

TUGAS AKHIR DAFT
Periode 139 April – Oktober 2017



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

CITY HOTEL BINTANG 4
DI BSD, KOTA TANGERANG SELATAN
Penekanan Desain Post-Modern

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Teknik*

Oleh :
Hafizhuddin Zafiri Arief
21020113140150

Dosen Pembimbing I :
Prof. Dr. Ing. Ir. Gagoek Hardiman

Dosen Pembimbing II :
Ir. Budi Sudarwanto, MT

Dosen Penguji :
Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT

Dosen Koordinator :
Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA

DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2017

**HALAMAN
PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

Semarang, 22 September 2017



Hafizhuddin Zafiri Arief

NIM. 21020113140150

HALAMAN PENGESAHAN

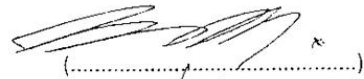
Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Hafizhuddin Zafiri Arief .
NIM : 21020113140150
Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S1)
Judul Skripsi : City Hotel Bintang 4 di BSD, Kota Tangerang Selatan

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

TIM DOSEN

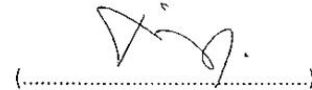
Pembimbing I : Prof. Dr. Ing. Ir. Gagoek Hardiman
NIP. 195306191963031001



Pembimbing II : Ir. Budi Sudarwanto, MSi
NIP. 196408041991021002



Penguji I : Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT
NIP. 196701231994012001

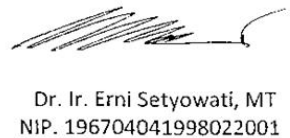


Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT
NIP. 196310201991021001

Semarang, 22 September 2017
Ketua Program Studi S1 Arsitektur



Dr. Ir. Erni Setyowati, MT
NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Hafizhuddin Zafiri Arief

NIM : 21020113140150

Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S1)

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

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

CITY HOTEL BINTANG 4 DI BSD, KOTA TANGERANG SELATAN

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan 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 : 22 September 2017
Yang menyatakan,



Hafizhuddin Zafiri Arief

ABSTRAK

CITY HOTEL BINTANG 4 DI BSD, KOTA TANGERANG SELATAN

Oleh: Hafizhuddin Zafiri Arief (21020113140150)

Kota Tangerang Selatan merupakan bagian dari Jabodetabek, yaitu sebuah kawasan megapolitan Jakarta dan sekitarnya. Sebagai daerah yang tidak memiliki hasil alam khas dan melimpah, perekonomian kota Tangerang Selatan didominasi oleh sektor tersier, yaitu perdagangan hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi, dan jasa-jasa. Badan Pusat Statistik Tangerang Selatan (BPS Tangsel) pada 2015 lalu mencatat, sektor perdagangan hotel dan restoran mencapai 31,21 persen dari total Pendapatan Asli Daerah (PAD) Tangsel. Persentase tersebut merupakan persentase paling besar dalam komposisi PAD Tangsel. Dari uraian tersebut, dibutuhkanlah sebuah sarana akomodasi penginapan berupa city hotel dengan sasaran pasar pebisnis dan wisatawan domestik maupun mancanegara yang berkunjung untuk beberapa waktu di kota Tangerang Selatan. Dari pembangunan sarana akomodasi ini juga dapat menjadi lahan bisnis yang menjanjikan, dan juga dapat meningkatkan perekonomian di Kota Tangerang Selatan. Metode pembahasan diawali dengan mempelajari pengertian tentang City Hotel, jenis dan klasifikasi City Hotel, serta studi banding beberapa City Hotel yang ada di Indonesia, khususnya di kota Tangerang Selatan. Dilakukan juga tinjauan mengenai kota Tangerang Selatan, perkembangan pembangunan City Hotel di kota Tangerang Selatan, serta peraturan daerah setempat yang mendukungnya. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep Arsitektur Post Modern. Selain itu dilakukan pendekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual.

Kata kunci: *City Hotel, Kota Tangerang Selatan, Arsitektur Post Modern*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir dengan judul City Hotel bintang 4 di BSD, Kota Tangerang Selatan.

Tujuan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan City Hotel.

Adapun laporan ini telah diselesaikan semaksimal mungkin dan tentunya dengan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ir. Agung Budi Sardjono, MT selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
2. Dr. Ir. Erni Setyowati, MT selaku Kepala Prodi S-1 Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
3. Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA selaku Dosen Koordinator Mata Kuliah Tugas Akhir Periode 139;
4. Prof. Dr. Ing. Ir. Gagoek Hardiman selaku Dosen Pembimbing Utama Mata Kuliah Tugas Akhir Periode 139;
5. Ir. Budi Sudarwanto, MT selaku Dosen Pembimbing 2 Mata Kuliah Tugas Akhir Periode 139;
6. Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT selaku Dosen Penguji Mata Kuliah Tugas Akhir Periode 139;
7. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan untuk perbaikan dan penyusunan selanjutnya.

