

GESCHAFT TOWER HOTEL (HOTEL BISNIS DI KOTA SURABAYA) TEMA ARSITEKTUR HI-TECH

Andry Putra Purna Irawan¹, Suryo Tri Harjanto², Gatot Adi Susilo³

¹Mahasiswa Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

^{2,3} Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

E-mail: ¹sindaya4721@gmail.com, ²totosuryosaja@gmail.com,

³gatotadisusilo@gmail.com

ABSTRAK

Hotel Bisnis merupakan salah satu obyek tempat tinggal sementara yang menawarkan berbagai fasilitas, kenyamanan, dan privasi tinggi bagi para tamunya dan memerlukan tempat untuk negosiasi dengan kliennya atau hanya sekedar bermalam. Dengan banyaknya pendatang yang berkunjung ke kota-kota besar khususnya kota Surabaya baik yang datang dan tinggal untuk sementara waktu atau hanya untuk sementara oleh karena itu tempat penginapan dengan fasilitas yang komplit sangat di perlukan untuk menunjang aktifitas pembisnis tersebut. Salah satu daerah yang menjadi pusat Perekonomian kedua Di Indonesia tengah saat ini sedang menggadang-gadangkan bangunan vertical untuk wilayah kotanya. Kemonotonan Bentuk yang digunakan dalam design hotel memberikan cerminan lemahnya karakter sebuah kota. Dari fenomena tersebut timbul sebuah gagasan untuk menghadirkan sebuah Hotel yang mampu merealisasikan konsep Iconic of City. Perancangan difokuskan pada Architecture High-Tech mengenai kekontrasan pada lingkungan Kota Surabaya yang notabene merupakan daerah yang padat untuk berbisnis dalam wujud Geschaft Tower Hotel. Laporan ini dimaksudkan untuk menghasilkan suatu produk penerapan Arsitektur Simbolis dilandasi dari karakter kota sekitar yang tertuang dalam Geschaft Tower Hotel di Surabaya. Laporan ini tergolong dalam perancangan dengan metode perancangan yakni menekankan pada Differnt, Centarality, and meaning pada bangunan dengan obyek yaitu tempat tinggal dengan perkantoran.

Kata Kunci : Architecture High-Tech, Bisnis Hotel.

ABSTRACT

The Business Hotel is one of the objects of residence that offers a variety of facilities, comfort and high privacy for participants and facilities to negotiate with their clients or just spend the night. With this the migrants who make it to the big city of Surabaya come and stay for a while or only temporarily because it is a place of accommodation with the facilities needed to support business activities. One area that is the center of the Second Economy in Central Indonesia is currently building vertical buildings for the city. Kemonotonan The shape in the design hotel reflects

the weak character of a city. It is from this phenomenon that a mirror appears to present a hotel that is able to realize the Iconic of City concept. The design is focused on High-Tech Architecture, the contrast effect on the Surabaya City environment which incidentally is a dense area to do business in the form of Geschaft Tower Hotel. This report is intended to develop the Symbolic Architecture application based on the character of the city found in the Geschaft Tower Hotel in Surabaya. Reports in the context of design with Differnt's determination method, Centarality, and meaning in buildings with objects, namely places to live with offices.

Keywords: High-Tech Architecture, Hotel Business.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Proses simbolisasi pada arsitektur yang terus berkembang dalam kehidupan masyarakat menimbulkan peningkatan terhadap standar kebutuhan hidup dalam berbagai aspek. Peningkatan standar kebutuhan tersebut berujung pada peningkatan gaya hidup. oleh sebab itu, rancangan arsitektur harus terlihat dari segala sesuatu yang memfasilitasi masyarakat kelas menengah ke atas sebagai cermin gaya hidup yang semakin maju. Bisnis Hotel merupakan salah satu bangunan komersial yang memfasilitasi para pembisnis yang berkunjung ke suatu kota secara liberal.

Pembangunan Bisnis Hotel saat ini telah banyak berkembang di Indonesia, namun standart ruangan dan bentuk bangunannya masih monoton dan belum mencerminkan fungsi utama dari hotel tersebut. Banyak para usahawan yang mendirikan sebuah bisnis hotel dengan rancangan *yang tidak terlalu extrem* dengan tujuan menarik para tamu untuk mendapatkan keuntungan dan prospektif. Dimana pada umumnya hotel hanya digunakan sebagai tempat menginap oleh tamu.

