

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

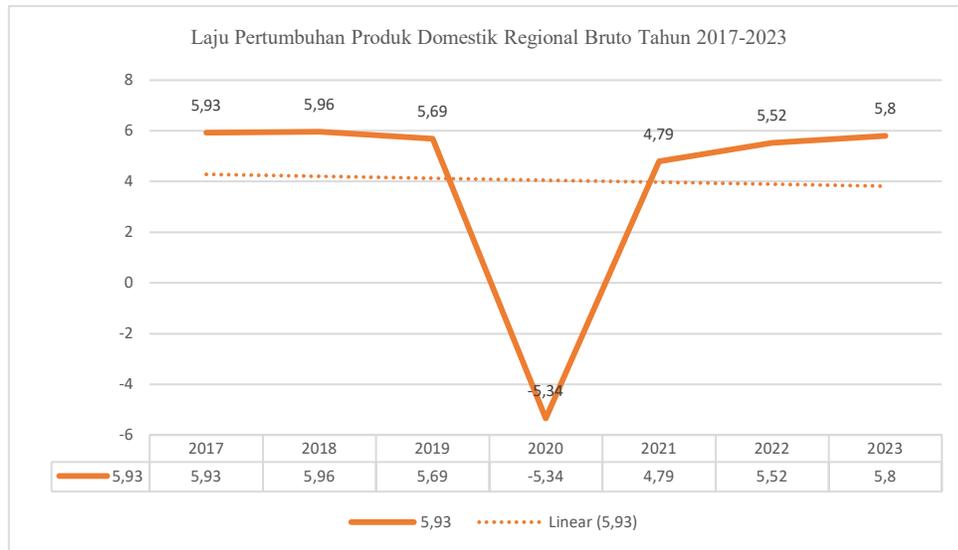
Kota Madiun merupakan salah satu kota yang ada di Jawa Timur, terletak strategis dibagian barat berbatasan langsung dengan Kabupaten Madiun yang ada disekitarnya (PPID Kota Madiun, 2024). Kota Madiun juga berada di jalur utama penghubung antara Jawa Tengah dan Jawa Timur. Hal ini menjadikan Kota Madiun salah satu simpul transportasi yang penting, khususnya untuk jalur darat seperti kereta api dan jalan raya. Dengan jarak sekitar 160 km dari Surabaya dan 111km dari Solo, madiun menjadi kota transit yang vital bagi mobilitas manusia dan barang di Pulau Jawa. Selain itu lokasi Kota Madiun berada dekat dengan Gunung Wilis dan Gunung Liman yang memberikan lanskap yang indah dan mendukung sektor agraris serta potensi pariwisata. Potensi geografis ini tidak hanya memperkuat peran Kota Madiun sebagai pusat perdagangan dan jasa tapi meningkatkan daya tariknya sebagai tujuan bisnis dan investasi (DPMPTSP KOTA MADIUN, 2022).



Gambar 1.1 Peta Indonesia, Lokasi Kota Madiun, Kota Madiun
Sumber : Google Eart, 2024

Kota madiun dengan letak yang strategis memiliki peran penting dalam hubungan logistik dijalur penghubung antara Jawa Tengah dan Jawa Timur, yang memfasilitasi distribusi barang secara efisien (*Buku 3 Masterplan Smart City Kota Madiun 2019-2024*, no date). Hal ini didorong dengan keberadaan PT. INKA sebagai pusat industri kereta api nasional, serta sektor pertumbuhan perdagangan dan jasa.

Sehingga dalam beberapa tahun terakhir perkembangan kota madiun menunjukkan tren positif, untuk lebih lengkapnya dapat dilihat dalam data laju pertumbuhan produk domestik regional druto Kota Madiun di tahun 2017-2023 dari grafik berikut ini.