Akhir kata penulis berharap semoga laporan ini bermanfaat bagi penulis sendiri maupun bagi pihak-pihak lain yang berkenan.

Semarang, Juni 2017

Penulis

DAFTAR ISI

COVER	
HALAMAN ORISINALITAS	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vii
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. Subyektif.....	2
1.3.2. Obyektif	2
1.4. Lingkup Pembahasan	2
1.5. Metode Pembahasan	2
1.5.1. Metode Deskriptif	3
1.5.2. Metode Komparatif.....	3
1.6. Sistematika Pembahasan	3
1.7. Alur Pikir	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum.....	5
2.1.1. Tinjauan Umum Hotel	5
2.1.2. Sejarah dan Perkembangan Hotel.....	6
2.1.3. Klasifikasi Hotel	7
2.1.4. Analisa Pelaku.....	12
2.1.5. Analisa Aktivitas	14
2.1.6. Analisa Fasilitas.....	15
2.1.7. Pedoman Perencanaan dan Perancangan Hotel.....	17
2.1.8. Organisasi Ruang.....	19
2.2. Tinjauan Arsitektur Post Modern.....	21

2.2.1. Pengertian Arsitektur Post Modern	21
2.2.2. Prinsip/Ciri Arsitektur Post Modern	21
2.3. Studi Banding City Hotel.....	22
2.3.1. Grand Zuri BSD City	22
2.3.2. Santika Premiere Bintaro	25
2.3.3. The Jayakarta Yogyakarta.....	29
2.3.4. Kesimpulan Studi Banding.....	33

BAB III TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Kota Tangerang Selatan.....	35
3.1.1. Tinjauan Detail Kota Tangerang Selatan	36
3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan.....	40
3.3. Perkembangan City Hotel di Kota Tangerang Selatan	42
3.3.1. Kondisi Perhotelan di Kota Tangerang Selatan	43
3.3.2. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel di Kota Tangerang Selatan	43
3.3.3. Tingkat Kunjungan Wisatawan ke Kota Tangerang Selatan	44
3.3.4. Data Hotel di Kota Tangerang Selatan	44
3.3.5. Distribusi Hotel di Kota Tangerang Selatan.....	48

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN ARSITEKTUR

4.1. Dasar Pendekatan	49
4.2. Pendekatan Aspek Fungsional	49
4.2.1. Pendekatan Pelaku	49
4.2.2. Pendekatan Aktivitas.....	51
4.2.3. Pendekatan Kapasitas	54
4.2.4. Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	64
4.2.5. Pendekatan Hubungan Ruang.....	68
4.2.6. Pendekatan Program Ruang.....	69
4.3. Pendekatan Aspek Kontekstual.....	76
4.3.1. Pemilihan Lokasi	76
4.3.2. Pemilihan Tapak	77
4.4. Pendekatan Aspek Kinerja.....	81
4.4.1. Sistem Pencahayaan.....	81
4.4.2. Sistem Penghawaan/Pengkondisian Ruang	81
4.4.3. Sistem Jaringan Air Bersih	82
4.4.4. Sistem Pembuangan Air Kotor	83

4.4.5. Sistem Jaringan Listrik	83
4.4.6. Sistem Pembuangan Sampah	83
4.4.7. Sistem Pencegah Kebakaran	83
4.4.8. Sistem Telekomunikasi	84
4.4.9. Sistem Penangkal Petir	84
4.4.10. Sistem Transportasi Vertikal	85
4.4.11. Sistem Keamanan	85
4.5. Pendekatan Aspek Teknis.....	85
4.5.1. Faktor yang Mempengaruhi Sistem Struktur	85
4.5.2. Pembagian Sistem Struktur	86
4.6. Pendekatan Aspek Arsitektural.....	86
4.6.1. Pemilihan Bahan Bangunan.....	86
4.6.2. Bentuk dan Massa Bangunan	86

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1. Rekapitulasi Program Ruang	88
5.1.1. Kelompok Ruang Kegiatan Utama	88
5.1.2. Kelompok Ruang Kegiatan Publik.....	88
5.1.3. Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola.....	90
5.1.4. Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan	91
5.1.5. Kelompok Ruang Kegiatan Parkir	92
5.2. Studi Ruang	93
5.3. Tapak Terpilih.....	100

