi pasar Surabaya terhadap penyelenggaraan MICE yang juga sangat besar. Hal ini didukung oleh Ketua Asosiasi Perusahaan Penyelenggara Pameran Seluruh Indonesia (Asperapi) Jawa Timur Yusuf Karim Ungsi yang mengatakan bahwa Surabaya sekarang adalah satu di antara tujuh kota destinasi MICE di Indonesia (Hakim, 2020). Asperapi pun juga mengklaim industri MICE di Jawa Timur semakin menggeliat pada triwulan akhir 2019 (Wijayanto, 2019).

Penyelenggaraan MICE yang semakin menggeliat ini tentu sangat erat kaitannya dengan perkembangan bisnis yang terjadi di Kota Surabaya. Gedung-gedung

perkantoran semakin menjamur, terutama di kawasan CBD Surabaya Pusat dan Surabaya Barat. Semakin banyaknya event-event MICE yang diselenggarakan baik secara nasional maupun internasional ini tentunya juga berdampak pada meningkatnya permintaan ruangan MICE dan sekaligus juga kamar hotel sebagai akomodasi penginapan para pengunjung. MICE dan hotel menjadi dua hal yang saling berkesinambungan dan tidak dapat terpisahkan.

Semakin terbatasnya lahan di kawasan CBD Surabaya Pusat saat ini membuat Surabaya Barat berkembang menjadi pusat bisnis dan perkantoran baru. Daerah barat Surabaya menjadi daerah yang paling pesat perkembangannya dibandingkan daerah utara, timur atau selatan Surabaya. Koridor tiga jalan utama di Surabaya Barat yakni Jalan Mayjen Sungkono-H.R. Muhammad-Darmo disebut-sebut menjadi area bisnis yang cukup menjanjikan (Pitoko, 2016). Terlebih lagi, tiga jalan ini menjadi jalan penghubung utama wilayah barat dan selatan Surabaya sekaligus bertransformasi sebagai salah satu kawasan CBD Surabaya Barat.

Jalan Mayjen H.R. Muhammad menjadi lokasi bisnis yang paling strategis. Jalan ini sangat berdekatan dengan kawasan CBD Surabaya Barat lainnya yakni CBD Pakuwon yang dikembangkan oleh Pakuwon Group. Selain itu, jalan ini pun juga berdekatan dengan berbagai kawasan perumahan elite seperti Pakuwon Indah, Citraland, Bukit Darmo Golf, dan Graha Family. Di sisi kiri dan kanan jalan tersebut muncul berbagai bangunan baru yang difungsikan sebagai pusat perkantoran, bisnis, kuliner, dan sebagainya. Kemunculan ini mendorong kehadiran berbagai bangunan hotel dan *convention hall* untuk mengakomodasi berbagai kegiatan bisnis dan perkantoran.

Dalam radius 1 km dari Jalan Mayjen H.R. Muhammad, terdapat dua hotel bintang lima, tiga hotel bintang empat, tiga hotel bintang tiga dan dua *convention hall/ballroom*. Sedangkan dalam radius 5 km dari jalan tersebut, terdapat empat hotel bintang lima, 14 hotel bintang empat, 15 hotel bintang tiga, dan 14 *convention hall/ballroom*. Dapat ditarik kesimpulan bahwa hotel bintang tiga di Surabaya masih mendominasi wilayah Kota Surabaya hingga saat ini. Berikut ini merupakan peta

persebaran hotel dan *convention hall* yang berada dalam radius 1 km dari Jalan Mayjen H.R. Muhammad:



Gambar 1.1 Persebaran hotel bintang 3-5 dan convention hall Sumber : Analisa Pribadi

Jumlah hotel dan *convention hall* yang berada di kawasan CBD Surabaya Barat (Pakuwon, Mayjen H.R. Muhammad, H.R. Soengkono, Darmo) lebih sedikit dibandingkan dengan kawasan CBD Surabaya Pusat. Perbedaan yang cukup signifikan terlihat pada jumlah hotel bintang tiganya. Di kawasan CBD Surabaya Barat terdapat 3 hotel bintang lima, 8 hotel bintang empat, 6 hotel bintang tiga, dan 5 *convention hall/ballroom*. Sedangkan di kawasan CBD Surabaya Pusat terdapat 4 hotel bintang lima, 10 hotel bintang empat, 15 hotel bintang tiga, dan 7 *convention hall/ballroom*.

Jumlah hotel bintang tiga yang mendominasi wilayah Kota Surabaya menyimpulkan bahwa akomodasi penginapan berupa hotel bintang tiga adalah jenis hotel yang paling diminati oleh wisatawan nusantara maupun mancanegara yang datang ke Surabaya. Akan tetapi pilihan hotel bintang tiga di sekitar Jalan Mayjen H.R. Muhammad masih sangat sedikit. Bukan hanya itu, fasilitas MICE pun masih sangat jarang ditemui di wilayah sekitar jalan ini.