Gambar 1. 2 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Tahun 2017-2023
 Sumber : madiunkota.bps.go.id

Perkembangan ekonomi di Kota Madiun terutama pada tahun 2020-2023 didukung oleh berbagai sektor. Salah satunya dalam sektor pertanian sebagai produsen unggulan produk pertanian khususnya beras, yang memperkuat posisi kota madiun menjadi lumbung pangan di wilayah jawa timur (Malik, 2024). Selain itu keberadaan pusat Pendidikan dan pelatihan kerja turut mendukung peningkatan kualitas sumberdaya manusia, menciptakan tenaga kerja yang terampil dan siap bersaing, sedangkan pada bagian infrastruktur modern termasuk jalur kereta api strategis dan konektivitas dengan jalan tol, semakin memperkuat posisi Madiun sebagai pusat ekonomi yang efisien. Dengan diversifikasi sektor unggulan ini, Madiun memiliki pondasi yang kuat untuk menarik investasi dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Untuk rincian sektor pembangun ekonomi Kota Madiun ada pada tabel berikut.

Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Kota Madiun Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha (persen), 2019-2023

Lapangan usaha	2019	2020	2021	2022	2023
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan/ Agriculture, Forestry and Fishing	-0,94	11,57	-7,26	-5,67	4,79
Pertambangan dan Penggalian/ Mining and Quarrying	2,41	-5,65	-4,12	-8,49	-5,53
Industri Pengolahan/Manufacturing	4,64	-23,84	7,10	2,7	7,98
Pengadaan Listrik dan Gas/Electricity and Gas	6,69	1,98	2,95	7,95	5,38
Pengadaan Air; Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang/Water supply, Sewerage, Waste Management and Remediation Activities	4,52	4,86	6,28	3,50	4,21
Konstruksi/Construction	4,90	-4,71	-0,90	8,24	4,83
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor/Wholesale and Retail Trade; Repair of Motor Vehicles and Motorcycles	6,19	-11,18	10,16	7,98	5,60
Transportasi dan Pergudangan/ Transportation and Storage	9,11	-4,38	7,17	16,90	11,64
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum/ Accommodation and Food Service Activities	8,86	-7,98	3,21	9,96	6,93
Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication	4,58	16,12	4,75	5,94	6,17
Jasa Keuangan dan Asuransi/ Financial and Insurance Activities	4,79	-0,66	0,47	0,32	2,82
Real Estat/Real Estate Activities	5,96	0,33	1,19	5,09	4,35
Jasa Perusahaan/Business Activities	6,10	-3,18	0,77	5,26	6,12
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib/Public Administration and Defence; Compulsory Social Security	3,85	-2,23	-0,99	-0,43	0,51
Jasa Pendidikan/Education	7,65	1,97	0,54	0,59	3,17
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial/Human Health and Social Work Activities	7,52	9,98	5,46	3,29	3,20
Jasa lainnya/ Other Services Activities	6,92	-10,68	4,08	12,11	9,39
Produk Domestik Regional Bruto/Gross Regional Domestic Product	5,69	-5,34	4,79	5,52	5,80

Sumber : madiunkota.bps.go.id

Sesuai dengan data laju pertumbuhan produk domestik regional bruto kota madiun menunjukkan bahwa tiap tahunnya mengalami peningkatan. Salah satunya pada aspek jasa Perusahaan/ business activiti tahun 2023 yang meningkat enam belas persen dari tahun sebelumnya. Selain itu pemerintah kota madiun melakukan program untuk mendukung pertumbuhan ekonomi lokal seperti pelatihan kewirausahaan, fasilitas permodalan, dan promosi produk lokal (Purnomo *et al.*, 2022). Sehingga perkembangan UMKM di kota madiun menjadi salah satu pilar utama dalam pertumbuhan ekonomi lokal (Pemerintah Kota Madiun, 2023). Sekto UMKM di kota madiun bermacam-macam mulai dari produksi sampai digitalisasi

pasar. Jumlah umkm di kota madiun dari tahun 2017-2023 terus mengalami peningkatan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1.2 Daftar UMKM per Sektor/Lapangan Usaha

