



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai ibukota Negara Indonesia menjadi salah satu pintu gerbang utama wisatawan mancanegara serta merupakan pusat pemerintahan perdagangan dan bisnis di Indonesia. Berbagai event besar juga setiap harinya giat diadakan di kota ini seperti event kegiatan seni, sosial dan budaya. Hal ini semakin menambah jumlah pengunjung yang memasuki DKI Jakarta sesuai dengan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa pada bulan Juli 2015 jumlah wisatawan mancanegara meningkat sebanyak 3.40 % dan diperkirakan akan terus meningkat pada tahun – tahun berikutnya. Untuk mengantisipasi jumlah pengunjung DKI Jakarta yang melonjak, fasilitas akomodasi perlu juga ditingkatkan seperti dilansir dari Colliers International Indonesia yang menyatakan bahwa sektor perhotelan di Jakarta diprediksi akan mendapatkan tambahan hampir 5.000 kamar lagi pada tahun 2017. Jumlah itu meningkat dibanding tambahan pada 2016 yang hanya mencapai 2.046 kamar. Ada pun 4.999 unit kamar tersebut berasal dari 19 hotel dengan kelas berbeda. (Pitoko, 2017)

Kecenderungan peningkatan jumlah hotel di Jakarta menunjukkan adanya permintaan dan minat pasar yang tinggi untuk menginap atau sekedar menggunakan fasilitas pada hotel di Jakarta. Selain itu penambahan hotel di Jakarta juga dapat menambahkan lapangan kerja baru untuk sebagian penduduk Jakarta. Seiring dengan meningkatnya jumlah hotel di Jakarta, perlu juga dilakukan pemerataan fasilitas akomodasi di beberapa daerah di Jakarta seperti di Kota Jakarta Timur. Isu tersebut didukung oleh data dari BPS Provinsi DKI Jakarta tentang jumlah akomodasi menurut kota di Jakarta sebagai berikut :

Kabupaten/Kota <i>Regency/City</i>	Hotel <i>Hotels</i>		Kamar <i>Rooms</i>		Tempat Tidur <i>Beds</i>	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Kepulauan Seribu	24	23	404	646	689	817
2. Jakarta Selatan	58	58	7 826	7 834	11 550	10 479
3. Jakarta Timur	33	31	1 672	2 144	2 765	2 803
4. Jakarta Pusat	188	192	22 162	23 380	30 433	32 081
5. Jakarta Barat	79	82	7 871	8 146	10 523	10 871
6. Jakarta Utara	50	54	4 970	5 513	7 348	7 997
DKI Jakarta	432	440	44 905	47 663	63 308	65 048

Tabel 1.1. Jumlah Hotel dan Akomodasi Lainnya Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta. 2014 dan 2015

Sumber : (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2016)



Data di atas menunjukkan bahwa Jakarta Timur memiliki jumlah akomodasi dan jumlah kamar yang paling sedikit setelah Kepulauan Seribu di wilayah DKI Jakarta. Kondisi ini sangat disayangkan mengingat Jakarta Timur merupakan kota administrasi yang memiliki luas wilayah terbesar di DKI Jakarta. Jakarta Timur juga menjadi pintu masuk area bisnis dengan diresmikannya Bandara Halim Perdanakusuma pada tahun 2014 silam dan kehadiran berbagai terminal besar yang menjadi pintu masuk bagi pengunjung dari luar kota seperti terminal Kp. Rambutan, Rawamangun, Pinang Ranti dan terakhir terminal Pulo Gebang yang merupakan terminal terbesar di Asia Tenggara. Sedangkan dari sektor pariwisata sendiri, saat ini di sekitar Jakarta Timur banyak objek wisata yaitu Taman Mini Indonesia Indah, Monumen Pancasila Sakti, Bumi Perkemahan Cibubur dll. Lukman Purnomoshidi, Ketua Kehormatan Real Estat Indonesia mengatakan bahwa secara makro Jakarta Timur memiliki potensi besar menjadi pusat CBD (*Central Business District*) baru. Keberadaan CBD di kawasan ini sekaligus sebagai upaya pemerataan lokasi bagi pengembangan properti terintegrasi, mencakup hunian, komersial, pusat belanja, hotel, dan lain sebagainya. Karena potensi pertumbuhan itulah, beberapa pengembang raksasa semakin fokus menggarap kawasan Jakarta Timur. (Alexander, 2015)

