



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CITY HOTEL DI MEDAN

TUGAS AKHIR

**VALENTINO DAMANIK
21020110120002**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
DESEMBER 2014**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CITY HOTEL DI MEDAN

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**VALENTINO DAMANIK
21020110120002**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
DESEMBER 2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : VALENTINO DAMANIK
NIM : 21020110120002
Tanda Tangan :
Tanggal : 20 Desember 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :
NAMA : VALENTINO DAMANIK
NIM : 21020110120002
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Skripsi : City Hotel di Medan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Eddy Hermanto, MSA /195009301979031003 (.....)
Pembimbing : Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng /195205051980111001 (.....)
Penguji : Ir. Hendro Trilisty, MT /195006241980111001 (.....)

Semarang, 20 Desember 2014

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, PhD
NIP. 197402231997021001

Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP.195205051980111001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Valentino Damanik
NIM : 21020110120002
Jurusan/Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

City Hotel di Medan

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 20 Desember 2014

Yang menyatakan

(Valentino Damanik)

ABSTRAK

Kota Medan yang terletak dibagian utara pulau Sumatera, tepatnya terletak di provinsi Sumatera Utara merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Medan sebagai kota metropolitan dan pintu gerbang Indonesia dibagian barat saat ini bisa dikatakan mampu berperan dalam lingkup internasional maupun nasional. Sebagai ibukota provinsi, kota Medan menjadi pusat dari berlangsungnya hampir segala aktivitas, baik di bidang politik, perekonomian, serta sosial-budaya lingkup Sumatera Utara. Selain itu, jika semakin banyak diadakan hubungan dengan negara lain, akan semakin membuka peluang masuknya pengunjung mancanegara, baik yang berkepentingan bisnis maupun berwisata di kota Medan.

Guna mengantisipasi kedatangan pengunjung lokal dan mancanegara ke kota Medan dengan berbagai tujuan dan kepentingan seperti berwisata, berbisnis, menghadiri konferensi, dan sebagainya, maka kota Medan memerlukan adanya fasilitas pendukung untuk tempat tinggal non-permanen selama beberapa hari atau minggu, yaitu hotel.

Dengan keberagaman potensi yang dimiliki kota Medan ini dan agar dapat mengakomodasi jumlah pengunjung yang berkunjung ke Sumatera Utara, khususnya kota Medan diperlukan sebuah penginapan berbintang mengingat jumlah pendatang lokal dan mancanegara asing yang datang cukup banyak. Sebuah city hotel berbintang empat merupakan gagasan yang tepat untuk dibangun dikawasan ini. City hotel berbintang empat yang direncanakan ini akan didesain dengan memperhatikan beberapa aspek penting yang mendukung terciptanya suatu hotel yang memiliki daya tarik sendiri, guna menarik para pengunjung untuk menginap. Salah satunya adalah lokasi yang strategis, merupakan faktor utama dalam pembangunan agar memiliki prospek yang baik.