UMKM per Sektor/ Lapangan Usaha	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pertanian	1.554	1.554	1.554	1.554	1.554	1.554	1.555
Pertambangan dan Peggalian	26	26	26	26	26	26	26
Industri Pengolahan	1.041	1.119	1.170	1.238	1.288	1.342	1.367
Listrik, Gas dan Air	0	0	0	0	0	0	0
Konstruksi	42	42	42	42	42	42	42
Perdagangan, Hotel dan Restoran	14.601	14.604	14.634	14.654	14.677	14.677	14.738
Transportasi	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111
Keuangan	98	98	98	98	98	98	98
Jasa-Jasa	3.806	3.806	3.822	3.822	3.822	3.822	3.831
TOTAL	23.279	23.360	23.457	23.545	23.618	23.672	23.768

Sumber : data.madiunkota.go.id

Sesuai dengan data jumlah UMKM di kota madiun yang terus meningkat terakhir pada tahun 2023 sebanyak 23.768 umkm. Kehadiran umkm yang terus berkembang menciptakan peluang bisnis baru, terutama dalam bidang logistik, pemasaran digital, dan penyediaan bahan baku lokal. Pertumbuhan ini juga berkontribusi pada peningkatan kebutuhan akan fasilitas bisnis, seperti ruang kerja bersama, penginapan, dan restoran modern untuk mendukung aktivitas pelaku usaha.

Akomodasi penginapan di Kota Madiun saat ini masih tergolong terbatas, baik dari segi jumlah maupun variasi kelas dan layanan yang ditawarkan . Sebagian besar penginapan yang tersedia berfokus kepada segmen pasar menengah kebawah, sementara hotel dengan fasilitas yang lebih lengkap dan berorientasi pada kebutuhan profesioal atau bisnis masih minim. Hal ini ditunjukan dengan jumlah hotel di kota madiun selama kurang lebih empat tahun belakang ini berjumlah tetap dengan hotel rata- rata bekelas non Bintang, untuk lebih jelasnya ada dalam tabel berikut.

Tabel 1.3 Daftar Akomodasi Hotel dan Klasifikasi Kelas di Kota Madiun

No.	Nama Hotel	Lokasi	Klasifikasi Bintang
1	Aston Madiun Hotel & Conference Center	Jl. Mayjend Sungkono No.41 Madiun	Bintang 4
2	Fave Hotel Madiun	Jl. Mayjend Sungkono No.41 Madiun	Bintang 3
3	Hotel Merdeka	Jl. Pahlawan no.42 Madiun	Bintang 3
4	The Sun Hotel	Jl. Letjend S Parman No. 8 Madiun	Bintang 3
5	Hotel Taman Indah	Jl. Kemiri no.98 Madiun	Bintang 2
6	Hotel Manise	Jl. Merak No. 04 Madiun	Bintang 2
7	Hotel Sarangan Permai	Jl. Yos Sudarso Madiun	Bintang 2
8	Hotel Madya Nugraha	Jl. Dr. Sutomo no.29 Madiun	Bintang 2
9	Hotel Setia Budi	Jl.Mangga No. 4 Madiun	Bintang 2
10	Hotel Kartika Abadi	Jl. Jl. Pahlawan no. 54	Bintang 2
11	Hotel Kharisma	Jl. Dr Sutomo no. 35 Madiun	Bintang 2
12	Hotel Amaris	Jl. Kalimantan No. 32 Madiun	Bintang 2
13	Hotel Mataram Baru	Jl. Dr.Sutomo no.02 Madiun	Bintang 2
14	Hotel Langgeng	Jl. Setia Budi Madiun	Bintang 2
15	Hotel Abdul Rahman	Jl. Tidar No. 5 Madiun	Bintang 2
16	Hotel Setya Syariah	Jl. Nori no.27 Madiun	Bintang 2
17	Hotel Rahardjo Baru	Jl. Pringgodani Madiun	Bintang 1
18	Hotel Purbaya	Jl. P Sudirman no.01 Madiun	Bintang 1
19	Hotel Pondok Indah	Jl. Merapi no.6-10 Madiun	Bintang 1
20	Hotel Taman Asri	Jl. Kampar No. 41 Madiun	Non Bintang
21	Hotel Madiun Indah	Jl. Pahlawan no. 75 Madiun	Non Bintang
22	Hotel Utomo	Jl. Pandan no. 22 Madiun	Non Bintang
23	Hotel Bali	Jl. Citandui NO.11 Madiun	Non Bintang
24	Hotel Tulip	Jl. Merapi No.7,8,9 Madiun	Non Bintang
25	Hotel Tedjo	Jl.Dr.Sutomo no.61 Madiun	Non Bintang
26	Hotel Din.Ar	Jl. Urip Sumohardjo Madiun	Non Bintang
27	Hotel Sentosa	Jl. Setia Budi No. 54 Madiun	Non Bintang
28	Hotel Mariton Baru	Jl. Sawo No.34 Madiun	Non Bintang
29	Hotel Matahari	Jl. Dr. Sutom no. 6 Madiun	Non Bintang
30	Hotel Garuda	Jl. HA. Salim no.142 Madiun	Non Bintang
31	Hotel Wisma KPRI	Jl. Dr. Sutomo no. 27a Madiun	Non Bintang
32	Hotel Lestari Permai	Jl. Ring Road Barat No.7 Madiun	Non Bintang
33	Hotel Kota Baru	Jl. Sawo No. 10 Madiun	Non Bintang
34	Hotel Raya Kusuma	Jl. Yos Sudarso No.12-14 Madiun	Non Bintang