Sebagai kota Metropolitan terbesar ke 2 setelah jakarta, Surabaya memiliki banyak ragam potensi yang ditawarkan, misalnya di bidang industri, perdagangan, dan jasa yang terus berkembang setiap tahunnya menjadikan kota Surabaya ladang bagi para investor untuk berinvestasi. Salah satu yang sangat menonjol adalah keberadaan pabrik.

Hotel binis di kota surabaya saat ini sudah mulai berkembang dengan pesat. Beragam *style*, warna, dan teksture, bentuk dihadirkan untuk menarik perhatian para pembisnis yang berkunjung ke kota surabaya. Pelayanan dan kemewahan pun mulai bersaing. Namun, kemonotonan masih dikembangkan pada rancangan bangunan hotel, seperti halnya bentuk bangunan hotel di kota Surabaya memiliki kemiripan dengan hotel – hotel yang ada di kota lain.

Semestinya, rancangan dan pelayanan yang dihadirkan setiap hotel memberikan identitas sebuah kota.

Kekontrasan rancangan hotel sangat perlu di hadirkan untuk menjadikan sebuah ikon kota, mengingat *style* dan prinsip – prinsip arsitektur dapat mewujudkan citra tersebut. Salah satunya prinsip "*hightech architecture*". *Teknologi tinggi telah digambarkan sebagai estetika mesin kedua oleh kritikus arsitektur ... "* (Charles Jencks, *web perkembangan arsitektur dunia.com*).

Hotel bisnis adalah suatu bentuk rancangan hotel yang memiliki citra dan simbolis serta memberikan representasi visual untuk mengangkat karakteristik kota Surabaya yang terkenal akan industrialnya. Akan tetapi hingga saat ini, masih belum terasa hadirnya kemewahan sebuah ikon hotel yang benar-benar mencirikan identitas kota Surabaya sebenarnya. Situasi ini menjadi penyemangat penulis untuk merancang sebuah Hotel Bisnis di Kota Surabaya dengan konsep High-tech Architecture .

Tujuan

Tujuan Perancangan Bisnis Hotel ini ialah untuk membuat suatu bangunan iconic dengan ekspresi kejujuran. yang mewadahi aktifitas para pembisnis dengan menawarkan fasilitas kelas menager ke atas.

Unsur Hightech Arsitektur pada bentuk bangunan Tinggi merupakan Sebuah estetika yang harus di kedepankan karna bentuk bangunan yang berbeda membuat eksistensi dari bangunan tersebut tidak turun dengan bangunan hotel di sekitarnya.

Dengan adanya Bisnis Hotel yang bertemakan Hightech Arsitektur diharapkan bisa membuat nilai seni sebuah bangunan menjadi nilai jual lebih . Serta agar terciptanya sinergi karakteristik kota Surabaya dengan bentuk rancangan hotel, yang masih di tinggalkan oleh kebanyakan perencana . Bisnis Hotel ini juga bertujuan untuk menjadi ikon bangunan baru bagi kota Surabaya untuk mewadahi aktifitas para pembisnis yang berdatangan.

Lokasi

Perencanaan Bisnis Hotel ini berada di Kota Surabaya. Kawasan ini merupakan Kawasan Bisnis Terpadu" / *Central Business District* (CBD) sebagai pusat-pusat kegiatan bisnis di Surabaya. Dan terletak di Kawasan **bangunan tinggi** (*highrise building*) berada di sekitar Jalan Tunjungan, Basuki Rachmat, Darmo, Mayjend Sungkono. Lebih tepatnya terletak di jalan bundaran sateli stepat berada di ujung jalan mayjend sungkonono.

Batasan

Hotel bisnis merupakan hotel yang sangat kompleks baik dari segi kenyamanan dan keamanannya, sesuai dengan tema yang di usung ialah Hi – Tech Arsitektur, serta hotel ini harus mampu berbaur dengan lingkungan kota yang dapat memberikan citra icon di kota tersebut.

