

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

##### 1.1.1 Perkembangan Kota Surabaya

Surabaya merupakan kota metropolitan kedua setelah Jakarta yang memiliki intensitas aktivitas bisnis yang tinggi. Hal ini di tandai dengan adanya CBD (*Central Business District*) dan Sub-CBD (*Central Business District*) yang tersebar di kawasan Surabaya Pusat, Surabaya Barat, dan Surabaya Utara. Peningkatan aktifitas bisnis yang tinggi ini juga berpengaruh terhadap peningkatan mobilitas manusia ke daerah Surabaya yang semakin tinggi, sehingga permintaan akan hunian sementara seperti hotel juga terus meningkat. Sektor perhotelan dan restoran merupakan salah satu sektor dari tiga sektor penunjang perekonomian yang dominan dan berperan cukup besar menyumbang pendapatan asli daerah (PAD) Kota Surabaya selain sektor angkutan/transportasi dan sektor perdagangan.

Menurut data Badan Pusat Statistik kota Surabaya, data kunjungan wisatawan domestik yang datang ke kota Surabaya pada 2014 sebesar 15.929.745 orang. Jumlah ini mengalami kenaikan dari tahun 2013 yang jumlahnya 11.122.194 orang. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara pada tahun 2013 sebesar 350.017 orang, dan mengalami kenaikan pada tahun 2014 sebesar 742.084 orang. Tingginya minat wisatawan yang datang ke kota Surabaya membuktikan bahwa kota Surabaya merupakan salah satu destinasi daerah yang wajib dikunjungi, baik dengan tujuan wisata maupun bisnis. Oleh sebab itu kebutuhan akan tempat tinggal sementara bagi para pebisnis, investor ataupun wisatawan tersebut akhirnya menjadi kebutuhan yang perlu diperhatikan di kota Surabaya. Bangunan-bangunan dengan fungsi sebagai tempat tinggal sementara yang mampu mengakomodasi kebutuhan akan kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) sangat diperlukan untuk memberikan kemudahan bagi para pebisnis maupun kalangan profesional ketika mengurus bisnis di kota Surabaya.

Menurut data Badan Pusat Statistik kota Surabaya, laju pertumbuhan ekonomi kota Surabaya khususnya pada sektor perhotelan mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2012 sebesar 8,42%, pada tahun 2013 naik menjadi 8,52%, pada tahun 2014 naik kembali menjadi 8,82% dan direncanakan akan terus berkembang setiap tahunnya. Jumlah hotel pada tahun 2014 di kota Surabaya ada 104 hotel dengan berbagai jenis klasifikasinya dengan jumlah kamar sebanyak 7.242 kamar dan jumlah tempat tidur sebanyak 10.160 tempat tidur. Angka ini dirasa belum cukup untuk mengakomodasi jumlah wisatawan yang berkunjung baik untuk urusan bisnis maupun rekreasi sebesar 742.084 orang. Jumlah tersebut hanya untuk wisatawan mancanegara yang datang, belum termasuk wisatawan domestik yang datang. Dengan demikian membuat permintaan akan jumlah kamar pada hotel juga akan tinggi.

Melihat potensi permintaan akan jumlah kamar yang tinggi tersebut maka perkembangan pembangunan hotel di kota Surabaya akan terus berkembang. Hal ini cukup beralasan karena untuk mencukupi jumlah kebutuhan kamar bagi para wisatawan yang datang. Oleh karena itu pembangunan hotel dengan klasifikasi bintang tiga, empat dan lima yang notabene memiliki jumlah kamar yang banyak dengan fasilitas yang cukup lengkap untuk mengakomodasi kebutuhan wisatawan yang datang masih sangat dibutuhkan.

### **1.1.2 Fasad bangunan hotel bisnis sebagai identitas**

Seperti yang telah dijelaskan bahwa jumlah angka akomodasi berupa hotel yang cukup besar, maka membuat persaingan yang tinggi kalangan hotel-hotel di Surabaya. Berbagai aspek dari sebuah hotel ditawarkan kepada calon pengunjung, dari segi layanan, fasilitas, hingga konsep-konsep baru yang menjadi andalan produk hotel itu sendiri. Hotel bisnis tak lepas dari aspek arsitekturnya sebagai identitas kemasan produk. Sebagai fungsi bangunan komersil, hotel bisnis tumbuh sebagai pertumbuhan fisik sebuah kota yang menghadapkan pada perubahan wajah kota.