DAFTAR PUSTAKA	101
-----------------------------	------------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Diagram Organisasi Ruang Hotel menurut Fungsinya	20
Gambar 2.2. Diagram Organisasi Ruang Hotel menurut Sifatnya	20
Gambar 2.3. Tampak Bangunan Hotel Grand Zuri BSD City	22
Gambar 2.4. <i>Standard Room</i> di Hotel Grand Zuri BSD City	23
Gambar 2.5. <i>Junior Suite</i> di Hotel Grand Zuri BSD City	23
Gambar 2.6. Restoran di di Hotel Grand Zuri BSD City.....	24
Gambar 2.7. Kolam Renang di Hotel Grand Zuri BSD City	24
Gambar 2.8. Fitness Center di Hotel Grand Zuri BSD City	24
Gambar 2.9. <i>Banquet Hall</i> di di Hotel Grand Zuri BSD City	25
Gambar 2.10. <i>Meeting Room</i> di di Hotel Grand Zuri BSD City	25
Gambar 2.11. Tampak Bangunan Hotel Santika Premiere Bintaro	25
Gambar 2.12. <i>Deluxe Room</i> di Hotel Santika Premiere Bintaro	26
Gambar 2.13. <i>Executive Room</i> di Hotel Santika Premiere Bintaro.....	26
Gambar 2.14. <i>Junior Suite Room</i> di Hotel Santika Premiere Bintaro	26
Gambar 2.15. Kolam Renang di Hotel Santika Premiere Bintaro	27
Gambar 2.16. Restoran di Hotel Santika Premiere Bintaro.....	27
Gambar 2.17. Lounge di Hotel Santika Premiere Bintaro	27
Gambar 2.18. Fitness Center di Hotel Santika Premiere Bintaro	28
Gambar 2.19. <i>Banquet Hall</i> di Hotel Santika Premiere Bintaro	28
Gambar 2.20. <i>Meeting Room</i> di Hotel Santika Premiere Bintaro	28
Gambar 2.21. Tampak Bangunan Hotel The Jayakarta Yogyakarta	29
Gambar 2.22. <i>Deluxe Room</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta	29
Gambar 2.23. <i>Junior Suite Room</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta.....	30
Gambar 2.24. <i>Jayakarta Suite (Presidential Suite)</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta	30
Gambar 2.25. Restoran di Hotel The Jayakarta Yogyakarta	31
Gambar 2.26. Kolam Renang di Hotel The Jayakarta Yogyakarta	31
Gambar 2.27. Spa di Hotel The Jayakarta Yogyakarta.....	31
Gambar 2.28. <i>Wedding Services</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta	32
Gambar 2.29. <i>Banquet Hall</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta.....	32
Gambar 2.30. <i>Meeting Room</i> di Hotel The Jayakarta Yogyakarta.....	32
Gambar 3.1. Peta Administrasi Kota Tangerang Selatan.....	35
Gambar 3.2. Peta Peruntukan Lahan Kota Tangerang Selatan	39

Gambar 3.3. Diagram perbandingan sumber Pendapatan Asli Daerah Tangerang Selatan tahun 2015	42
Gambar 3.4. Peta Distribusi Hotel di Kota Tangerang Selatan	48
Gambar 4.1. Diagram Hubungan Kelompok Ruang.....	68
Gambar 4.2. Alternatif Tapak 1 City Hotel di BSD, Tangerang Selatan	77
Gambar 4.3. Kondisi Alternatif Tapak 1.....	78
Gambar 4.4. Alternatif Tapak 2 City Hotel di BSD, Tangerang Selatan	78
Gambar 4.2. Kondisi Alternatif Tapak 2.....	79
Gambar 4.4. Alternatif Tapak 2 City Hotel di BSD, Tangerang Selatan	78
Gambar 4.5. Kondisi Alternatif Tapak 2.....	79
Gambar 4.6. Alternatif Tapak 3 City Hotel di BSD, Tangerang Selatan	79
Gambar 4.7. Kondisi Alternatif Tapak 3.....	80
Gambar 5.1. Studi Ruang Kamar Tamu Tipe <i>Standard Room</i>	93
Gambar 5.2. Studi Ruang Kamar Tamu Tipe <i>Deluxe Room</i>	93
Gambar 5.3. Studi Ruang Kamar Tamu Tipe <i>Executive Room</i>	94
Gambar 5.4. Studi Ruang Kamar Tamu Tipe <i>Junior Suite Room</i>	95
Gambar 5.5. Studi Ruang Kamar Tamu Tipe <i>Presidential Suite Room</i>	95
Gambar 5.6. Studi Ruang Ruang <i>General Manager</i>	96
Gambar 5.7. Studi Ruang Ruang <i>Secretary</i>	96
Gambar 5.8. Studi Ruang Ruang Pimpinan Bagian Tanpa <i>Supervisor</i>	96
Gambar 5.9. Studi Ruang Ruang Pimpinan Bagian dengan <i>Supervisor</i>	97
Gambar 5.10. Studi Ruang Ruang Rapat Pengelola (20 orang)	97
Gambar 5.11. Studi Ruang Mushola Pengelola	97
Gambar 5.12. Studi Ruang <i>Meeting Room 1</i> (38 orang)	98
Gambar 5.13. Studi Ruang <i>Meeting Room 2</i> (40 orang)	98
Gambar 5.14. Studi Ruang <i>Meeting Room 3, 4, 5, 6</i> (@ 12 orang)	99
Gambar 5.15. Studi Ruang <i>Cloakroom</i>	99
Gambar 5.16. Tapak terpilih untuk perancangan City Hotel di BSD, Tangerang Selatan.....	100
Gambar 5.17. Dimensi Tapak Terpilih	100

