

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Medan yang terletak dibagian utara pulau Sumatera, tepatnya terletak di provinsi Sumatera Utara merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Sejak tahun 2011 lalu Kota Medan oleh pemerintah Indonesia telah ditetapkan sebagai kota metropolitan baru sekaligus sebagai salah satu dari 10 kota utama sebagai tujuan wisata MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) di Indonesia.

Berbagai terobosan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan untuk dapat memperkenalkan Kota Medan terutama di bidang pariwisata & kebudayaan, industri, serta perdagangan dan jasa kepada investor lokal maupun investor asing, mulai dari penyempurnaan pelayanan perizinan investasi sampai kepada pemberian insentif baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung. Sehingga dengan adanya kebijakan baru yang dilakukan oleh Pemkot Medan berharap akan membuka peluang masuknya pengusaha dan wisatawan-wisatawan baik wisata asing maupun domestik yang bertujuan untuk berbisnis, berinvestasi serta berwisata di Kota Medan.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Sumatera Utara tahun 2014, Pada tahun 2014 wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Kota Medan adalah sebanyak 232.724 orang. Pertambahan Wisata Mancanegara rata-rata 10 % per tahun¹. Angka tersebut sudah termasuk wisatawan yang berkunjung untuk kegiatan yang berkaitan kepentingan pekerjaan seperti konvensi, *meeting*, hingga pameran/ekshibisi, atau yang lebih dikenal dengan istilah MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*).

Dipindahkannya Bandara Polonia yang berada dipusat kota Medan menjadi Bandara Internasional Kualanamu di Deli Serdang yang memiliki fasilitas bertaraf internasional merupakan akses untuk meningkatkan para pendatang menuju kota Medan semakin bertambah terutama bagi para pebisnis dan investor asing. Selain itu, pengembangan Jalan Tol Bandara Kuala Namu-Medan, Jalan Tol Pelabuhan Belawan-Medan yang beroperasi tahun 2013 silam yang bertujuan untuk mengatasi kemacetan di beberapa titik jalan dan akses yang semakin mudah menjangkau Kawasan Industri Medan (KIM) mempermudah pelaku bisnis untuk mengakses dari pusat Kota Medan. Kemudahan akses transportasi ke kota medan bisa dijadikan sebagai peluang bisnis hotel yang menjanjikan, hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya para pelaku bisnis yang menginap di hotel, khususnya hotel berbintang. Tingkat okupansi hotel berbintang di Medan yang tiap tahunnya meningkat menjadikan investasi di bidang perhotelan sangat menjanjikan.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Medan, TPK (Tarif Penghunian Kamar) pada tahun 2013 kenaikan terbesar terjadi pada hotel bintang 4 yaitu sebesar 65,28% dibandingkan pada tahun 2012 yaitu mencapai 62,57%. kemudian disusul dengan Hotel bintang 2 pada tahun 2013 mencapai 56,53%. Sedangkan untuk hotel bintang 1 pada tahun 2013 berada di Tingkat Penghunian Kamar terendah yaitu sebesar 34,48%.

Data yang sama menunjukkan fenomena baru yang saat ini muncul pada bisnis perhotelan di kota Medan, yaitu beberapa hotel bintang yang ada di Medan seperti Hotel Grand

¹ "Jumlah Wisatawan Mancanegara Ke Sumut Meningkat", <http://regional.kontan.co.id/news/jumlah-wisatawan-mancanegara-ke-sumut-meningkat>, (akses 24 April 2015).

Aston City Hall Medan, hotel Santika Dyandra Premiere Hotel & Convention Medan, dan Grand Serela Hotel mengalami peningkatan tingkat okupansi kamar setiap tahunnya pada hari-hari tertentu seperti Hari Lebaran, Hari Imlek dan Hari menjelang Tahun Baru rata-rata mencapai diatas 85% - 95 %.