Elemen arsitektur dari sebuah hotel yang akan pertama kali ditangkap oleh pengunjung adalah tampilan luar atau disebut fasad. Fasad merupakan elemen bangunan yang memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan kesan yang akan diberikan suatu bangunan. Pada perkembangan modern, fasad tidak hanya memenuhi tuntutan



fungsional, tetapi juga nilai estetis dari suatu bangunan. Sehingga pada hotel bisnis, elemen fasad merupakan sebuah *branding* yang dapat menonjolkan karakter dari bangunan tersebut.

Seiring dengan berkembangnya tuntutan tersebut, mulai digunakan berbagai macam eksplorasi desain terhadap fasad bangunan. Seperti gaya atau style arsitektur, ukuran, skala, proporsi, hingga tekstur yang berkaitan dengan material. Pada hotel bisnis, eksplorasi desain terhadap fasad menuntut kreasi yang berkarakter, tetapi juga tidak lepas dari unsur *saving cost*. Sehingga dibutuhkan metode yang dapat menekan biaya dari segi pengadaan barang dan pelaksanaan pada desain fasad hotel bisnis.

### 1.1.3 Material beton prafabrikasi sebagai teknologi yang efisien

Pada era sekarang menuntut pembangunan yang cepat dan efisien dengan tetap mempertahankan nilai-nilai arsitektur yang baik secara fungsi dan estetika bangunan. Konsep membangun secara konvensional berangsur-angsur mulai ditinggalkan dan berubah menjadi lebih modern. Penggunaan material prafabrikasi merupakan salah satu teknologi yang layak dipertimbangkan. Beberapa dekade yang lalu sistem ini mulai dikenal di Indonesia namun baru dimanfaatkan oleh produsen dalam skala industri. Tujuan pada kajian ini adalah melakukan penerapan material prafabrikasi yang difokuskan pada pemaksimalan secara optimal material pada gedung terutama pada gedung tinggi seperti hotel bisnis.

Penerapan material prafabrikasi juga erat kaitannya dengan sistem modular yang kini mulai banyak diterapkan dalam ber-arsitektur. Sehingga sesuai dengan karakter hotel bisnis sebagai bangunan *high rise* yang bermodul-modul. Prafabrikasi berorientasi pada efektivitas dan efisiensi dan jumlah tenaga kerja pembangun minimum ini memiliki banyak isu yang terkait dengan kehadirannya. Komponen bangunan yang dibuat secara prafabrikasi merupakan suatu langkah yang dapat mempercepat proses membangun serta dapat menekan biaya konstruksi disamping mutu yang dihasilkan cukup terjamin. Komponen prafabrikasi ini dibuat di dalam pabrik baik itu pabrik yang berada di suatu tempat yang khusus maupun pabrik yang didirikan di lokasi bangunan.

Pada prakteknya, arsitektur prafabrikasi cukup *trend* hingga menjadi *lifestyle* baru dalam istilah konstruksi. Sebagai gaya hidup baru, arsitektur prafabrikasi diterapkan sebatas metode konstruksi saja. Beberapa aspek seperti nilai estetika mulai bergeser.

Bahkan tanpa perhitungan yang tepat, arsitektur prafabrikasi justru akan menekan biaya yang lebih tinggi dibanding metode konvensional. Sehingga dibutuhkan kreativitas dari arsitek agar penerapan teknologi material prafabrikasi tepat guna.

Hotel bisnis merupakan suatu akomodasi yang dikelola secara komersial dengan fungsi utama penginapan yang menyediakan fasilitas bagi masyarakat dengan tujuan bisnis. Dalam prakteknya, hotel bisnis merupakan sebuah objek arsitektur berfungsi hunian dengan susunan vertikal. Hotel bisnis terdiri dari modul-modul ruang yang disusun membentuk tower sesuai dengan jumlah kebutuhan masing-masing. Tipologi hotel bisnis yang sudah ada yaitu penyusunan teratur dan tipikal dengan sistem struktur yang rigid dan sederhana. Sehingga elemen fasad akan terbentuk mudah mengikuti modul-modul ruang. Kelebihannya yaitu eksplorasi desain yang tidak terbatas karena sistem pengadaan yang berbasis pabrikasi sehingga memungkinkan untuk *customize* dari *template* yang sudah ada.

