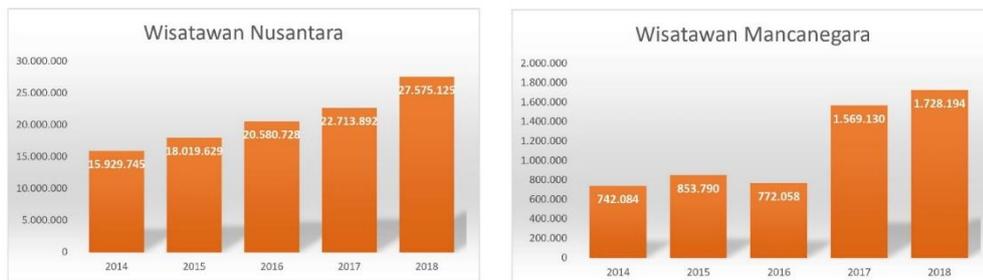


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya adalah ibukota Jawa Timur dan menjadi kota metropolitan kedua di Indonesia. Potensi pada Kota Surabaya yaitu bisnis dan perdagangan. Pedagangan di wilayah Indonesia timur dan sekitarnya dapat masuk melalui kota ini, bahkan perdagangan internasional. Hal ini didukung dengan adanya Bandara Internasional Juanda dan Pelabuhan Internasional Tanjung Perak. Selain itu, pembangunan infrastruktur lain yang membantu kegiatan bisnis dan perdagangan di Kota Surabaya juga meningkat dengan pesat. Pembangunan tersebut berupa gedung perkantoran, sarana transportasi, dan tempat wisata.

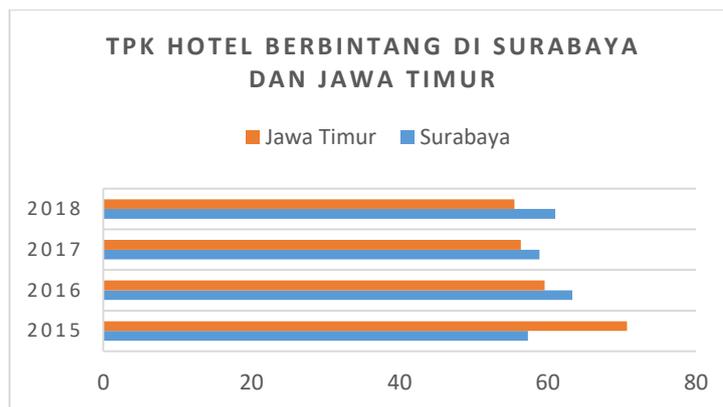
Wisatawan yang mengunjungi kota ini untuk kepentingan bisnis maupun wisata terus meningkat dari tahun 2014 hingga 2018. Asal wisatawan tersebut dari nusantara dan mancanegara. Wisatawan ini diakomodasi oleh penginapan yang tersedia di Surabaya. Sesuai data dari Badan Pusat Statistik Kota Surabaya tahun 2018, banyaknya tamu yang menginap di hotel berbintang yaitu 91.971 dari mancanegara dan 2.313.173 dari nusantara.



Gambar 1. Wisatawan Nusantara dan Mancanegara di Surabaya

Sumber : Badan Pusat Statistik

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Surabaya dari tahun ke tahun rata-rata lebih tinggi dibandingkan Jawa Timur. Artinya, keberadaan hotel berbintang di Surabaya dinilai baik karena persentase TPK lebih tinggi daripada beberapa kota lain di Jawa Timur. TPK hotel berbintang Surabaya pada tahun 2015 hingga 2018 berkisar antara 57,31% - 61%. Persaingan yang tidak ketat terjadi pada hotel bintang empat dan lima di Surabaya, ditunjukkan dengan TPK yang tinggi pada kedua jenis hotel tersebut. Hingga bulan September 2019, TPK hotel di Surabaya mencapai 69,6% untuk bintang empat dan 67,1% untuk bintang lima.



Gambar 2. TPK Hotel Berbintang di Surabaya dan Jawa Timur

Sumber : Badan Pusat Statistik

Peningkatan jumlah wisatawan dan TPK sempat terhambat pada tahun 2020 karena adanya pandemi Covid-19. Pandemi ini terjadi di seluruh negara, termasuk Indonesia. Salah satu dampak pada sektor pariwisata adalah menurunnya jumlah wisatawan dan tingkat penghunian kamar (TPK) hotel berbintang. TPK hotel berbintang di Jawa Timur pada tahun 2020 jauh menurun dibandingkan tahun 2019. Pada bulan Februari 2020 tercatat TPK sebesar 52,65%, kemudian menurun hingga April 2020 mencapai 15,82% saja. Namun seiring adanya adaptasi kebiasaan baru, TPK hotel dapat meningkat kembali. Terlihat pada grafik bahwa persentase sejak April terus meningkat hingga mencapai angka 47,77% pada bulan Desember 2020. Bahkan TPK hotel bintang lima dapat mencapai 56,82% pada bulan tersebut. Di Kota Surabaya sendiri, TPK hotel bintang empat pada bulan Desember dapat mengalami peningkatan hingga 60%.

Tujuan tamu hotel berbintang ketika pandemi yaitu mendapatkan kenyamanan dan keamanan terhindar dari paparan Covid-19 ketika menginap untuk tujuan *staycation*, isolasi mandiri, bisnis, maupun *work from home*. Hal ini dikarenakan hotel berbintang menerapkan standar pelayanan sesuai protokol kesehatan.