Hotel bisnis ialah hotel yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat istirahat, melainkan hotel bisnis lebih dari itu, dengan menawarkan fasilitas yang dapat menunjang aktivitas para pembisnis, Sehingga batasan masalah yang terdapat pada perancangan ini ialah sebagai berikut :

Rancangan yang dibangun ialah bisnis Hotel yang berorientasi penuh pada ekspresi bangunan (*structural expression*) yang menjadi dasar karakteristik tema bangunan high-tech architecture.

1. Menyediakan akomodasi penginapan, dengan fasilitas kelas direktur untuk pembisnis yang menginap di Geschaft Tower Hotel.
2. Lokasi rancangan berada pada kawasan Bisnis Terpadu" / Central Business District (CBD) sebagai pusat-pusat kegiatan bisnis di Surabaya. Luasan site ini ialah 22.000 m²
3. Perancangan ini mengusung tema Hightech Arsitektur, dimana mengedepankan karakteristik bangunan Hightech yakni Flexibility, Plug in pod komponen , structural expression.

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Lokasi

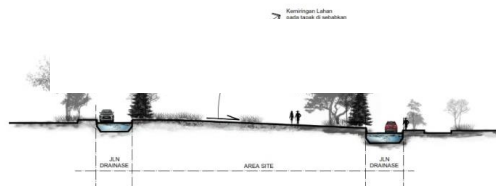
Studi Literatur

Hotel sebagaimana jenis akomodasi lain berasal dari kata "Hostel" yang dapat diartikan sebagai usaha menyewakan sebagian dari rumahnya kepada orang lain yang memerlukan kamar untuk menginap. Pada umumnya kamar yang disewakan dihuni oleh beberapa orang secara bersama-sama.

Tinjauan Lokasi Tapak dan Lingkungan



Gambar 1
Sumber: (Data Pribadi)
Luas Site



Gambar 2
Sumber: (Data Pribadi)
Potongan Site

- Propinsi : Jawa Timur
- Lebar Jalan : 12 Meter
- Kota : Surabaya.
- Kawasan : Central Bisnis Distric Jl. Bundaran Satelit, Surabaya.
- Luas : $\pm 22.000 \text{ m}^2$
- Fungsi lahan lama : Lahan Produktif (akan di bangun ring road)
- Utilitas sekitar tapak : jaringan PLN kota (Bawah Tanah) jaringan PDAM, jaringan telpon, dekat dengan centra bisnis Pakuwon City.

Batas site :

- Utara : Daerah Permukiman warga .
- Selatan : Jalan Mayjend sungkono
- Barat : Arah pakuwon city
- Timur : Pabrik dan Home industry

Analisa Tematik

Hi - tech merupakan buah pemikiran modern abad ke-20 yang mempopulerkan penggunaan material industri. Wujudnya dipaparkan dalam buku yang berjudul *High Tech: The Industrial Style and Source Book for The Home* oleh Joan Kron pada tahun 1978 Di dalam arsitektur high-tech Banyak sekali unsur – unsur yang digunakan dalam perancangannya. Unsur – unsur yang sering digunakan diantaranya unsur warna, baja/besi, plastik, serta unsur kaca. Unsur – unsur tersebut dalam bangunan high tech biasanya digunakan baik pada interior

ruangan, fasilitas bangunan seperti lift, eskalator dan teknologi lainnya yang dipakai pada bangunan tersebut, maupun pada eksterior (fasade) bangunan.

Berikut adalah karakteristik arsitektur high-tech menurut pendapat Charles Jenks (Jenks, 1990, p.10):

- a. Inside Out
- b. Celebration of Process
- c. Transparan, pelapisan dan pergerakan
- d. Pewarnaan yang cerah dan merata
- e. Optimistic confidence in a scientific culture

Selain 6 karakteristik yang dikemukakan oleh Charles Jenks, ada beberapa karakteristik lain yang menjadi karakter dari arsitektur high-tech yaitu:

- a. Fleksibilitas Ruang
- b. Strategi praktis komponen pasang rakit (plug in pod)
- c. Structural Expression