Material prafabrikasi kini mulai marak produsennya. Sistem pembangunan mulai beralih ke metode prafabrikasi. Jenis material yang mudah didapat di Indonesia saat ini adalah prafabrikasi beton. Jika dibandingkan dengan material prafabrikasi lain seperti baja, metal dan bahan-bahan komposit, prafabrikasi beton lebih unggul dari berbagai aspek. Aspek-aspek yang dilihat yaitu dari segi pengadaan, permintaan, pelaksanaan, pemeliharaan, kualitas, harga, tenaga kerja dan ramah lingkungan. Prefabrikasi beton pada fasad sudah diterapkan di Indonesia dengan berbagai macam tipe dari sekian banyak merk vendor/dagang. Pada pembangunan hotel bisnis, material prafabrikasi beton dapat menguntungkan dari berbagai aspek. Selain itu, tuntutan desain yang berbagai macam seperti elemen fasad dari hotel bisnis dapat terealisasi.

Sesuai dengan tuntutannya sebagai pembentuk identitas, operasi dan proses penyelesaian yang serba cepat, maka penggunaan teknologi masa kini dapat mendukung percepatan masa konstruksi pada hotel bisnis khususnya prafabrikasi beton. Pada kajian penerapan teknologi material prafabrikasi beton ini diharapkan dapat menghasilkan bentuk-bentuk fasad yang dapat dijadikan formasi tertentu yang sifatnya fleksibel dan kesan estetis yang unik kaitannya dengan citra sebuah hotel bisnis. Pengembangan sistem konstruksi yang baik maka sebuah bangunan dapat menarik dan menjadi acuan yang baik untuk perancangan hotel bisnis dengan meminimalan biaya dengan pengoptimalan pada material yang dipakai serta karakter visual pada tampilan bangunan. Material yang ramah lingkungan dengan pemakaian yang tepat dalam perancangan dapat meminimalisasi waktu,



biaya, bahkan energi yang dikeluarkan. Sehingga hotel bisnis tersebut memiliki identitas yang tercermin dari fasad bangunannya.

## 1.2 Identifikasi masalah

Berikut merupakan identifikasi masalah dari latarbelakang di atas, antara lain:

1. Surabaya sebagai kota perekenomian yang sedang melaju pesat, dibutuhkan akomodasi penginapan untuk menunjang dan memperlancar aktivitas bisnis.
2. Persaingan hotel yang cukup tinggi di Surabaya menuntut adanya kreasi desain yang unik sebagai citra hotel yang dapat menarik pengunjung.
3. Perlu adanya eksplorasi desain terhadap fasad hotel bisnis sebagai elemen arsitektur fasad sebagai hal pertama yang dirasakan oleh calon pengunjung.
4. Dibutuhkan studi mengenai material prafabrikasi beton sebagai teknologi pada desain fasad yang *customizable*.
5. Dibutuhkan studi mengenai material prafabrikasi beton sebagai teknologi pada desain fasad yang membutuhkan proses konstruksi yang serba praktis dan efisien.

## 1.3 Rumusan masalah

Penulis merumuskan masalah yang akan diselesaikan, adalah: Bagaimana penerapan material prafabrikasi beton pada perancangan fasad hotel bisnis di Surabaya sehingga mendapatkan hasil desain yang berkarakter sebagai identitas bangunan ?

## 1.4 Batasan masalah

Untuk memudahkan studi, penulis membatasi ruang lingkup bahasan dan masalah sebagai berikut:

1. Standarisasi hotel bisnis yang ada di Indonesia.
2. Hotel bisnis yang dimaksud termasuk dalam golongan klasifikasi hotel berbintang tiga.
3. Lokasi perancangan terletak di kawasan CBD Surabaya pusat karena sesuai dengan sasaran hotel bisnis sendiri yaitu para pelaku bisnis.
4. Fokus eksplorasi desain pada elemen fasad bangunan hunian bisnis hotel.
5. Operator hotel menggunakan Aston International sebagai standar operasional hotel.
6. Hasil akhir dari studi fasad hotel bisnis dengan penerapan material prafabrikasi adalah desain skematik.