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Kesimpulan Studi Banding Hotel	33
Tabel 3.1. Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan	36
Tabel 3.2. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kabupaten/Kota di Provinsi Banten	37
Tabel 3.3. Eksisting Penggunaan Lahan Di Kota Tangerang Selatan	38
Tabel 3.4. Tabel Peraturan Zonasi Berdasarkan Luas Tanah.....	42
Tabel 3.5. Jumlah Hotel, Kamar, dan Tempat Tidur Dirinci Menurut Jenis Hotel di Kota Tangerang Selatan 2013-2015.....	43
Tabel 3.6. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Dirinci Menurut Jenis Hotel di Kota Tangerang Selatan 2013-2015	43
Tabel 3.7. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) pada hotel berbintang di Kota Tangerang Selatan tahun 2015	43
Tabel 3.8. Jumlah Tamu Mancanegara dan Nusantara di Kota Tangerang Selatan 2013-2015	44
Tabel 3.9. Rata-rata Lama Menginap Tamu Mancanegara dan Nusantara Dirinci Menurut Jenis Hotel di Kota Tangerang Selatan 2013-2015.....	44
Tabel 3.10. Tabel Daftar Hotel Bintang Di Kota Tangerang Selatan Tahun 2016-2017	44
Tabel 4.1. Pendekatan Kegiatan Utama Pengunjung/Tamu	51
Tabel 4.2. Pendekatan Kegiatan Utama Pengelola	51
Tabel 4.3. Pendekatan Kegiatan Utama Pegawai.....	52
Tabel 4.4. Banyaknya Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Kota Tangerang Selatan 2013-2015	54
Tabel 4.5. Perhitungan proyeksi jumlah wisatawan di Kota Tangerang Selatan tahun 2018.....	55
Tabel 4.6. Data jumlah kamar dan tipe kamar hotel studi banding.....	56
Tabel 4.7. Perhitungan Luas dan Jumlah Tipe Masing-masing Kamar Studi Banding.....	57
Tabel 4.8. Rencana Tipe dan Fasilitas Kamar City Hotel Bintang 4 di BSD	57
Tabel 4.9. Perhitungan Jumlah Tamu yang Menginap di Hotel	58
Tabel 4.10. Identifikasi Tamu yang datang ke Hotel	58
Tabel 4.11. Perhitungan jumlah pengelola hotel	58
Tabel 4.12. Perhitungan jumlah pegawai hotel	61
Tabel 4.13. Pembagian jumlah pegawai hotel	61
Tabel 4.14. Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir	62
Tabel 4.15. Kebutuhan Ruang Berdasarkan Jenis Kendaraan	63
Tabel 4.16. Data Jumlah Kendaraan.....	64

Tabel 4.17. Kebutuhan dan Fungsi Ruang	64
Tabel 4.18. Program Ruang City Hotel	69
Tabel 4.19. Rekapitulasi pendekatan program ruang	75
Tabel 4.20. Jumlah Besaran Ruang City Hotel bintang 4 di BSD, Kota Tangerang Selatan	76
Tabel 4.21. Pertimbangan Pemilihan Tapak.....	80
Tabel 4.22. Penilaian Kriteria Pemilihan Lokasi.....	81
Tabel 5.1. Rekapitulasi Kelompok Ruang Kegiatan Utama	88
Tabel 5.2. Rekapitulasi Kelompok Ruang Kegiatan Publik	88
Tabel 5.3. Rekapitulasi Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola.....	90
Tabel 5.4. Rekapitulasi Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan.....	91
Tabel 5.5. Rekapitulasi Kelompok Ruang Kegiatan Parkir	92