BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Malang adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Indonesia, kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, dan kota terbesar ke-12 di Indonesia. Kota ini didirikan pada masa Kerajaan Kanjuruhan dan terletak di dataran tinggi seluas 145,28 km^2 yang terletak di tengah-tengah Kabupaten Malang. Bersama dengan Kota Batu dan Kabupaten Malang, Kota Malang merupakan bagian dari kesatuan wilayah yang dikenal dengan Malang Raya.

Apabila kita perhatikan, terdapat banyak sekali penginapan yang dapat ditemukan di kota Malang.Penginapan ini beragam bentuknya, yakni Hotel,Villa, maupun Guest House. Masing-masing jenis penginapan tersebut memiliki lebih dari 20 bangunan yang ada di Kota Malang, baik itu yang baru maupun yang lama.

Dengan semakin meningkatnya pendatang baik dibidang pariwisata, pendidikan dan ekonomi, perkembangan Kota Malang kian hari kian pesat. Hal ini dapat dibuktikan dengan terus meningkatnya jumlah hotel dan okupansi kamar pada data survey Badan Pusat Statistik Kota Malang tahun 2005-2014.

Penambahan pembangunan hotel merupakan solusi dari terus meningkatnya jumlah hotel dan akupansi kamar tersebut. Sesuai dengan capaian data yang diperoleh, hotel bisnis bintang 4 dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan. Tapak bangunan seluas 5100 m² berlokasi di jalan Sukarno Hatta yang merupakan jalan arteri sekunder yang menghubungkan Kota Surabaya dan Kota Malang. Pemilihan lokasi strategis karena merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Pendekatan tekno ekonomi bangunan yang dilakukan disertakan dalam setiap aspek perancangan untuk mengoptimalkan desain sehingga dapat meningkatkan nilai jual dan peluang investasi. Dengan memasukkan program ruang yang dibutuhkan, perencanaan hotel ini telah diperhitungkan dengan indikasi studi kelayakan bisnis maka diperoleh balik modal investasinya adalah selama 1,3 tahun dengan Net Present

Di lihat dari tingkat hunian kamar untuk hotel Berbintang tahun 2000-2003 berada di kisaran 30% lebih dari kapasitas hotel sedangkan untuk hotel Non Bintang berada pada kisaran 23% lebih dari jumlah kamar yang tersedia. Faktor intern dan faktor ekstern perusahaan sangat berpengaruh terhadap industri jasa perhotelan. Faktor intern meliputi 4p yaitu Produck, Place, Price dan Promotion dimana produk dan tempat industri jasa perhotelan di kota Malang memiliki keunggulan yang berbeda dengan kota lain tetapi untuk harga dan tingkat promosi masih dirasakan memiliki kekurangan. Sedangkan faktor ekstern meliputi tingkat Ekonomi, Sosial, Teknologi, Pemerintah, Konsumen dan Persaingan yang mana tingkat Ekonomi, Sosial dan Persaingan memberi dampak yang negatif terhadap industri jasa perhotelan dan sebaliknya Pemerintah, Teknologi, Konsumen memberikan dampak yang positif terhadap industri jasa perhotelan di kota Malang. Kesimpulan dalam penelitian ini bahwasanya perhotelan di Kota Malang memiliki potensi yang tinggi untuk dikembangkan mengingat Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur dan memiliki tempat-tempat rekreasi yang melimpah terutama untuk wilayah Kabupaten

Tapak perancangan berada pada Jalan Sukarno hatta yang terletak di sub daerah Malang Utara Kota Malang dengan luasan mencapai 5100 m² dan dilewati jalan arteri sekunder (jalan Semanggi timur) yang menghubungkan Kota Malang dengan Surabaya. Lokasi perancangan berada di kawasan fungsi perdagangan dan jasa. Batas-batas yang mengelilingi area tapak antara lain sebelah utara tapak yaitu Jl. Semanggi timur, rumah tinggal dan perdagangan, sebelah timur yaitu rumah tinggal dan jasa, sebelah selatan yaitu perdagangan, dan sebelah barat yaitu Jalan Sukarno Hatta dan kampus Politeknik Negri Malang.