## 1.5 Tujuan

Adapun tujuan dari studi ini adalah mampu merancang fasad hotel bisnis di Surabaya dengan menerapkan material prafabrikasi beton untuk mendapatkan hasil desain yang berkarakter sebagai identitas bangunan.

## 1.6 Manfaat

Manfaat yang diperoleh dari studi ini adalah:

### 1. Akademisi

Memberikan masukan tentang tinjauan penggunaan teknologi material prafabrikasi beton pada hotel bisnis sebagai metode untuk menggali lebih dalam segala teknologi dalam proses pembangunan, serta sebagai metode baru dalam berarsitektur. Hasil dari penerapan material prafabrikasi beton dapat digunakan sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya.

### 2. Praktisi

Memberikan masukan dan penjelasan kajian mengenai penggunaan teknologi material prafabrikasi beton pada hotel bisnis untuk dapat menghemat proses penyelesaian dalam segi waktu, tenaga dan biaya serta energi. Khususnya pada bangunan *high rise* yang pada umumnya membutuhkan waktu, biaya, dan tenaga yang cukup banyak. Serta memberikan saran terhadap eksplorasi desain sebagai identitas pada bangunan komersil.

## 1.7 Sistematika pembahasan

Sistematika pembahasan pada studi ini dibagi menjadi beberapa tahapan, antara lain:

### 1. BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang kajian fasad pada hotel bisnis dengan penerapan teknologi material prafabrikasi beton di Surabaya. Identifikasi masalah yang ingin difokuskan, rumusan masalah, tujuan, manfaat, batasan studi, sistematika pembahasan, dan kerangka pemikiran secara umum.

### 2. BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tinjauan teoritik yang berkaitan dengan fasad hotel bisnis dan material prafabrikasi beton. Pustaka berupa teori, standar, kriteria dan objek komparasi hotel bisnis maupun material prafabrikasi beton.

### 3. BAB III Metode

Bab ini membahas metode yang digunakan dalam memecahkan permasalahan, metode pengumpulan data, jenis data yang dibutuhkan, variabel perancangan, metode analisis dan sintesis, proses desain serta kesimpulan.

#### 4. BAB IV Pembahasan dan Hasil

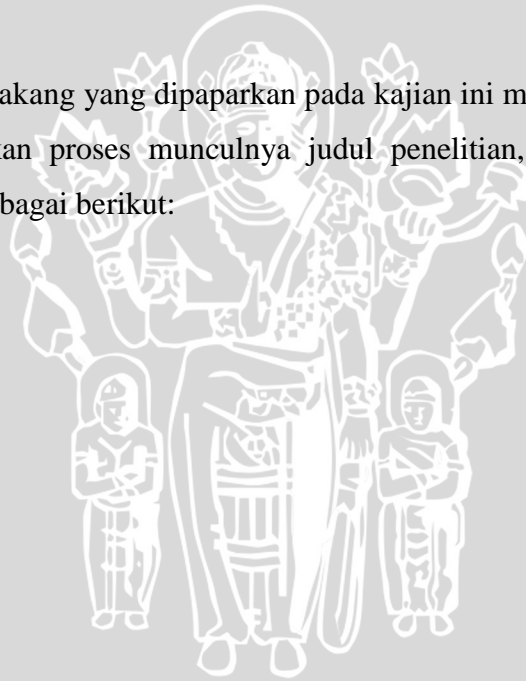
Bab ini berisi analisis tapak terpilih, analisis bangunan, analisis material prafabrikasi beton serta proses desain hingga hasil akhir desain skematik.