Sumber : disbudparpora.madiunkota.go.id

Setelah melihat data dalam tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa hotel yang ada di kota madiun masih tergolong kurang memadai karena jumlah hotel berkelas yang masih minim untuk menunjang kegiatan bisnis maupun wisata yang ada di kota madiun(Pemerintah Kota Madiun, 2020). Kondisi ini sering kali menjadi tantangan bagi pelaku bisnis, wisatawan, maupun pengunjung yang membutuhkan akomodasi nyaman dengan fasilitas modern seperti ruang pertemuan, layanan internet cepat, atau lingkungan kerja yang mendukung. Dengan

meningkatnya kunjungan ke Madiun, baik untuk keperluan bisnis, transit, maupun wisata, keterbatasan akomodasi ini menjadi peluang besar bagi pengembang untuk menghadirkan hotel yang mampu memenuhi kebutuhan pasar dengan layanan berkualitas dan konsep yang menarik.

Keberadaan fasilitas akomodasi berkualitas sangat penting dalam mewadahi keperluan bisnis dan wisata modern. Pengunjung saat ini tidak hanya mencari fasilitas penunjang bisnis, tetapi juga menginginkan pengalaman menginap yang mendukung kenyamanan perjalanan mereka. Menurut penelitian yang dilakukan Shanka and Taylor (2004), fasilitas akomodasi yang nyaman, aman, dan dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti restoran, pusat kebugaran, spa, dan ruang pertemuan menjadi kebutuhan utama bagi pengunjung, terutama mereka yang datang untuk tujuan bisnis dan rekreasi. Kurangnya fasilitas hotel berkualitas di Kota Madiun menjadi tantangan utama dalam upaya memaksimalkan potensi bisnis dan wisata di kota ini.

Lebih jauh lagi, pembisnis modern memiliki ekspektasi yang lebih tinggi terhadap akomodasi dibandingkan pembisnis masa lalu. Mereka tidak hanya menginginkan kenyamanan dan kualitas, tetapi juga layanan profesional. Studi yang dilakukan oleh Fida et al. (2020) menunjukkan bahwa kualitas fasilitas dan layanan sangat mempengaruhi kepuasan tamu serta kecenderungan mereka untuk kembali atau merekomendasikan hotel tersebut kepada orang lain. Menurut Rebelo, Patuleia and Dias (2022) dengan aksesibilitas transportasi yang semakin mudah, tamu lebih bebas dalam memilih destinasi kunjungan mereka, namun keputusan mereka tetap sangat dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas akomodasi yang nyaman dan memadai.