Sedangkan data juga menunjukkan adanya peningkatan tingkat hunian kamar hotel di Jakarta Timur menurut BPS Kota Administrasi Jakarta Timur pada tahun 2014 - 2015, untuk hotel berbintang sebanyak 22.69% sedangkan untuk hotel tidak berbintang adalah sebesar 12.5%. Melihat dari aktualita di atas, penambahan hotel di wilayah Jakarta Timur sangatlah dibutuhkan sejalan dengan meningkatnya permintaan pasar dan potensi yang dimiliki oleh wilayah ini khususnya hotel berbintang. Hotel yang sesuai dihadirkan di tengah – tengah kota Jakarta Timur ialah *City Hotel*. *City hotel* di Jakarta Timur ini akan menjadi solusi yang baik untuk memenuhi akomodasi di kota Jakarta baik untuk kalangan pebisnis maupun *leisure*. Serta dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup masyarakat modern yang mengutamakan kepraktisan dan mobilitas tinggi dalam setiap kegiatannya.

Dalam riset pasar hotel DKI Jakarta 2016 yang dilakukan oleh Horwart HTL, disebutkan bahwa hotel dengan kelas Upscale atau setara dengan hotel bintang 4 memiliki tingkat hunian yang tinggi dibandingkan hotel di kelas lainnya yakni sebesar 59.2 %. Oleh karena itu, *City Hotel* di Jakarta Timur ini akan dirancang sebagai hotel bintang 4 melihat tingkat huniannya yang cukup tinggi. *City hotel* yang dihadirkan ini diharapkan dapat menjadi landmark dari kota Jakarta Timur dengan daya tarik yang diciptakan melalui penampilan fisik menarik serta pemilihan lokasi yang strategis serta dapat menjadi solusi dalam ketertinggalan infrastruktur dan pengembangan properti di wilayah Jakarta Timur. Perencanaan *City Hotel* di Jakarta Timur ini akan menggunakan penekanan *green building* sehingga kedepannya dapat memberikan *feedback* yang baik terhadap lingkungan di sekitar hotel.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan *City Hotel* di Jakarta Timur yang mampu memfasilitasi para wisatawan dan para pelaku bisnis, investor, tenaga kerja asing yang memiliki kepentingan di bidang jasa, ekonomi dan industri di Ibukota Jakarta.



1.2.2. Sasaran

Tersusunan usulan langkah – langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan **City Hotel di Jakarta Timur** melalui aspek – aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*) dan alur pikir proses penyusunan **Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur** (LP3A) dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

Secara Subjektif, untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang dan sebagai pegangan dan acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang merupakan satu kesatuan dalam rangkaian proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2. Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *City Hotel* di Jakarta Timur, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *City Hotel* di Jakarta Timur di tinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain:

- **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta pencarian informasi dari internet.
- **Metode Dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
- **Metode Komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan *City Hotel* yang sudah ada. Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan



kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan City Hotel di Jakarta Timur.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *City Hotel* di Jakarta Timur berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Hotel dan City Hotel, tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang dan fasilitas serta tinjauan studi banding hotel yang telah ada di Negara lain ataupun kota lain, tinjauan penekanan desain yakni green building serta contoh penerapannya pada bangunan hotel yang sudah ada.