Kata Kunci : *Hotel, Medan, Pebisnis dan Investor, Bintang empat*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “*City Hotel di Medan*” ini dapat terselesaikan dengan lancar.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Orangtua tercinta **Jaudin Damanik** dan **Etti Noventry Saragih**, serta keluarga besar Damanik dan Saragih yang tak habis-habisnya memberikan dukungan baik doa, maupun moril kepada penyusun.
2. **Ir. Eddy Hermanto MSA.**, selaku Dosen Pembimbing Pertama.
3. **Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
4. **Ir. Hendro Trilistyo, MT.**, selaku Dosen Penguji.
5. **Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, PhD** selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. **Septana Bagus, ST, MT** selaku Koordinator Tugas Akhir 128/50
7. Pengajar dan seluruh staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
8. Pihak Grand Swiss-Belhotel Medan, abang saya Benny Manik yang telah banyak membantu penyusun pada saat proses survey lapangan.
9. Rifki Arifianto, Rony Sihombing, Fajar Arif, Indra Pramana, Jati, Dito, Khairul, Juli Siregar yang selalu membantu dalam penyusunan tugas akhir ini.
10. Saudara kontrakan Patlot Regency, Casey, Timoho 1 ; Anindyka Manullang, Satriaman Simanjuntak, Andrew Silaen, Rolan Purba, Albert Ginting, Janri Sinaga, Ramli Simanjuntak, Christofel Panjaitan, Toshinory Siahaan, Cipta Girsang, Bram Saragih, Sarmedis Situmorang, dll yang telah memberi semangat dan dukungan serta suka duka bersama.
11. Teman-teman Keluarga AUDISIE, yang sudah menjadi keluarga saya selama 4 tahun susah senang di Semarang.
12. Teman – teman TA 128/50 dan Reguler 1 angkatan 2010, dan seluruh civitas akademika JAFT UNDIP.
13. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Desember 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN ORIGINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR DIAGRAM	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1 Tujuan	2
1.2.2 Sasaran	2
1.3 Manfaat	2
1.3.1 Subjektif	2
1.3.2 Objektif	3
1.4 Ruang Lingkup	3
1.5 Metode Pembahasan	3
1.6 Sistematika Pembahasan	4
1.7 Alur Pikir	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Hotel	6
2.1.1 Pengertian Hotel Secara Umum	6
2.1.2 Pengertian City Hotel	6
2.1.3 Penggolongan Hotel	7
2.1.4 Klasifikasi Hotel	8
2.1.5 Bentuk	9
2.1.6 Aktifitas dan Fasilitas Hotel	10
2.1.7 Organisasi Ruang Hotel	12
2.1.9 Sistem Pengelolaan Hotel	13
2.1.10 Pedoman Perencanaan Hotel	16
2.1.11 Dasar-dasar dalam Menentukan Lokasi untuk Hotel	16

2.2	Tinjauan Arsitektur Modern	17
2.2.1	Sejarah dan Pengertian Arsitektur Modern	17
2.2.2	Ciri-ciri Arsitektur Modern	18
2.3	Studi Banding	20
2.3.1	Grand Swiss-Belhotel Medan	20
2.3.2	Emerald Garden International Hotel Medan	25
2.3.3	Santika Premiere Dyandra Hotel & Convention Medan	29

BAB III TINJAUAN LOKASI

3.1	Tinjauan Umum Kota Medan	33
3.1.1	Kondisi Geografis dan Administrasi Wilayah	33
3.1.2	Kondisi Topografi Kota Medan	34
3.1.3	Kondisi Hidrologi Kota Medan	34
3.1.4	Kondisi Klimatologi Kota Medan	34
3.2	Kebijakan Tata Ruang Wilayah	34
3.2.1	Tata Guna Lahan	34
3.2.2	Peraturan Bangunan Setempat	35
3.3	Perkembangan Hotel di Medan	36
3.3.1	Persentase Pengunjung Hotel Berbintang di Kota Medan	36
3.3.2	Kondisi Perhotelan di Kota Medan	37
3.3.3	Tingkat Penhunian Kamar Hotel Berbintang di Kota Medan	38
3.3.4	Rata-rata Lama Menginap Tamu Mancanegara dan Nusantara	39
3.3.5	Hotel Berbintang di Medan	41

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

4.1	Dasar Pendekatan Perencanaan dan Perancangan	43
4.2	Pendekatan Aspek Fungsional	43
4.2.1	Pendekatan Pelaku dan Kegiatan	43
4.2.2	Pendekatan Jenis dan Fungsi Ruang	46
4.2.3	Hubungan Kelompok Ruang	49
4.2.4	Persyaratan Ruang	49
4.2.5	Pendekatan Jumlah Pengunjung	51
4.2.6	Pendekatan Kebutuhan Ruang	52
4.2.7	Pendekatan Jumlah Karyawan	54
4.2.8	Pendekatan Besaran Ruang	55
4.2.9	Pendekatan Program Ruang	55
4.2.10	Pendekatan Sirkulasi	64
4.3	Pendekatan Aspek Kontektual	64
4.3.1	Kriteria Pemilihan Lokasi dan Tapak	64