#### 5. BAB V Kesimpulan

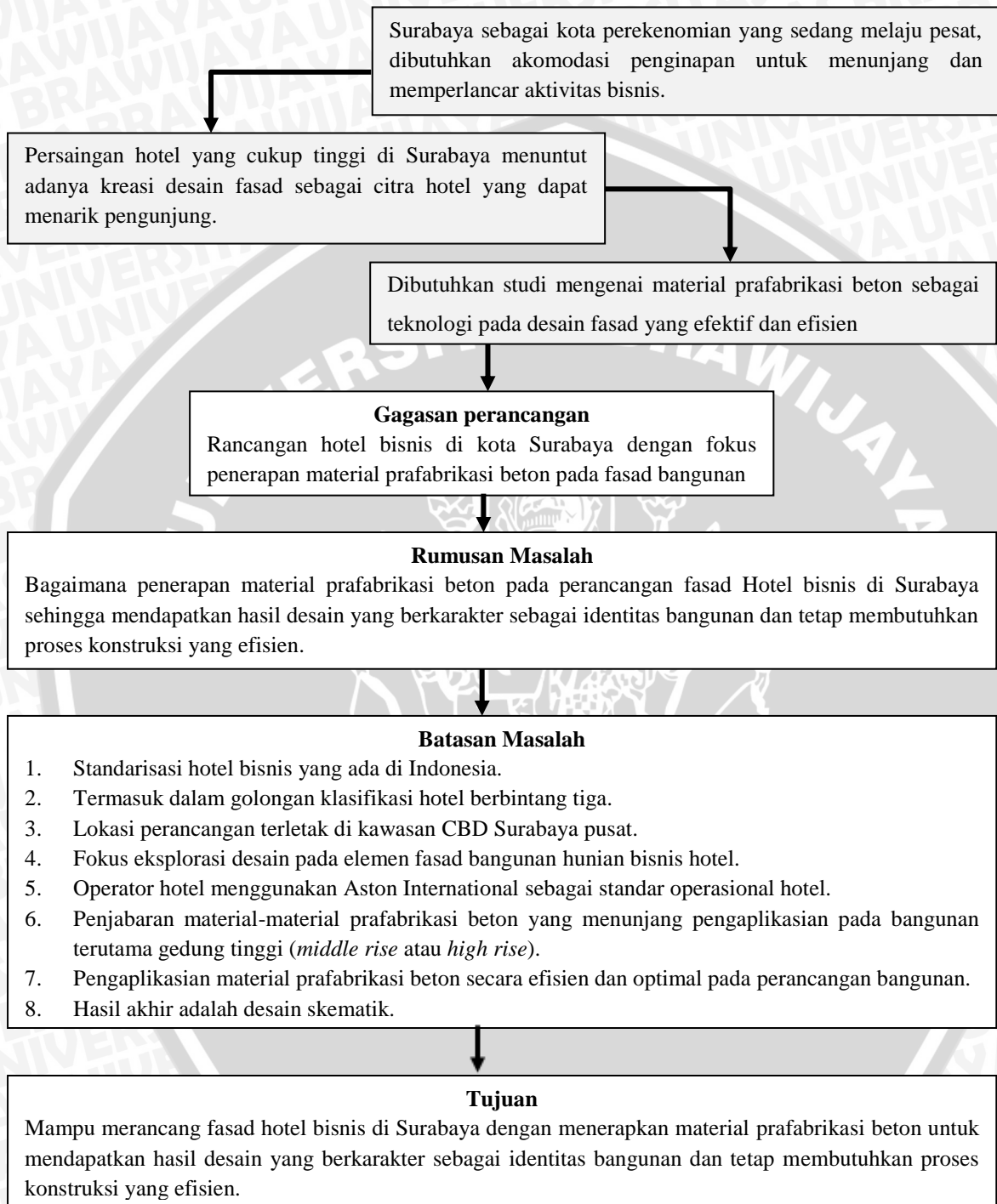
Bab ini berisi kesimpulan yang didapat dari hasil kajian serta saran penulis untuk penelitian selanjutnya.

### 1.8 Kerangka pemikiran

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan pada kajian ini maka disusun kerangka pemikiran yang menunjukkan proses munculnya judul penelitian, permasalahan, serta tujuan yang ingin dicapai, sebagai berikut:







Gambar 1. 1 Diagram Kerangka Berpikir