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. Hotel-hotel yang saat ini ada menawarkan berbagai akomodasi yang ditujukan bagi kepuasan pengunjung, dimana hal ini tentu disesuaikan dengan kelas hotel tersebut, apakah kelas melati atau berbintang, apakah berbintang dua atau bintang lima. Para pengunjung, khususnya dari mancanegara, membutuhkan pelayanan dan fasilitas yang lebih baik dan lengkap untuk memenuhi kebutuhan saat menginap dan terutama dapat melakukan kegiatan bisnis baik personal maupun berkelompok di dalam hotel.

Dari aktualita dan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa hotel berbintang empat di kota Medan saat ini harus ditingkatkan jumlahnya. Walaupun berperan utama sebagai sarana akomodasi untuk memenuhi kebutuhan para pebisnis dalam hal menginap yang juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang seperti ruang konferensi, tidak menutup kemungkinan masuknya kalangan pengunjung yang memiliki tujuan berwisata di kota Medan dan sekitarnya.

Hotel Bisnis Bintang 4 di Kota Medan memiliki fasilitas hotel baik fasilitas hunian maupun fasilitas aktivitas bisnis yang hampir sama dari segi jenis fasilitas penunjang seperti ruang pertemuan di hotel. Fasilitas ruang pertemuan yang disediakan di suatu hotel sebagai aktivitas bisnis yang dilakukan oleh tamu bisnis baik tamu menginap maupun tamu pengunjung akan menjadi penentu dari keunggulan yang menjadi pilihan untuk mengakomodasi hotel tersebut. Maka dari itu diperlukan suatu fasilitas ruang pertemuan yang lengkap dan memadai untuk memfasilitasi berbagai jenis kegiatan pertemuan maupun event yang dapat dilakukan di hotel.

Dengan keberagaman potensi yang dimiliki kota Medan 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 *Hotel Bisnis* berbintang empat merupakan gagasan yang tepat untuk dibangun di Kota ini. *Hotel Bisnis* berbintang empat yang direncanakan ini akan memiliki fasilitas tambahan untuk mewadahi aktivitas bisnis dengan kapasitas besar dan jenis kegiatan yang beragam seperti meeting, konvensi, konferensi, seminar, wisuda, launching product, *wedding party*, *anniversary* dan lain-lain yang dapat dilakukan di Indoor maupun outdoor.

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, memiliki fasilitas pendukung aktivitas bisnis dan berada di pusat kota merupakan faktor utama yang menjadikan hotel bisnis ini memiliki prospek yang baik kelak.

Disamping fenomena tersebut Medan juga berada pada iklim tropis yang saat ini sering terjadi kerusakan lingkungan dikarenakan efek dari *global warming*, untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan perencanaan dan perancangan Hotel Binsis di kawasan *Medan Business District* dengan konsep *Arsitektur Bioklimatik*. Konsep ini merupakan konsep yang dapat bekerja dengan iklim setempat, dan dapat diterapkan pada bangunan, sehingga dengan penerapan konsep ini pada Hotel Bisnis di Kota Medan menjadi prospek yang baik dan nilai

tambah melihat Kota Medan belum memiliki bangunan komersial yang menerapkan konsep desain bangunan Hotel Bisnis yang tanggap terhadap lingkungannya.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Memperoleh suatu landasan program perencanaan tugas akhir “Hotel Bisnis Bintang Empat di Kota Medan” yang dapat dijadikan pedoman untuk digunakan dalam proses pengerjaan desain arsitektural, sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah, sesuai dengan originalitas dan citra yang dikehendaki serta untuk menggali, mengungkapkan, merumuskan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan sebuah perancangan sebuah bangunan komersil di kota Medan kemudian memberikan suatu konsep baru bangunan hotel bintang empat.