4.3.2	Alternatif Tapak	65
4.3.3	Pendekatan Tapak Terpilih	69
4.4	Pendekatan Aspek Teknis	71
4.4.1	Pendekatan Sistem Struktur Bangunan	71
4.4.2	Pendekatan Bahan Bangunan	72
4.5	Pendekatan Aspek Kinerja	72
4.5.1	Persyaratan Bangunan	72
4.5.1.1	Pencahayaan	72
4.5.1.2	Penghawaan	73
4.5.2	Pendekatan Utilitas	74
4.5.2.1	Jaringan Air Bersih	74
4.5.2.2	Jaringan Pembuangan Limbah	75
4.5.2.3	Jaringan Telekomunikasi	75
4.5.2.4	Jaringan Listrik	75
4.5.2.5	Sistem Pemadam Kebakaran	76
4.5.2.6	Sistem Pembuangan Sampah	77
4.5.2.7	Sistem Penangkal Petir	77
4.5.2.8	Sistem Transportasi	78
4.5.2.9	Sistem Keamanan	78
4.5.3	Sirkulasi dan Parkir	78
4.6	Pendekatan Aspek Arsitektural	78
4.6.1	Bentuk dan Massa Bangunan	78
4.6.2	Ruang Terbuka	79
4.6.3	Pendekatan Konsep	79

BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

5.1	Konsep Dasar Perencanaan	80
5.2	Konsep Dasar Perancangan	80
5.2.1	Perancangan Pola Hubungan Kawasan Hotel	80
5.2.2	Perancangan Bangunan dan Ruang Kawasan Hotel	80
5.2.3	Perancangan Arsitektur Modern	81
5.2.4	Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi Hotel	81
5.2.5	Perancangan Mekanikal-Elektrikal dan Utilitas Hotel	81
5.3	Program Ruang	82
5.4	Studi Besaran Tapak	85

DAFTAR PUSTAKA	xv
-----------------------------	----

LAMPIRAN	xvi
-----------------------	-----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Grand Swiss-Belhotel Medan	20
Gambar 2.2	Deluxe Room Swiss-Belhotel	21
Gambar 2.3	Superior Deluxe Room Swiss-Belhotel	21
Gambar 2.4	Grand Deluxe Room Swiss-Belhotel	22
Gambar 2.5	Suite Room Swiss-Belhotel	22
Gambar 2.6	Presidential Suite Room Swiss-Belhotel	23
Gambar 2.7	The Edge Restaurant Swiss-Belhotel	23
Gambar 2.8	Rendez-vous Lobby Lounge Swiss-Belhotel	24
Gambar 2.9	Swiss Cafe Swiss-Belhotel	24
Gambar 2.10	Swimming Pool, Fitness, Spa	24
Gambar 2.11	Meeting Room Swiss-Belhotel	25
Gambar 2.12	Emerald Garden International Hotel	25
Gambar 2.13	Superior Emerald Garden International Hotel.....	25
Gambar 2.14	Executive Deluxe Emerald Garden International Hotel	26
Gambar 2.15	Executive Junior Suite Emerald Garden International Hotel	26
Gambar 2.16	Executive Suite Emerald Garden International Hotel	26
Gambar 2.17	Penthouse Suite Emerald Garden International Hotel	27
Gambar 2.18	Meranti Coffee House Emerald Garden International Hotel	27
Gambar 2.19	Palace Chinese Restaurant Emerald Garden International Hotel	27
Gambar 2.20	Lobby Lounge Emerald Garden International Hotel	28
Gambar 2.21	Executive Club Emerald Garden International Hotel	28
Gambar 2.22	Healthy Club Emerald Garden International Hotel	28
Gambar 2.23	Business Centre Emerald Garden International Hotel	28
Gambar 2.24	Meeting Room Emerald Garden International Hotel	29
Gambar 2.25	Santika Premiere Dyandra Hotel	29
Gambar 2.26	Superior Room Santika Premiere Dyandra	30
Gambar 2.27	Deluxe Room Santika Premiere Dyandra	30
Gambar 2.28	Premiere Room Santika Premiere Dyandra	31
Gambar 2.29	Premiere Suite Santika Premiere Dyandra	31
Gambar 2.30	Swimming Pool, Fitness Santika Premiere Dyandra	32
Gambar 2.31	Restaurant Santika Premiere Dyandra	32
Gambar 2.32	Meeting Room Santika Premiere Dyandra	32
Gambar 3.1	Peta Kota Medan	33
Gambar 3.2	Peta Jaringan Hotel Berbintang di Medan	41
Gambar 4.1	Alternatif Tapak 1	66
Gambar 4.2	Peta Alternatif Tapak 1	66