Program Ruang

Tabel 1
Besaran Ruang

1.	Kelompok Kegiatan Publik	1.491 m²
2.	Kelompok Kegiatan Penunjang	9.055 m²
3.	Kelompok Kegiatan Privat	15.959 m²
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	1.805 m²
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	3.918 m²
	Jumlah Kelompok Kegiatan	32.228 m ²
	Jumlah Area Parkir	7.044 m ²
	Total	39.272 m ²

- Jadi dari perhitungan luasan diatas maka diperoleh hasil sebagai berikut :

Luas Bangunan : **39.272 m²**

Luas Tapak : **22.000 m²**

KDB : **40 %**

TLB : **22 LANTAI**

METODE PERANCANGAN

Untuk metode perancangan dan pengumpulan data dilakukan dengan studi literatur dan studi lapangan yang bertempat Jalan Bundaran Satelit CBD Surabaya dan Oasia Downtown Core Singapore.

Studi literatur mengenai Bangunan Komersial meliputi hal-hal yang terkait dengan standar/persyaratan bangunan Hotel Bisnis umumnya seperti Utilitas, Kenyamanan, Keamanan, Fire Protection, Akomodasi , Dan Mobilisasi Para tamu.

Studi lapangan terkait dengan Hotel Bisnis Berstandart Bintang 5, bertujuan untuk memberikan pemahaman dan perbandingan antara standart hotel yang akan di rancangan, terutama pada bagian keamanan, fire protection, serta utilitas penunjang kenyamanan hotel .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Perancangan

Konsep Sirkulasi Bangunan

Sirkulasi pada bangunan terdapat 2 sistem yaitu sistem sirkulasi vertikal dan sistem sirkulasi horizontal. jika dikaitkan dengan fungsi bangunan dan jumlah lantai yang direncanakan maka dipilihlah sistem sirkulasi vertikal menggunakan elevator yang di bagi dalam beberapa kategori elevator. Elevator ini menghubungkan antara lobby dan beberapa lantai yang menjadi sub kelompok elevator tersebut, dan terdapat dua elevator privat untuk para pembisnis kelas atas.

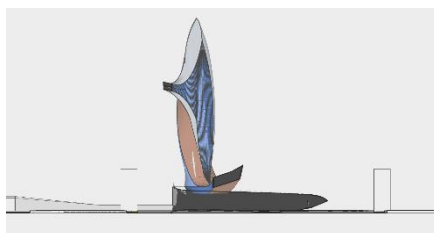
Konsep Bentuk

Ide bentuk dari bangunan hotel initerinspirasi dari bentuk Yatch yakni kapal pesiar mewah yang mencerminkan kemewahan dan kecepatan, itu artinya para pembisnis sangat cepat untuk menggapai kesepakatan dalam proyek dan mencerminkan kemewahan dari sebuah pelaku bisnis.



Gambar 3
Sumber: (Data Pribadi)
Ilustrasi Yatch

Dari bentuk yatch tersebut di berdirikan menjadi sebuah tower yang sangat menawan dan dinamis jika di lihat dari kejauhan , sedangkan notabene untuk sebuah hotel dengan lantai banyak harus dapat dinikmati dari kejauhan.



Gambar 4
Sumber: (Data Pribadi)
Hasil olah bentuk

Bentuk final atau bentuk akhir ialah bangunan tower yang terdisiri dari 2 tower yacht yang dan pedestal bagian bawah merupan bangunnan yang di sewakan atau dapat disewa oleh umum.

Konsep Struktur

Shear wall



Gambar 5
Sumber: (Data Pribadi)
Dinding shear wall

Shear wall atau lebih dikenal dengan istilah dinding geser adalah element struktur berbentuk dinding beton bertulang yang berfungsi untuk menahan gaya geser, gaya lateral akibat gempa bumi atau gaya lainnya pada gedung bertingkat dan bangunan tinggi.

Konsep Utilitas

Penghawaan

- penghawaan alam : beberapa area split yang memisahkan per 5 lantai di gunakan untuk lobby dengan penghawaan alami yang berhubungan langsung dengan ruang luar dari bangunan, sehingga Lobby pada bangunan mendapatkan pencahayaan dan penghawaan maksimal.

