

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dewasa ini kota Malang merupakan kota yang tingkat perkembangannya sampai saat ini tergolong pesat. Kota yang memiliki daya tarik bagi wisatawan lokal maupun asing ini setiap tahunnya mengalami peningkatan yang cukup menjanjikan. Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Propinsi Jawa Timur setelah Surabaya memiliki luas wilayah sebesar 110,06 km<sup>2</sup>. Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, kota Malang telah mengalami perkembangan cukup pesat. Hal ini dapat dilihat dari pertumbuhan jumlah penduduk dan perubahan tata guna lahan di Kota Malang. Kota yang memiliki 5 kecamatan, salah satunya adalah kecamatan Blimbing yang mempunyai zona pemanfaatan yang telah ditetapkan di RDTRK Malang. Lokasi berada di jalan Ahmad Yani (bertepatan di sebelah Plaza Telkom Malang) dan merupakan daerah yang sesuai regulasinya masuk ke dalam Malang Timur Laut. Lokasi yang pada peruntukan lahannya merupakan peruntukan perdagangan dan jasa ini sejatinya memiliki nilai jual yang baik terhadap para investor yang ingin mengembangkan usahanya di kota Malang. Terlebih saat ini kota Malang mengalami tingkat kepadatan penduduk yang tinggi akibat pengaruh dari wisatawan dan pelajar yang berdatangan ke Malang.

Kawasan ini merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan yang cukup tinggi mengingat kawasan terletak di tengah kota dan jalan di depan lahan perencanaan merupakan jalan utama yang menghubungkan kota Surabaya dengan kota Malang. Kondisi lahan perencanaan yang terletak di tengah pusat kota dengan akses yang mendukung dengan status jalan utama penghubung kota Surabaya dengan Malang, lokasi ini sarat berpotensi pengembangannya untuk mendukung faktor pariwisata dan pebisnis yang lalu lalang di Malang. Meskipun pariwisata yang ada di kota ini kebanyakan berkunjung ke kota Batu yang letaknya tidak jauh dari kota Malang, tercatat banyak wisatawan yang lebih memilih menginap di kota Malang sehingga masih dibutuhkan ruang bangun untuk pembangunan hotel. Adapun jumlah akomodasi hotel yang ada di kota Malang tahun 2014 menurut BPS (Badan Pusat Statistik) ada sebanyak 68 hotel dengan fasilitas kamar 2.930 kamar dan 4.615 tempat tidur.

Tabel 1. 1 Tentang Akomodasi Hotel Di Propinsi Jawa Timur

KOTA	HOTEL			KAMAR			TEMPAT TIDUR		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Kediri	21	21	21	904	911	898	1.484	1.345	1.399
Blitar	19	19	19	692	712	701	1.122	1.118	1.109
Malang	61	64	68	2.113	2.472	2.930	3.239	3.964	4.615
Probolinggo	12	11	15	362	368	473	572	623	725
Pasuruan	5	4	5	243	194	244	454	343	410
Mojokerto	8	8	9	337	311	328	464	432	438
Madiun	30	30	30	957	978	960	1.641	1.605	1.510
Surabaya	123	109	125	8.416	8.966	10.127	11.991	13.152	14.627
Batu	440	435	437	4.343	4.774	4.788	8.884	8.821	7.365
Jawa Timur	1.923	1.902	1.993	38.791	40.452	44.203	62.751	64.440	67.703

Sumber. BPS Provinsi Jawa Timur, 2015

Dari tabel di atas terlihat bahwa pertumbuhan industri perhotelan di kota Malang cukup pesat meskipun menduduki peringkat ke 3 setelah Batu dan yang paling tinggi Surabaya sebagai ibukota provinsi Jawa Timur. Jika mengacu pada data survey Badan Pusat Statistik (BPS) kota Malang pada Malang dalam angka tahun 2005-2014 didapatkan data pertumbuhan hotel di kota Malang.