Gambar 4.3	Alternatif Tapak 2	67
Gambar 4.4	Loksi Sekitar Alternatif Tapak 2	67
Gambar 4.5	Peta Alternatif Tapak 2	68
Gambar 4.6	Alternatif Tapak 3	68
Gambar 4.7	Lokasi Sekitar Alternatif Tapak 3	69
Gambar 4.8	Peta Alternatif Tapak 3	69
Gambar 4.9	Lokasi Tapak Terpilih	71
Gambar 5.1	Lokasi Tapak Terpilih	85

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Persentase Pengunjung Hotel di Medan	36
Tabel 3.2	Persentase Pengunjung Hotel di Medan	36
Tabel 3.3	Jumlah Hotel, Kamar, dan Tempat tidur tahun 2009-2013 di Medan	38
Tabel 3.4	Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang di Medan	39
Tabel 3.5	Rata-rata Lama Tamu Menginap Hotel Berbintang di Medan	40
Tabel 4.1	Pendekatan Pelaku dan Kegiatan	44
Tabel 4.2	Fungsi Fasilitas/ Ruang	49
Tabel 4.3	Persyaratan Ruang	50
Tabel 4.4	Jumlah Wisatawan	51
Tabel 4.5	Perbandingan Jumlah Kamar	53
Tabel 4.6	Hasil Studi Banding Tipe Kamar Hotel	54
Tabel 4.7	Rencana Tipe Kamar	54
Tabel 4.8	Jumlah Pengelola	56
Tabel 4.9	Acuan Standar Perencanaan	56
Tabel 4.10	Persentase Sirkulasi	56
Tabel 4.11	Perhitungan Pendekatan Program Ruang	63
Tabel 4.12	Perhitungan Pendekatan Ruang Luar	64
Tabel 4.13	Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang	64
Tabel 4.14	Penilaian Tapak	70
Tabel 5.1	Program Ruang	84
Tabel 5.2	Program Ruang Kelompok Ruang Luar	84
Tabel 5.3	Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang	85

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 2.1	Organisasi Ruang Hotel menurut Fungsinya	12
Diagram 2.2	Organisasi Ruang Hotel menurut Sifatnya	13
Diagram 2.3	Hubungan Kelompok Ruang	15
Diagram 4.1	Susunan Organisasi Hotel	45
Diagram 4.2	Kelompok Ruang	49
Diagram 4.3	Hubungan Pergerakan Sirkulasi Pengelola	64
Diagram 4.4	Hubungan Pergerakan Sirkulasi Pengunjung	65
Diagram 4.5	Jaringan Pembuangan Limbah	75
Diagram 4.6	Sistem Semi Otomatis dan Otomatis	76
Diagram 4.7	Sistem Pembuangan Sampah	77