Untuk mengatasi kurangnya hotel berkualitas di Kota Madiun dan menarik lebih banyak wisatawan, salah satu solusi yang efektif adalah membangun hotel butik dengan pendekatan *sense of place*. Menurut Anhar (2001), Hotel butik atau Boutique Hotel adalah hotel dengan kapasitas terbatas, memiliki konsep orisinal yang unik, mengutamakan arsitektur berkelanjutan, serta menawarkan layanan mewah yang sangat memperhatikan kebutuhan dan kenyamanan tamu. Dengan

memadukan elemen lokal dan budaya setempat, hotel butik dapat menghadirkan nuansa yang khas dan autentik yang merefleksikan identitas Kota Madiun. Pendekatan *sense of place* dalam perencanaan hotel butik berfokus pada penciptaan ruang yang tidak hanya nyaman, tetapi juga terhubung secara emosional dengan lokasi di mana hotel tersebut berada.

Perencanaan hotel butik dengan pendekatan *sense of place* akan memberikan dampak yang signifikan bagi pengembangan akomodasi bisnis dan wisatawan di Kota Madiun. Dengan menawarkan pengalaman yang unik dan autentik, hotel ini dapat menjadi daya tarik baru dengan pengalaman berbeda dari hotel komersial besar. Selain itu, keterlibatan produk dan sumber daya lokal dalam pengelolaan hotel akan mendukung perekonomian masyarakat setempat dan memperkuat industri kreatif di daerah.

1.2 Tujuan Dan Sasaran Perancangan

Tujuan yang ingin dicapai dalam perencanaan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* adalah:

- Mengatasi Keterbatasan Infrastruktur Hotel di Kota Madiun.
- Meningkatkan Daya Tarik Kota Madiun
- Mendukung Pengembangan Ekonomi Lokal
- Meningkatkan Kepuasan dan Loyalitas Pengunjung Hotel

Untuk sasaran perancangan yang ingin dicapai dalam perancangan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* adalah :

- Membantu mengatasi kurangnya pilihan akomodasi berkualitas di Madiun.
- Menciptakan pengalaman menginap yang unik dan autentik, butik hotel akan menarik lebih banyak pengunjung yang mencari pengalaman berbeda dari hotel konvensional.
- Dengan memadukan elemen budaya dan produk lokal dalam desain dan pengelolaan, untuk memberdayakan komunitas lokal dan meningkatkan industri kreatif Madiun.

- Pendekatan "*sense of place*" akan menciptakan hubungan emosional antara tamu dan hotel, meningkatkan kemungkinan mereka untuk kembali berkunjung atau merekomendasikan hotel sebagai destinasi bisnis dan wisata.

1.3 Batasan

Batasan pembahasan desain dibuat agar objek yang didesain tidak meluas dan dapat tercapai, maka lingkup pembahasan desain ini adalah :

- Perancangan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* memiliki batasan kriteria hotel Bintang (4)
- Pengunjung merupakan masyarakat dengan kelas ekonomi menengah ke atas.
- Jam operasional hotel butik: 24 jam dengan fasilitas wisata : 09.00 s/d 18.00 WIB

Asumsi dalam perancangan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* adalah :

- Untuk perancangan bangunan ini milik swasta.
- Daya tampung Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *sense of place* 50-100 orang ditiap harinya.
- Pengunjung merupakan masyarakat lokal dan internasional.

1.4 Tahapan Perancangan

Tahapan perancangan, akan menjelaskan secara skematik perihal urutan susunan laporan, dari tahap penyusunan judul sampai dengan hasil laporan perancangan.

A. Interpretasi Judul

Dalam menginterpretasikan Judul rancangan “Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *Sense of place*” yang berfungsi sebagai tempat singgah sementara dan sarana akomodasi bisnis dan wisatawan di Kota Madiun.