Kesimpulan dari pengambilan Judul dan Tema, adalah :

a. Kota Malang sangat memiliki potensi yang dapat di kembangkannya MICE (*Meeting Incentive Convension and Exhabition)*
b. Kebutuhan fasilitas perhotelan terutama hotel berbintag 4 dan 5 sangatlah terbatas sekali
c. Permintaan kamar atau tempat peristirahatan sementara pada hotel di Kota Malang sangatlah tinggi, maka dari itu di perlukannya pembangunan hotel baru yang sangat relevan

Berdasarkan permintaan dan fenomena yang muncul dari penjelasan di atas, maka timbul lah gagasan atau ide untuk membangun sebuah bangunan komersil yang berjudul **City Hotel Bintang 4 di Kota Malang dengan bertemakan Arsitektur High tech**

1.2. Tujuan Perancangan

1.2.1. Fungsi

Perancangan Hotel ini merupakan hotel baru yang ada di tapak hal ini bertujuan:

a. Fungsi primer : Sebagai tempat penginapan.
b. Fungsi sekunder : Sebagai kegiatan ruang publik yang diperuntukkan bagi masyarakat Kota malang.

c. Fungsi tersier : Menyediakan lapangan pekerjaan.

1.2.2. Desain Gagasan Bentuk Terhadap Lokasi

Desain gagasan bentuk lokasi pada bangunan ini di sesuaikan dengan konsep tema yaitu high-tech architechture dari norman foster dan bangunan hotel pada tapak

