



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**CITY HOTEL BINTANG TIGA DI KUDUS**  
Dengan penekanan Desain Arsitektur Post Modern Neo-Vernacular

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**RETNO KUSUMASTUTI**  
**L2B 000 265**

Periode 89 :  
Oktober 2004 – Maret 2005

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Kota Kudus sebagai pusat Wilayah Pembangunan X yang meliputi : Kabupaten Jepara, Pati dan Rembang (RUTRK Kudus) adalah salah satu kota yang memiliki pendapatan tertinggi di Jawa Tengah, memiliki kota yang memiliki banyak industri serta obyek wisata di daerahnya.

Dilihat dari sektor-sektor penyumbang terbesar pendapatan daerah 1997-2000 adalah sektor industri, perhotelan, restoran serta pertanian. Dimana sektor industri menyumbang paling banyak pemasukan yaitu 72,82%, kemudian sektor perdagangan dan jasa termasuk didalamnya sektor perhotelan menyumbang 20,38%, sedangkan sektor-sektor lainnya hanya 6,8% kepada kas pendapatan daerah dari total pendapatan daerah yang mencapai hampir 13 triliyun. (RUTRK Kab. Kudus 2004-2013).

Dilihat dari potensi yang ada di kota Kudus, bahwa pengunjung yang datang ke kota ini adalah dari wisatawan domestic maupun mancanegara yang ingin melihat potensi yang ada, baik potensi wisata alam maupun budaya yang ada seperti : Manara Kudus, rumah tradisional Kudus, acara-acara tradisional, Gunung Muria, dan lain-lain.

Dari sektor industri yang merupakan sektor andalan pendapatan daerah, juga menjadi salah satu motivasi orang datang ke kota Kudus. Justru dari para pelaku bisnis inilah potensi pendapatan daerah dapat bertambah. Tapi karena kurangnya fasilitas hotel dengan pelayanan yang layak, maka

para pelaku bisnis ini cenderung menari penginapan di kota Semarang yang relative banyak hotel-hotel dengan pelayanan yang baik.

Kota Kudus juga merupakan tempat transit, karena sebagai kota penghubung antara Jawa Barat - Jawa Timur. Dengan menonjolkan cirri khas yang menjadi potensi daerah, akan menjadi penarik orang untuk berkunjung ke kota Kudus sebagai kota transit, dan menikmati kekhasan tersebut untuk sementara waktu.

Adanya obyek-obyek wisata disekitar wilayah Kabupaten Kudus, seperti Jepara, Pati dan Rembang, dimana kota-kota tersebut masih belum memiliki penginapan dengan pelayanan yang baik. Sehingga menjadi kesempatan untuk menarik pengunjung-pengunjung tersebut untuk menginap di Kota Kudus, dengan menawarkan penginapan yang memiliki pelayanan yang baik.

Melihat hal diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa sektor perhotelan di Kota Kudus masih sangat potensial untuk dikembangkan dan menjadi salah satu sektor bisnis yang sangat menguntungkan, mengingat pada saat ini jumlag hotel di kota Kudus hanya terdapat 2 buah (bintang 1 dan bintang 2 saja) yang juga keduanya masih memiliki keterbatasan fasilitas untuk sebuah hotel berbintang.

Sebagai kota kabupaten dimana jumlah pengunjung ke kota ini relative masih rendah serta tingkat keramaian kota yang tergolong sedang, namun demikian tingkat pertumbuhan perekonomian kotanya cukup tinggi. Untuk itu klasifikasi hotel yang cocok untuk kota Kudus adalah City Hotel dengan bintang tiga.

Keberhasilan operasional hotel ditentukan pula oleh lokasi dimana hotel ditempatkan. Untuk itu perencanaan hotel direncanakan terletak pada

daerah pusat perdagangan dengan memperhatikan kelengkapan utilitas tapak, kemudahan pencapaian, terutama pada jalur-jalur utama kota.

Untuk menarik pengunjung menginap di hotel ini, maka perlu direncanakan suatu hotel dengan menambahkan kekhasan arsitektur Kudus. Sehingga hal tersebut akan menjadi sebuah ciri khas dan daya tarik untuk menginap bagi para bisnis dan wisata. Sehingga para pengunjung hotel akan mendapatkan kenyamanan dan kepuasan tersendiri.

Oleh karena itu dari berbagai hal yang telah dikemukakan diatas diperlukan perencanaan dan perancangan tentang City Hotel Berbintang Tiga di Kudus dengan memperhatikan segi kenyamanan, kelengkapan fasilitas dan pemenuhan standar sebuah hotel berbintangtiga serta penggabungan arsitektur modern dan tradisional sesuai dengan karakteristik kota Kudus, sehingga hotel tersebut akan menjadi hotel yang representative di tengah-tengah kota Kudus.