BAB III TINJAUAN KOTA JAKARTA TIMUR

Membahas tentang tinjauan kota Jakarta Timur berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Jakarta Timur serta faktor – faktor yang mendukung perencanaan dan perancangan *City Hotel* di Jakarta Timur.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN CITY HOTEL DI JAKARTA TIMUR

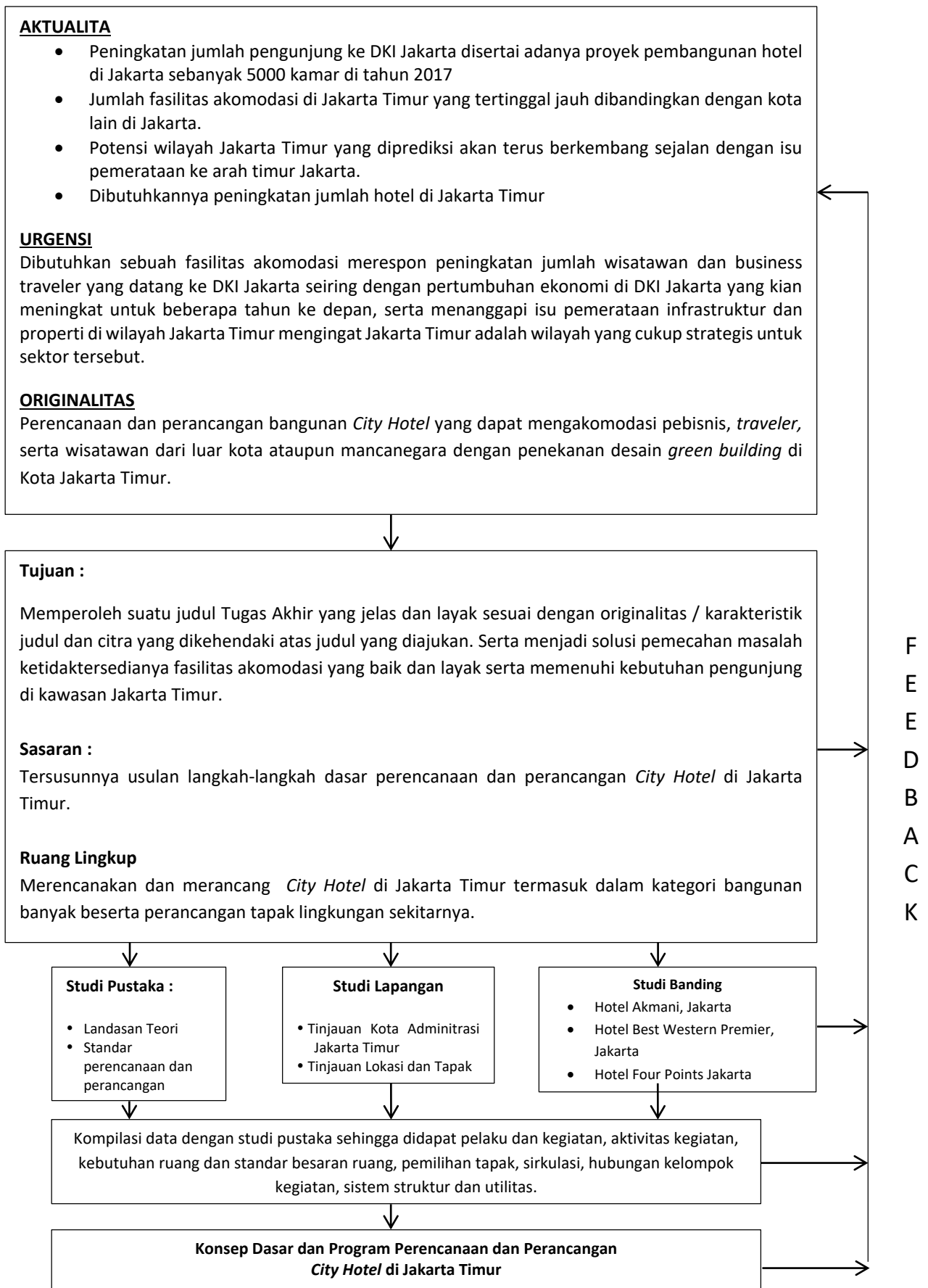
Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN CITY HOTEL DI JAKARTA TIMUR

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *City Hotel* di Jakarta Timur



1.7. Alur Pikir



F
E
E
D
B
A
C
K

Gambar 1.1. Diagram Alur Pikir
 Sumber : (Analisa Penyusun, 2017)