Gambar 3. TPK Hotel Berbintang di Jawa Timur

Sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia

Salah satu potensi wisata di Kota Surabaya yaitu pada pusat perbelanjaan. Wilayah yang menjadi kontributor pemasok ruang ritel baru di kota tersebut yaitu Surabaya barat. Kondisi ini sejalan dengan pengembangan tempat tinggal dan kemudahan aksesibilitas yang menjadi daya tarik pengembangan mal. Potensi pengembangan wilayah Surabaya barat ditandai dengan berdirinya beberapa pusat perbelanjaan, kawasan perkantoran, serta

apartemen dan perumahan baru. Lahan yang ada tersedia masih luas dan terdapat potensi jaringan infrastruktur. Berkembangnya wilayah tersebut menghidupkan jalan utama yang menghubungkan Surabaya barat dengan pusat kota, yaitu Jalan Mayjen Sungkono dan Jalan HR. Muhammad.

Pertumbuhan pusat perbelanjaan di Surabaya menuju ke arah yang positif. banyak investor lokal maupun asing yang menyewa pusat perbelanjaan di Surabaya, termasuk mal. Sampai bulan Juni 2019, jumlah pengunjung mal di Surabaya mengalami peningkatan. Data kunjungan mal di Tunjungan Plaza pada hari normal mencapai 7.000-13.000 unit mobil per hari. Selain itu, kunjungan di Pakuwon Mall mencapai 15.000-22.000 unit mobil per hari. Hal ini terjadi karena minat masyarakat mengunjungi mal untuk belanja sekaligus mengisi waktu luang.

Tren Pasar Pusat Perbelanjaan Masih Potensial di Surabaya

Lukman Hakim

Selasa, 05 Maret 2019 - 15:16 WIB



Tren pasar pusat perbelanjaan di Jatim, khususnya di Surabaya tiga tahun mendatang tumbuh positif. Foto/dok

Sumber : <https://daerah.sindonews.com/>

Meskipun ketika pandemi sempat terjadi penurunan jumlah pengunjung mal di Surabaya, persentasenya dapat meningkat dan kembali membaik. Tingkat kunjungan mal pada saat Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sempat menurun hingga 10%, namun pada Januari 2021 kembali membaik menjadi 70%.

Penurunan pengunjung tersebut terjadi karena adanya peraturan pemerintah yang membatasi kegiatan pada fasilitas umum, termasuk mal. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Gubernur Jawa Timur No. 8 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19), kegiatan di tempat atau fasilitas umum dibatasi, kecuali kegiatan di tempat pemenuhan kebutuhan sehari-hari termasuk toko swalayan (minimarket, supermarket, hypermarket, grosir). Maka dari itu, pusat perbelanjaan tersebut memiliki peluang untuk bertahan di masa pandemi karena menjadi pengecualian pada peraturan pemerintah ketika diberlakukan PSBB.

Berdasarkan dari penjelasan di atas, hotel dan pusat perbelanjaan masih memiliki potensi berkembang di Surabaya. Hotel bintang empat sendiri memiliki daya saing yang masih rendah di Kota Surabaya. Selain itu, hotel dengan tambahan *midi market* akan memiliki daya tarik bagi wisatawan. *Midi market* merupakan pusat perbelanjaan modern jenis supermarket dengan tambahan beberapa *tenant*. Lokasi hotel dan *midi market* tersebut yaitu di wilayah Surabaya barat.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1. Merencanakan desain hotel bintang empat dan *midi market* sesuai dengan konteks pada lokasi tapak di Kota Surabaya bagian barat.
2. Meningkatkan kenyamanan masyarakat untuk rekreasi di hotel dan supermarket.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

Sebagai persyaratan kelulusan mata kuliah Tugas Akhir periode 152 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Selain itu, rancangan diharapkan menghasilkan solusi yang efektif bagi permasalahan yang ada.

1.3.2 Secara Objektif

Memberi manfaat sebagai ilmu pengetahuan arsitektur tentang bangunan hotel, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh tugas akhir maupun mahasiswa arsitektur dan diluar arsitektur yang membutuhkan.

Rancangan yang dihasilkan diharapkan menjadi pengetahuan arsitektur bagi mahasiswa tentang bangunan hotel

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial mencakup perencanaan berupa solusi desain hotel yang mengacu pada standar fasilitas hotel bintang 4, dan *midi market* yang mengacu pada standar ruang supermarket.

Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial yaitu kajian kondisi tapak terkait potensi yang ada pada tapak tersebut. Lokasi tapak berada di Kota Surabaya bagian barat.

1.5 Metode Pembahasan

1.5.1 Deskriptif

Mengumpulkan data melalui berbagai sumber literatur terkait hotel konvensi. Kemudian memaparkan kembali informasi yang berupa fakta tersebut.

1.5.2 Komparatif

Metode ini dilakukan dengan studi banding karya arsitektur serupa. Tujuannya sebagai gambaran dan acuan dalam perencanaan dan perancangan hotel konvensi.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, tujuan , manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas dan menguraikan literatur terkait hotel dan *midi market*, peraturan, serta standar perancangan hotel dan *midi market* di Indonesia

BAB III GAMBARAN UMUM SERTA POTENSI LOKASI

Uraian data yang telah diperoleh terkait lokasi perancangan. Data tersebut diperoleh dari studi literatur yang dilakukan.

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Uraian penyusunan program pokok dasar perencanaan dan perancangan melalui beberapa pendekatan yang menjadi acuan dasar pada tahap eksplorasi desain.

1.7 Alur Pikir