Berbagai uraian yang telah disebutkan ini menjadi alasan perlu didirikannya hotel bintang tiga dengan fasilitas *convention hall* yang lokasinya berada di sekitar kawasan CBD Jalan Mayjen H.R. Muhammad. Dalam memenangi persaingan dengan

hotel setara bintang tiga lainnya yang ada di sekitar jalan tersebut, hotel ini akan menghadirkan fasilitas yang lebih lengkap serta berbeda dengan hotel kelas lainnya. Beberapa fasilitas tersebut adalah *convention*, restoran komersial, *garden rooftop* dan *smoking area (outdoor area)* di setiap lantai. *Convention hall* dan restoran komersial akan menjadi daya tarik utama hotel bintang tiga ini karena belum terdapat hotel bintang tiga yang memiliki fasilitas berupa *convention* sekaligus restoran komersial di sekitar kawasan tersebut.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui dasar-dasar dalam merencanakan serta merancang hotel dan *convention hall* bintang tiga dengan baik dan benar. Dengan demikian, dapat dihasilkan desain hotel dan *convention hall* yang memberikan manfaat bukan hanya bagi pemilik dan pengelola hotel, tetapi juga bagi pengguna jasa hotel secara keseluruhan.

1.2.2. Sasaran

Sasaran yang ingin dituju adalah menyusun dan merumuskan laporan landasan program perencanaan dan perancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga di Kota Surabaya yang mengacu pada aspek-aspek panduan perancangan sehingga memudahkan penyusun dalam menghasilkan rancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga nantinya.

1.3. Manfaat

1.3.1. Secara Subjektif

Semakin menggali berbagai ilmu arsitektur yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga, sehingga ilmu tersebut dapat menjadi pedoman bagi penyusun dalam mengerjakan tugas akhir.

1.3.2. Secara Objektif

Dapat menjadi wawasan dan pengetahuan tambahan mengenai perencanaan dan perancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga sebagai fasilitas umum berupa akomodasi penginapan yang melayani para wisatawan.

1.4. Lingkup Pembahasan

Hotel dan *convention hall* bintang tiga di Surabaya ini merupakan *high rise building* dan bermassa tunggal. Hal-hal yang akan dibahas dalam laporan tugas akhir ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan proses perencanaan dan perancangan tersebut serta segala hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal lain di luar ilmu arsitektur yang jika sekiranya diperlukan untuk mendukung proses tersebut, maka akan dibahas secukupnya.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan berbagai data yang diperlukan serta berhubungan dengan perancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga di Surabaya. Pengaplikasian berbagai metode tersebut adalah sebagai berikut:

a. Studi pustaka

Pengumpulan data dari berbagai buku, jurnal, katalog, website serta berbagai peraturan pemerintah yang berlaku. Data-data ini selanjutnya akan diolah dan disusun menjadi landasan teori serta kaidah-kaidah dalam perencanaan dan perancangan bangunan yang dapat dipertanggungjawabkan.

b. Wawancara

Memberikan sejumlah pertanyaan kepada berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan proses perencanaan dan perancangan hotel dan *convention hall* bintang tiga di Surabaya.

1.6. Sistematika Pembahasan

Penyusunan laporan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini menggunakan metode sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini memberikan gambaran mengenai judul dari tugas akhir yang ingin dikerjakan yang di bagian dalamnya berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang berbagai teori mengenai hotel dan *convention hall* yang diperlukan dalam proses perencanaan dan perancangan pada hotel dan *convention hall* bintang tiga di Surabaya. Selain itu bab ini juga menguraikan tentang hasil pembelajaran dari studi komparasi yang dilakukan.

BAB III : TINJAUAN PENGGUNA, LOKASI, DAN TAPAK

Berisi tentang data-data yang berkaitan dengan calon pengguna bangunan. Selain itu juga memuat data-data fisik dan non fisik mengenai lokasi tapak yang akan digunakan termasuk berbagai peraturan atau regulasi yang berlaku pada tapak.

BAB IV : PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bagian ini berisi tentang pemaparan kajian atau pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan program arsitektur dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang berpengaruh seperti teknis, kontekstual, fungsional, utilitas, struktural, dan estetika.

BAB V : PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Memuat tentang program ruang dan konsep-konsep yang akan diterapkan pada hotel dan *convention hall* bintang tiga di Surabaya. Program ruang dan konsep yang diterapkan ini merupakan hasil dari perhitungan dan pengolahan pada bab sebelumnya.