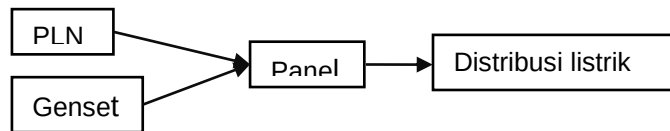
- penghawaan buatan, utuk area masing2 kamar menggunakan ac split yang dapat di atur perruangan dengan menggabungkan mesin AHU menjadi satu unit yang diletakkan di beberapa lantai split .

Pencahayaan

Konsep pencahayaan alami : Cahaya matahari pada pagi, siang hari dan sore hari dioptimalkan sebagai pencahayaan alami, bukaan juga terdapat pada beberapa bangunan dengan di tutupi atau di kelilingi oleh bilah sirip untuk meminimalisir energy panas yang masuk ke dalam bangunan . serta bentuk bangunan yang menyudut dari masing2 area tangkapan sinar terbesar.

Mekanikal

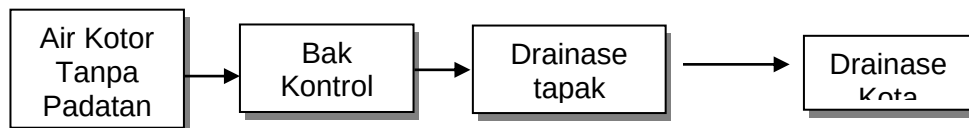
Elektrikal



Gambar 6
Mekanikal dan Electrical

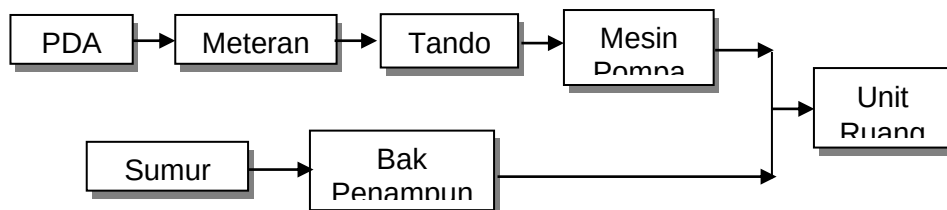
Sistem Air Kotor

- konsep air kotor tanpa padatan



Gambar 7
Sistem Air Kotor Tanpa Padatan

Sistem Air Bersih



Gambar 8
Sistem Air Bersih

Sistem Keamanan

Penggunaan CCTV

Penggunaan camera CCTV sangat di tekankan di berbagai fasilitas yang ada di dalam gedung terutama di area yang paling riskan, seperti koridor, sky longue, lobby parkir dan dll .

Fire Protection

Untuk menanggulangi bahaya kebakaran dibutuhkan alat kelengkapan pemadam kebakaran sebagai berikut : Fire sprinkler, smoke detector,

extinguisher, dan hydrant box untuk bagian dalam ruang serta Hydrant pilar untuk bagian luar bangunan di area yang terlihat dan mudah dijangkau.

Pra-Rancangan

Pra rancangan merupakan pengembangan dari sketsa/gagasan konsep ke tahap selanjutnya untuk mendapatkan keterpaduan atau yang memadai untuk kejelasan informasi yang ingin dicapai

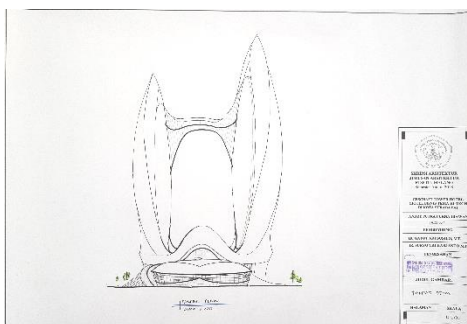


Gambar 9
Sumber : data pribadi
Site Plan

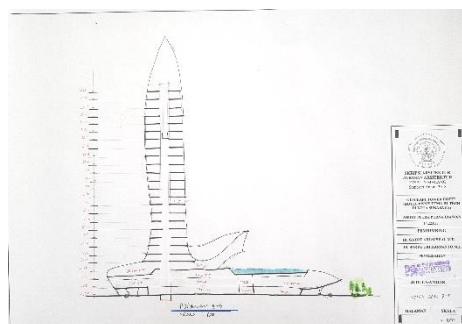


Gambar 10
Sumber : data Pribadi
Layout Plan

Pada tahap ini, ruangan-ruangan dikelompokkan berdasarkan sifatnya seperti ruang publik, semi-publik, private, dan service. Site plan pada tapak juga dapat menjelaskan *site entrance*, *main entrance*, sirkulasi di dalam tapak, hingga area perletakan massa bangunan. Dasar pembuatan site plan ini adalah beberapa analisa yang telah dilakukan, termasuk analisa zoning atau pendaerahan.