B. Pengumpulan Data

Pengumpulan data juga informasi yang berkaitan dengan perancangan bangunan Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *sense of place*. Pengumpulan data ini dibagi menjadi dua tahapan, yaitu pengumpulan data

primer yang berupa hasil observasi lapangan pada site terpilih. Selain itu juga pengumpulan data sekunder yang didapatkan dari studi literatur melalui atikel, website, dan buku.

C. Kompilasi Data

Menganalisis data potensi dan permasalahan yang ditemukan selama pengumpulan data untuk menemukan solusi dari permasalahan juga pengembangan potensi yang nantinya menjadi acuan perancangan bangunan Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *sense of place*.

D. Azas dan Metode Rancang

Perancangan disesuaikan dengan potensi, permasalahan dan judul yang di angkat, setelah itu disesuaikan dengan teori-teori sebagai batasan dalam menentukan konsep rancangan.

E. Konsep dan Tema Rancangan

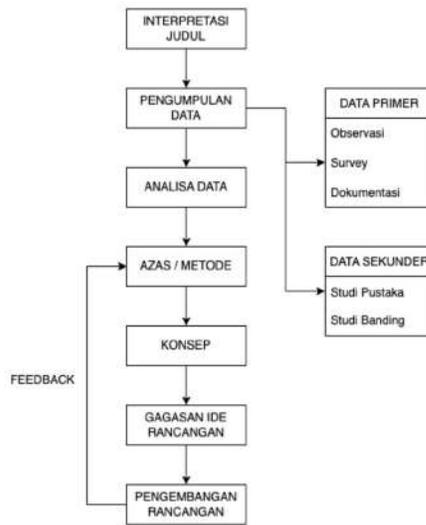
Tahapan ini fokus dalam menyusun gagasan, data, teori, literatur, maupun peraturan menjadi satu untuk membentuk proses perancangan sehingga rancangan tersebut memiliki dasar dan tidak melenceng dari tujuan awal rancangan bangunan Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *sense of place*.

F. Pengembangan Rancangan

Proses mengembangkan gagasan ide yang telah dirancang sebelumnya menjadi sebuah rancangan desain yang sesuai dengan tema dan konsep perancangan yang akan digunakan pada objek perancangan.

G. Gambar pra-Rancangan

Merupakan gambar kerja dari perancangan bangunan Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *sense of place* yang terdiri dari Site plan, Layout, Denah, Potongan, Tampak, dan Perspektif.



Gambar 1.3 Kerangka Tahapan Perancangan

Sumber : Kerangka Kerja Azas dan Metode Perancangan

1.5 Sistematika Laporan

Sistematika Pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Laporan Akhir Program Perancangan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* ini adalah :

Bab I Pendahuluan

Berisi tahapan awal mulai dari latar belakang pemilihan judul Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place* tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pengumpulan data dan sistematik penulisan.

Bab II Tinjauan Objek Perancangan

Berisi tinjauan umum dan tinjauan khusus, tinjauan umum membahas tentang pengertian judul dan studi literatur perancangan. Sedangkan tinjauan khusus membahas tentang penekanan perancangan, lingkup pelayanan, hingga menentukan perhitungan luasan ruang yang menjadi dasar perancangan Hotel Butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place*.

Bab III Tinjauan Lokasi Perancangan

Bab ini berisi tentang gambaran umum kondisi site, data fisik site, dan memuat peta lokasi serta potensi pada site Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *Sense of place*.

Bab IV Analisa Konsep Perancangan

Berisi tentang analisis makro mengenai menganalisis lokasi site. Analisis mikro yang memaparkan tentang analisis kelebihan dan kekurangan site yang di implementasikan dalam perancangan pengguna, aktivitas dan ruang. Juga menerangkan tentang analisis konsep perancangan mulai dari konsep bangunan, ruangan, struktur dan utilitas dalam perencanaan Hotel butik di Kota Madiun dengan pendekatan *Sense of place*.

Bab V Konsep Perancangan

Berisi penjelasan analisa site dan konsep rancangan yang membahas tentang konsep bentuk, konsep sirkulasi dan juga tatanan masa dalam perencanaan Hotel butik di Kota Madiun dengan Pendekatan *Sense of place*.