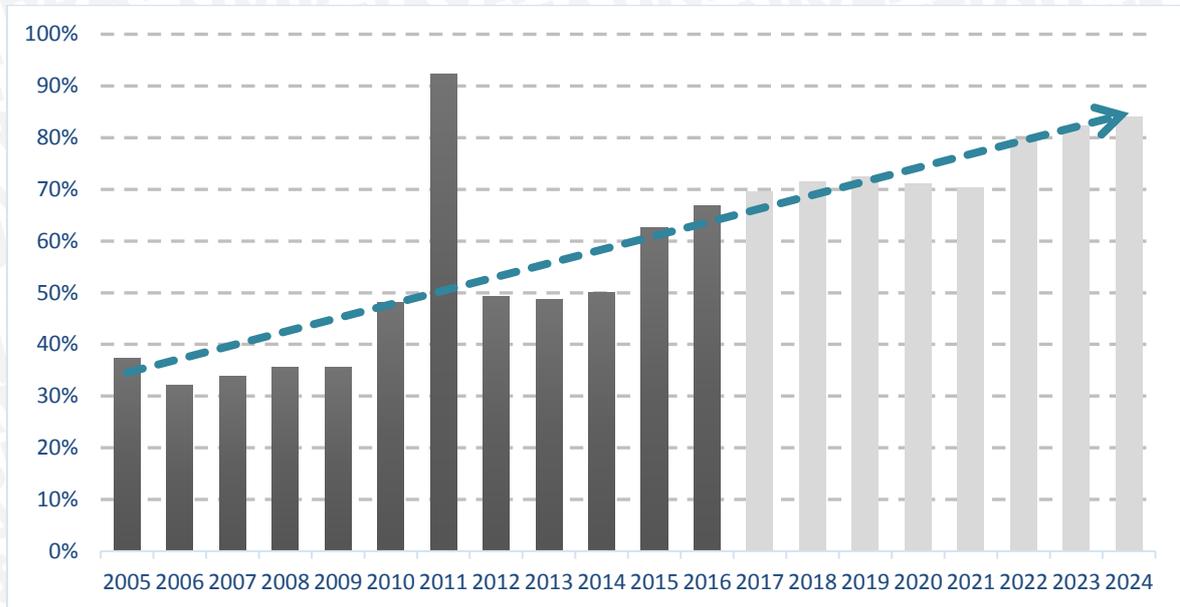
Tabel 1. 2 Akomodasi Dan Room Ocupancy Di Kota Malang

TAHUN	ROOM OCUPANCY	AKOMODASI
2005	37,22%	52
2006	32,09%	60
2007	33,85%	60
2008	35,57%	61
2009	35,57%	61
2010	48,10%	61
2011	92,24%	61
2012	49,30%	65
2013	48,73%	65
2014	50,04%	78

Sumber. BPS Provinsi Jawa Timur, 2015

Jika dilihat pada tabel 1.2, akomodasi kamar hotel dari tahun 2005-2014 meningkat dari total jumlah hotel 52 buah hotel pada tahun 2005 sampai 78 buah hotel pada tahun 2014 sedangkan pada okupansinya (persentase jumlah kamar yang terjual setiap tahunnya juga

terlihat pada tahun 2011 menembus angka 92,24% sehingga pada tahun berikutnya sampai tahun 2014 total proyek pembangunan hotel bertambah 13 buah. Didapatkan suatu analisa melalu grafik proyeksi regresi linier dari tabel 1.2 bahwa *trend* positif dari tahun ke tahun memberi dampak dan kemungkinan bahwa sampai tahun 2024 rencana penambahan perancangan hotel ini memberikan solusi dari okupansi yang ada di kota Malang.



Gambar 1.1 Grafik proyeksi regresi linier terhadap *room occupancy*

Dari capaian data yang diperoleh, kebutuhan kamar hotel bintang 4 di kota Malang masih dibutuhkan. Setidaknya ada 175 kamar yang dibutuhkan menurut perhitungan rasio berikut:

Jumlah hotel bintang 4 di kota Malang	: 8 hotel
Jumlah total kamar hotel bintang 4 di kota Malang	: 1.401 kamar
Okupansi rata-rata di kota Malang tahun 2014	: 65%
Okupansi tertinggi di kota Malang	: 80%
Jumlah kamar	: $1.401 / 8$
	: 175,125 kamar
	: 175 kamar (dibulatkan)
Nilai kamar yang dihuni	: $175 \times 65\%$
	: 113,75 kamar
	: 114 (dibulatkan)
Bila diasumsikan dengan hunian tertinggi	: $175 \times 80\%$ : 140 kamar

Dengan demikian jumlah kamar hotel yang dibutuhkan berkisar dari 140 hingga 175 kamar berdasarkan analisis diatas, oleh karena itu bisa diasumsikan jumlah kamar pada kisaran 157 kamar (diambil nilai tengahnya). Karena adanya rencana pemerintah untuk membangun di 2 lokasi berbeda jadi kemungkinannya adalah 1 hotel diperkirakan membutuhkan 78 kamar