Gambar 11
Sumber : Data pribadi
Tampak Depan



Gambar 12
Sumber : Data pribadi
Potongan

Pada tampak menggambarkan dua buah tower yang terinspirasi dari kapal pesiar (yatch) yang melambangkan sebuah kemewahan dan *iconic of city* seluruh material pada bangunan menggunakan perpaduan tembaga dan alumunium composite panel, sehingga bangunan hotel dari kejauhan terlihat kulauan emas dan perak .



Gambar 13
Sumber : data pribadi
Longue Area

Longue area di buat dengan basis material yang sama dengan receptionist dengan furniture yang sangat simple dan menarik, longue area di letakkan di lantai dasar dan lantai club.



Gambar 14
Sumber : data pribadi
Kamar tidur

Kamar tidur hotel di buat dengan tema kehangatan dengan banyaknya material kayu yang digunakan menambahkemewahanyang sangat baik.View kamar hotel menghadap ke kolam renang yang langsung menghadap kearah kota. Pada kamar suite room memiliki area penerima

tamu.atau ruang tamu untuk menjalankan bisnisnya atau hanya sekedar menerima tamu dan bersantai, semua tema dari bangunan hotel adalah kehangatan.

Pengembangan Rancangan

Pengembangan rancangan adalah proses untuk menghasilkan rancangan akhir berupa gambar dan maket. Hasil karya ini merupakan pengembangan secara lebih rinci dan terukur dari gambar Pra-rancangan.

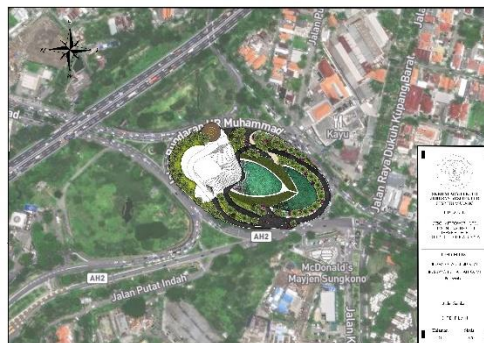


Gambar 15

Sumber : (Data pribadi)

Layout Plan

Pada layout plan di atas seluruh informasi hubungan ruang luas dan dalam dalpat terkomunikasikan dengan baik, mulai dari area kolam,jalan, bangunan hotel bahkan vegetasi yang nantinya di tanam untuk memenuhi pesyaratan bangunan tropis di Indonesia.



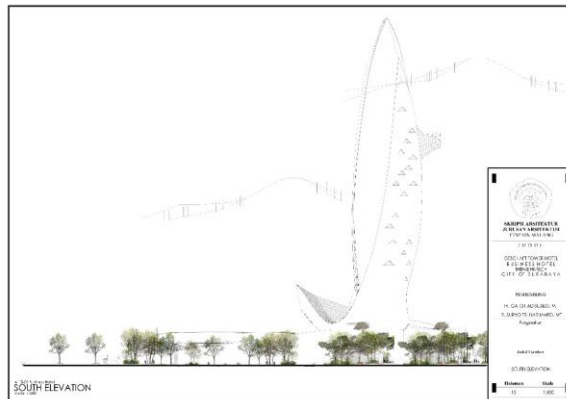
Gambar 16

Sumber : (Data pribadi)