1.2.2. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses dasar perencanaan “Hotel Bisnis Bintang Empat di Kota Medan” melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

1.3. Manfaat

- a. Dapat menambah wacana suatu rumusan permasalahan dalam perencanaan dan perancangan Hotel bisnis bintang empat di kota Medan.
- b. Dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan penambah wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa arsitektur pada khususnya yang akan mengajukan produk Tugas Akhir.

1.4. Lingkup Pembahasan

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Hotel Bisnis di Kota Medan merupakan bangunan tunggal yang substansialnya meliputi aspek perencanaan dan perancangan bangunan dengan 2 fungsi utama yaitu akomodasi (tidur dan makan) dan untuk kegiatan bisnis.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Aspek kontekstual tapak dan lokasi dengan memperhatikan potensi dan kendala sehingga keberadaan hotel bisnis ketika di desain pada tapak tersebut memenuhi kriteria sebagai hunian yang layak.

1.5. Metode dan Pembahasan

Pembahasan LP3A ini dilakukan dengan metode deskriptif, yang prosesnya melalui pengumpulan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog, internet dan bahan-bahan tertulis lain yang dapat dipertanggung jawabkan.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui observasi di lapangan sehingga diperoleh potensi perancangan Hotel Bisnis di Kota Medan serta daya dukung lokasi dan tapak perencanaan.

c. Studi Peraturan Pemerintah Setempat

Studi peraturan untuk mengumpulkan data yang berkaitan seperti data kebijaksanaan, peraturan yang berlaku, keadaan sosial budaya masyarakat, peta kondisi wilayah seperti pola penggunaan lahan, jaringan utilitas, transportasi dan keadaan topografi.

d. Studi Banding

Studi banding untuk membuka wawasan mengenai fungsi Hotel Bisnis, fasilitas-fasilitasnya dan kapasitasnya. Mengetahui optimalisasi tipe-tipe kamar di lapangan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dengan urutan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, lingkup, metode dan sistematika pembahasan, serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Hotel Bisnis, klasifikasi hotel, tinjauan sejarah hotel, tipe hotel, kegiatan hotel dan tinjauan arsitektur modern, serta tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding hotel yang sudah ada.

BAB III DATA

Menguraikan tinjauan tentang Kota Jambi, Perkembangan jumlah hotel bintang, perkembangan jumlah kamar setiap bintang, pertumbuhan tamu yang menginap, *occupancy* setiap hotel bintang, data studi banding mengenai fasilitas dan kapasitas, *occupancy* tipe-tipe kamar, sistem manajemen karyawan.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN & PERANCANGAN

Membahas mengenai pendekatan secara menyeluruh Program Perencanaan dan Perancangan, yaitu pendekatan aspek fungsional, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, pendekatan aspek kontekstual, pendekatan aspek arsitektural serta penekanan desain.

BAB V KONSEP & PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Membahas mengenai konsep perencanaan dan perancangan yang diperoleh dari pendekatan konsep perencanaan dan perancangan arsitektur.

1.7. Alur Pikir

AKTUALITA

- Terjadi peningkatan jumlah wisatawan yang mengunjungi Sumatera Utara beberapa tahun terakhir. Pertambahan Wisata Mancanegara rata-rata 10 persen per tahun termasuk untuk melakukan kegiatan MICE.
- Medan TPK (Tingkat Penghunian Kamar) tahun 2013 kenaikan terbesar terjadi pada hotel bintang 4 yaitu sebesar 65,28%.
- Data dari Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia Sumatera Utara, tingkat okupansi hotel terutama bintang empat dan bintang lima di Kota Medan rata-rata diatas 70% dalam kurun 3 tahun terakhir.
- Peningkatan jumlah Hotel bintang 4 & 5 di Kota Medan tiap tahun dipengaruhi penggunaan fasilitas kegiatan pertemuan/event hotel yang mencapai diatas 60%
- Tingkat okupansi hotel bintang 4 di Medan meningkat pada hari-hari libur besar tiap tahun mencapai 85-95%.