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Kebutuhan akan perancangan hotel bisnis di kota Malang menjadi permasalahan pokok yang ingin diselesaikan. Tingginya tingkat imigran dan wisatawan yang datang ke kota Malang serta cukup baiknya perkembangan hotel di kota Malang melihat trend positif laju okupansi dan *room ocupancy* akan menarik investor untuk menanamkan modalnya. Maka dibutuhkan hotel bisnis dengan tujuan selain sebagai jawaban atas tingginya nilai *room ocupancy* juga sebagai wadah para pebisnis untuk melakukan aktivitas bisnis di hotel. Selain itu, dibutuhkan perhitungan dan perancangan yang tepat atas pembangunan hotel bisnis di kota Malang agar pengembalian modal investor yang berminat membangun hotel di kota Malang menjadi efisien sesuai dengan menggunakan standar teori tekno ekonomi bangunan.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Dari identifikasi masalah di atas pada bangunan hotel dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan akan dikembangkan dengan permasalahan-permasalahan yang ada, dapat dirumuskan permasalahan utama kajian perancangannya yaitu:

1. Bagaimana merancang bangunan hotel bisnis di kota Malang pada dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan?

### **1.4 Batasan Masalah**

Dari masalah-masalah yang ditemukan ditentukan batasan yang akan dikerjakan, karena tidak mungkin keseluruhan masalah dapat terselesaikan, yaitu :

1. Perancangan bangunan hotel dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan menggunakan teori besaran teknis ekonomi bangunan dan besaran tekno ekonomi bangunan

### **1.5 Tujuan**

Adapun tujuan dari kajian dan perancangan ini adalah :

1. Merancang bangunan hotel di kota Malang berdasarkan pendekatan tekno ekonomi bangunan.

## 1.6 Manfaat

Manfaat yang diharapkan dari studi kajian desain dan perancangan bangunan apartemen ini antara lain:

### 1.6.1 Manfaat akademis

- a. Secara akademis studi dan kajian desain ini diharapkan dapat memberikan pandangan bahwa teknologi dan sains dapat diterapkan dalam arsitektur terutama pada bangunan dan kawasan yang berhubungan dengan urbanisasi.
- b. Dapat mempelajari dan memberikan pengetahuan mengenai pemanfaatan potensi pada lokasi kawasan yang bisa menjadi daya tarik bagi investor, yang difungsikan sebagai bangunan komersil.
- c. Diharapkan studi dan kajian desain ini mampu menjadi inspirasi dan kajian lebih lanjut mengenai bangunan hotel yang mengacu pada pendekatan tekno ekonomi bangunan.

### 1.6.2 Manfaat praktis

- a. Diharapkan studi dan kajian desain ini secara praksis dapat menjadi referensi bagi para praktisi untuk dijadikan landasan dasar dalam perancangan bangunan yang memanfaatkan lahan yang tidak produktif bisa menjadi bagian dari sains dan tekno ekonomi bangunan. Dan khususnya untuk para masyarakat awam juga bisa memikirkan hubungan antara manusia dengan alam dan Tuhan.
- b. Apabila hasil kajian ini diterima oleh pemda Malang sebagai ide dan gagasan dalam menangani kawasan perdagangan dan jasa sebagai fasilitas yang layak di kota Malang.

## 1.7 Kerangka Pemikiran

Kota Malang merupakan kota pariwisata yang setiap tahunnya mengalami peningkatan jumlah wisatawan dan pendatang. Dengan begitu wadah penginapan berupa hotel sangat berkembang di kota ini. Tinjauan terkait dengan akomodasi hotel dan *room occupancy* yang ada di kota Malang setiap tahunnya mengalami tren positif sehingga sangat mempengaruhi para investor untuk melakukan kegiatan investasi di kota Malang.



### Gagasan Awal

Bangunan hotel bintang 4 di kota Malang sebagai suatu fasilitas hunian sementara bagi para pendatang baik itu wisatawan atau pebisnis di kota Malang dirancang dengan menggunakan pendekatan tekno ekonomi bangunan sebagai dasar perancangan hotel bisnis dengan analisa kelayakan nilai investasi.



### Rumusan Masalah

Bagaimana merancang bangunan hotel bisnis di kota Malang pada dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan?



### Tujuan

Mampu menerapkan pendekatan tekno ekonomi bangunan pada rancangan hotel bisnis bintang 4 dengan kelayakan investasi untuk menghasilkan desain hotel yang menarik dan sesuai dengan rasio yang sesuai dengan standar bangunan hotel bintang 4.