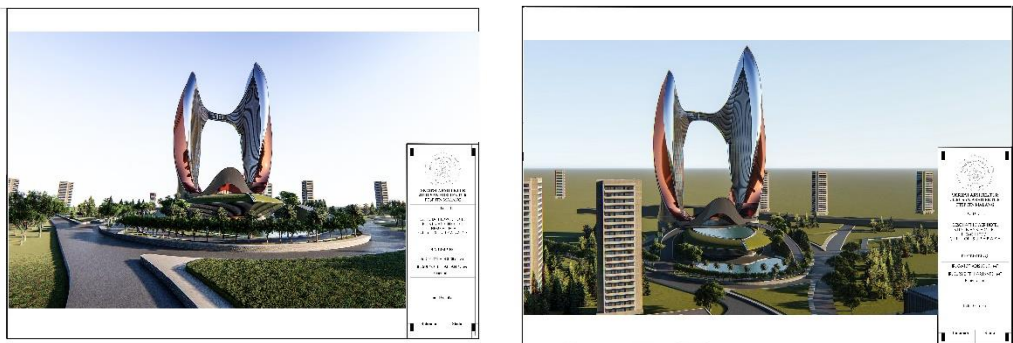
Site Plan

Site plan menunjukkan letak dari bangunan hotel yang berorientasi pada lingkungan sekitarnya,, letak tatanan masa terhadap jalan lingkar di

area cbd membuatnya dapat di nikmati secara 360 derajat oleh pengguna jalan dan membentuk icon kota baru untuk menandai sebuah kawasan.



Gambar 17
Sumber : data pribadi
Tampak Samping



Gambar 17
Sumber : data pribadi
Visualisasi Hotel

Gambar visualisasi persepektif bangunan hotel menggambarkan material serta environment area bangunan, terlihat di atas view dari arah malang serta persimpangan jalan di depan hotel dapat tersampaikan dengan jelas. Tinggi bangunan serta keindahan jembatan layang yang menghubungkan kedua tower menjadi daya Tarik tersendiri bagi para pengguna jalan yang datang ke era tersebut.

KESIMPULAN

Hotel bisnis adalah suatu bentuk rancangan hotel yang memiliki citra dan simbolis serta memberikan representasi visual untuk mengangkat karakteristik kota Surabaya yang terkenal akan industrialnya. Akan tetapi hingga saat ini, masih belum terasa hadirnya kemewahan sebuah ikon hotel yang benar-benar mencirikan identitas kota Surabaya sebenarnya.

SURABAYA merupakan salah satu kota yang memiliki traffic perdagangan tertinggi di kawasan Indonesia tengah. Kota ini terkenal dengan kesibukan dan jalur keluar masuknya perdagangan, pusat investasi serta jalur sebagai salah satu jalur masuknya wisatawan domestic dan internasional. Perpaduan ini menjadi suatu daya tarik tersendiri bagi para pembisnis nasional dan internasional. Hal ini menjadikan kota Surabaya sebagai sebuah perspektif "ikon kota bisnis" di bagian Indonesia tengah, khususnya Jawa Timur. Hal ini tidak lepas pula dari eksistensi kota Surabaya.

Semestinya, rancangan dan pelayanan yang dihadirkan setiap hotel memberikan identitas sebuah kota. Kekontrasan rancangan hotel sangat perlu di hadirkan untuk menjadikan sebuah ikon kota, mengingat style dan prinsip – prinsip arsitektur dapat mewujudkan citra tersebut. Salah satunya prinsip "hightech architecture". yang dapat mengubah bentuk muka, tatanan, serta lingkungan dalam hotel, sehingga di harapkan hotel ini nantinya dapat bersinergi dengan lingkungan sekitarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Slessor, Catherine. 1997. *Sustainable Architecture and High Technology (Eco-Tech)*. London: Themes and Hudson.
- Tanggoro, Dwi. 2010. *Utilitas Bangunan*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- T.White Edward, Catherine. 1997. *Analisis Tapak*. Jakarta : Intermata
- Setiawan, Indra. 2008. *Skripsi Showroon Mercedes-Benz Di Balikpapan*. Malang : Perpustakaan ITN Malang.
- Slessor, Catherine. 1997. *Sustainable Architecture and High Technology (Eco-Tech)*. London: Themes and Hudson.
- Galindo, Michele. 2012. *Tropical Hi-Tech Building*. Berlin: Braun.
- Neufert, Ernest. 2002. *Arsitek Data*. Jakarta : Erlangga.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: ANDI.
- Schuller, Wolfgang 1989. *Struktur Bangunan Bertingkat Tinggi*. New York: Eresco Bandung.