URGENSI

- Hotel Bisnis di Kota Medan tergolong sedikit sehingga dapat menjadi peluang investasi pada sektor perhotelan.
- Melihat Data jumlah Tingkat Hunian Hotel Bintang 4 mengalami peningkatan, Medan membutuhkan sebuah Hotel Bisnis yang mampu mengakomodasi kegiatan bisnis dan MICE (meeting, Incentive, Convention, dan Exhibition) para pengusaha/investor lokal maupun asing.
- Pengadaan Hotel Bisnis diharapkan dapat meningkatkan kualitas sarana akomodasi yang ada sehingga mampu mempertahankan dan meningkatkan jumlah wisatawan, pebisnis, dan ivestor di masa yang akan datang.

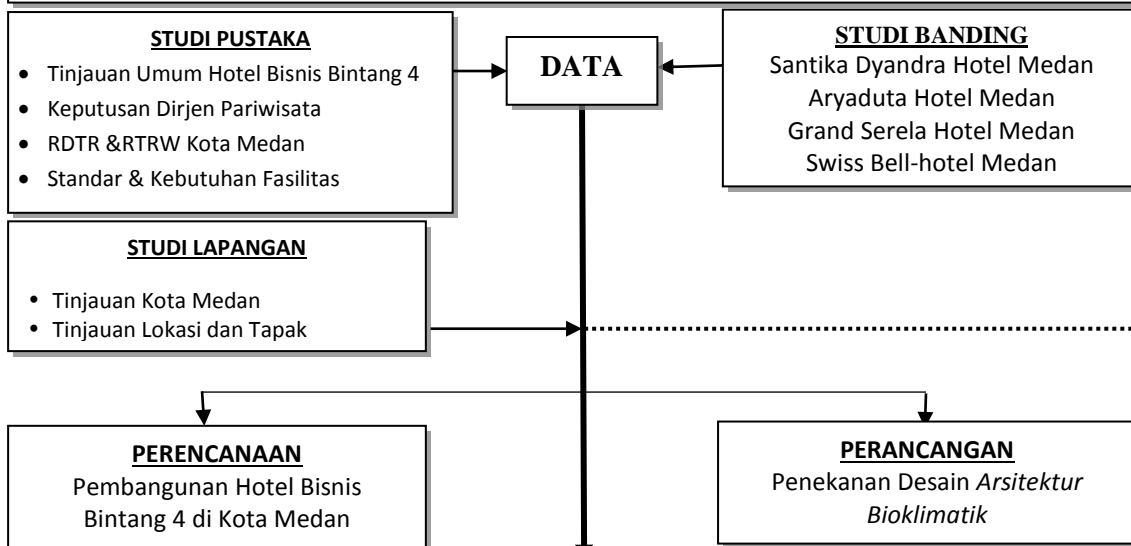
ORIGINALITAS

- Perencanaan dan Perancangan Hotel Bisnis Bintang 4 di Medan ini didesain dengan prinsip standar perencanaan Hotel Bisnis dan mampu mengakomodasikan pengunjung dengan fasilitas tambahan yang dapat menunjang kegiatan bisnis.

TUJUAN
Memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas/karakter judul dan citra yang dikehendaki disertai data yang diperoleh dari berbagai sumber untuk mendukung Tugas Akhir ini

SASARAN
Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Hotel Bisnis Bintang 4 di Medan berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*).

RUANG LINGKUP
Ruang Lingkup Substansial
Secara substansial Hotel Bisnis Bintang 4 di Medan adalah suatu perencanaan dan perancangan sebagai kawasan terpadu yang ditujukan untuk tujuan Bisnis di Medan.
Ruang Lingkup Spasial
Secara spasial lokasi perencanaan Hotel Bisnis Bintang 4 di Medan termasuk pada wilayah administrative Kota Medan, Sumatera Utara.



F
E
E
D
B
A
C
K

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR
HOTEL BISNIS BINTANG 4 DI KOTA MEDAN**