## **1.2. TUJUAN DAN SASARAN PEMBAHASAN**

### **1) Tujuan**

Memperoleh dasar-dasar dalam merencanakan dan merancang City Hotel di Kudus sebagai sarana akomodasi penginapan khususnya bagi para pendatang dari kalangan pelaku bisnis, investor maupun tenaga kerja asing, sesuai dengan potensi dan tuntutan perkembangan kota Kudus ke depan dibidang pariwisata, ekonomi, perdagangan dan industri.

### **2) Sasaran**

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok (proses dasar) atas perencanaan dan perancangan City Hotel di Kudus dengan penekanan desain yang menerapkan arsitektur Post Modern berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (design guideline aspect).

### **1.3. MANFAAT PEMBAHASAN**

Manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

#### **1) Secara Subyektif**

- a. Penyusunan naskah ini digunakan sebagai Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang akan dilanjutkan dalam bentuk grafis.
- b. Sebagai salah satu persyaratan kelulusan yang harus dipenuhi dalam mata kuliah Tugas Akhir (T KA 145).

#### **2) Secara Obyektif**

- a. Dapat menambah wacana suatu rumusan permasalahan dalam perencanaan dan perancangan City Hotel di Kudus.
- b. Pelestarian terhadap bangunan bersejarah beserta lingkungannya tidak saja memberikan dampak pada obyek itu sendiri tetapi juga memberikan kontribusi yang besar pada sudut perkotaan.
- c. Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan menyusun LP3A suatu Tugas Akhir.

### **1.4. LINGKUP PEMBAHASAN**

Pembahasan dititikberatkan pada masalah-malalah dalam lingkup disiplin ilmu arsitektur, antara lain :

- Fungsi bangunan merupakan city hotel sebagai sarana penginapan untuk jangka waktu yang relative singkat.
- Category city hotel sebagai hotel yang diutamakan sebagai sarana akomodasi bagi pelaku bisnis.

- Klasifikasi city hotel yang direncanakan bintang tiga dengan ketentuan hotel sesuai dengan kelasnya.
- Lokasi city hotel di Kudus dengan perencanaan bangunan yang disesuaikan dengan arahan kebijakan perencanaan kota Semarang.

Hal-hal lain yang relevan dan endasari factor-faktor perencanaan dan perancangan menjadi bahan pertimbangan tanpa pembahasan secara mendalam.

## **1.5. METODE PEMBAHASAN**

Metode penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan City Hotel Bintang Tiga di Kudus ini menggunakan :

- a. *Descriptive and Documentative method*, yaitu mendokumentasikan dan memaparkan data-data, merumuskan masalah kemudian dengan batasan dan anggapan dilakukan pendekatan masalah, selanjutnya dianalisa dan diambil kesimpulan guna dijadikan landasan konsep dan program dasar perancangan.
- b. *Case Study Research*, yaitu survey lapangan dan wawancara dengan pihak terkait, dilakukan untuk mendapatkan data primer dan mengenai topic yang dibahas.
- c. *Studi Literatur*, dilakukan untuk mendapatkan data sekunder, dalam hal ini berupa studi kepustakaan yang berkaitan erat dengan city hotel dan kondisi lingkungan kota Kudus, standar ruang serta pengumpulan data informasi dan peta dari instansi terkait.

## **1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur City Hotel Bintang Tiga di Kudus ini meliputi :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan secara garis besar tema utama dalam penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur, yang didalamnya meliputi latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan yang digunakan, serta kerangka pembahasan yang berisi pokok-pokok pikiran dalam tiap bab yang ada.

### **BAB II TINJAUAN UMUM HOTEL**

Meninjau teori-teori tentang perhotelan yang dipakai untuk mendukung perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang Tiga di Kudus, serta studi banding.

### **BAB III TINJAUAN KHUSUS CITY HOTEL DI KUDUS**

Berisi tentang tinjauan umum dan potensi kota Kudus sert tinjauan perkembangan City Hotel di Kudus.

### **BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi tentang batasan dan anggapan permasalahan City Hotel di Kudus sebagai titik tolak pendekatan perencanaan dan perancangan.

### **BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Merupakan uraian pendekatan perencanaan city hotel dari beberapa aspek yang berkaitan dngan karakteristik, pelaku aktivitas, dan ruang-ruang yang dibutuhkan, fisiologi ruang,

perancangan bangunan dengan pendekatan konsep arsitektur Post Modern.

## **BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN**

Berisi tentang rumusan hasil pembahasan analisa aspek-aspek perencanaan dan perancangan bangunan City Hotel Bintang Tiga di Kudus.