1.3. Lokasi

Alamat : JL.Sukarno Hatta, Kota Malang/Prov.Jawa Timur

Luas Lahan : 5.100 m²

GSB : 6 meter

KDB : 50 %

: 5.100 x 50% = 2.550 Luas Lantai Dasar

Jumlah Lantai : KLB / KDB

: 14.712, 16 m² / 2.550m² = 5.76944745098 m²

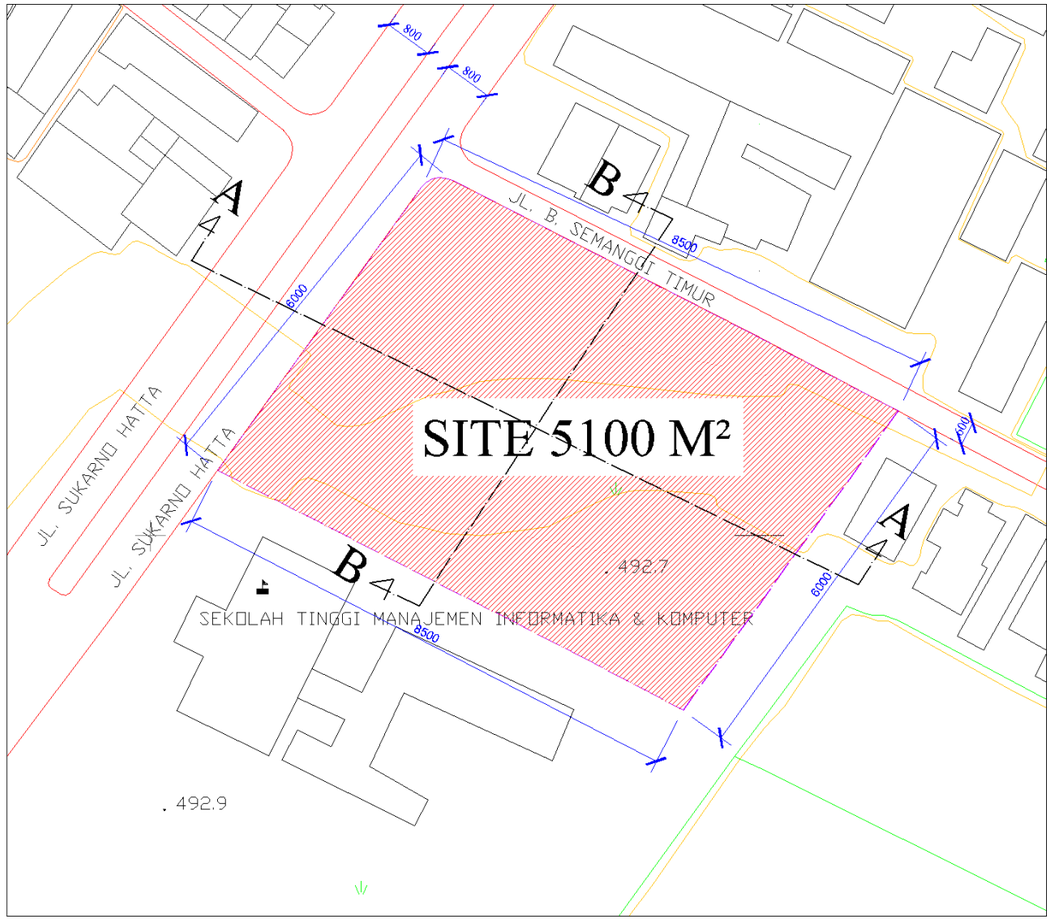
= 6 Jumlah Lantai minimal

Topografi : Keadaan Kontur Relatif Rata

Perlengkapan Fasilitas : Tersedi Jaringan Listrik,PDAM,Komunikasi,Drainase

Lebar Jalan utama : 16 meter

Lebar Jalan Skunder : 6 meter



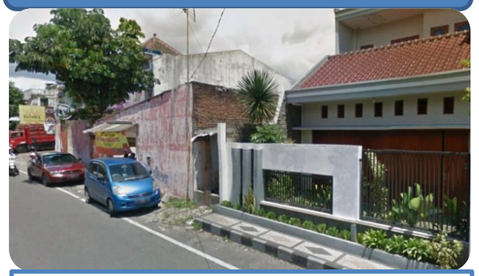
Gambar 1.1: Lokasi Tapak

Sumber: Data Pribadi, 2019

1. SEBELAH BARAT

Disebelah barat site terdapat sebuah Jl. Sukarno Hatta dan kawasan kampus politeknik negeri malang

2. SEBELAH UTARA

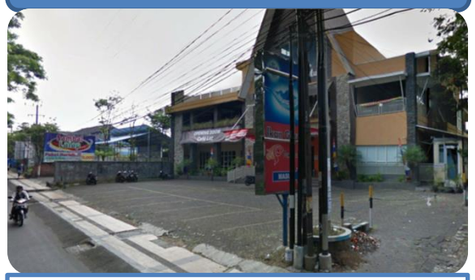


Disebelah barat site terdapat sebuah Jl. Semanggi timur dan mrupakan kawasan rumah tinggal dan ruko

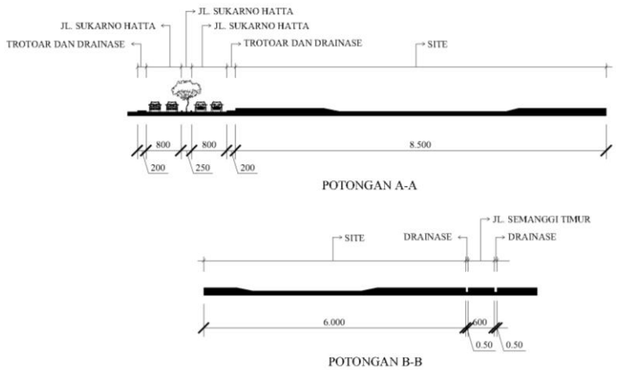
3. SEBELAH SELATAN

Disebelah selatan site terdapat sebuah Jl. Andalong dan kawasan ini merupakan kawasan jasa dan perumahan

4. SEBELAH TIMUR



Disebelah selatan site kawasan ini merupakan kawasan jasa perdagangan



Gambar 1.2: Situasi dan kondisi Tapak

Sumber: Arsip Pribadi 2019

1.4. Batasan

Hotel yang akan di buat adalah hotel bintang empat, Hotel bintang empat merupakan hotel yang termasuk dalam hotel dengan kapasitas servis dan penunjang diatas rata-rata, dengan pegunjung kelas menegah keatas, tentunya hotel bintang empat yang ada di indonesia tidak sebagus yang ada di luar negeri yang lebih memiliki kapasitas servis yang lebih bagus, hal inilah yang mendorong pemikiran sebuah perancang untuk merancang hotel dengan kapasitas sama dengan yang hotel yang ada di luar negeri