



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Tangerang Selatan merupakan bagian dari Jabodetabek, yaitu sebuah kawasan megapolitan Jakarta dan sekitarnya. Kota Tangerang Selatan merupakan kota yang pertumbuhan ekonominya cukup pesat pada beberapa dekade ini, hal ini menyebabkan pada tahun 2008 memisahkan diri dari kota Tangerang dan terbentuklah kota Tangerang Selatan sebagai kota mandiri.

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.

Dilansir dari harian properti kompas, menurut Wakil Ketua Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) Tangerang Selatan, Andre Sumanegara, mengatakan bahwa saat ini tingkat okupansi menginap di hotel mencapai 60 persen setiap hari dan Tangerang Selatan masih kekurangan hotel. Dan untuk memenuhi permintaan kamar yang ada, paling tidak dibutuhkan 5-10 hotel baru. Selain itu dia juga mengatakan bahwa kota Tangerang Selatan ini kota perdagangan dan jasa. Kebutuhan hotel yang tumbuh tidak hanya untuk tamu yang ingin berlibur, namun juga untuk pebisnis dan profesional yang biasanya datang bukan pada hari libur atau akhir pekan, tapi justru pada hari biasa. Maka kebutuhan hotel cenderung tinggi setiap harinya baik *weekdays* maupun *weekend*. Pasalnya, banyak pebisnis, profesional atau tenaga pemerintah mengadakan pertemuan kerja di hotel.

Menurut Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan, tingkat penghunian hotel (TPK) berbintang di kota Tangerang Selatan rata-rata mencapai 60 persen dari tahun 2013-2015, dan diprediksi akan meningkat jika tidak adanya peningkatan sarana akomodasi. Ditambah dengan dibukanya ICE pada tahun 2015 yang sering mengadakan acara bertaraf internasional yang menyebabkan meningkatnya tamu luar kota maupun luar negeri yang datang ke kota Tangerang Selatan di tahun 2015. Dan tingkat okupansi hotel bintang 4 adalah yang tertinggi di kota Tangerang Selatan.

Dari uraian fenomena pada kota Tangerang Selatan tersebut, dibutuhkanlah sebuah sarana untuk tempat menginap bagi para tamu dari luar kota maupun luar negeri, baik dengan tujuan untuk berbisnis maupun berwisata. Dari pembangunan sarana akomodasi ini juga dapat menjadi lahan bisnis yang menjanjikan, dan juga dapat meningkatkan perekonomian di Kota Tangerang Selatan. Maka dibutuhkan sarana akomodasi penginapan berupa hotel bintang 4 dengan sasaran pasar pebisnis dan wisatawan yang berkunjung untuk beberapa waktu di kota Tangerang Selatan. Oleh karena itu, untuk mengatasi fenomena tersebut, dibutuhkanlah perencanaan dan perancangan tentang City hotel bintang 4 di kota Tangerang Selatan yang memiliki fasilitas sesuai dengan standar untuk memenuhi kebutuhan tamu hotel.



1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Memperoleh dasar-dasar dalam merencanakan dan merancang City Hotel Bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan sebagai sarana akomodasi penginapan khususnya bagi para pelaku bisnis maupun wisatawan sesuai dengan potensi dan tuntutan perkembangan perekonomian kota Tangerang Selatan ke depan di bidang perdagangan dan jasa dengan mengumpulkan, mengungkapkan serta merumuskan segala potensi dan masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah city hotel bintang 4, meliputi sarana dan prasarana, kondisi fisik, serta kebijakan pemerintah yang ada sebagai landasan bagi proses perencanaan dan perancangan selanjutnya.

1.2.2. Sasaran

Sasaran pembahasan adalah tersusunnya landasan program perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan sebagai landasan konseptual dengan memperhatikan potensi dan kendala yang ada. Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok (proses dasar) atas perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan dengan penekanan desain yang menerapkan arsitektur Post-Modern berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

1.3. Manfaat

1.3.1. Subyektif

Secara subyektif yaitu 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. Obyektif

Secara obyektif yaitu sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan City hotel bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan, 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

Perencanaan dan Perancangan City hotel bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan merupakan *Semi High Rise Building* sehingga ruang lingkup yang diterapkan sebatas dalam disiplin ilmu Arsitektur. Hal-hal yang di luar disiplin ilmu arsitektur jika mendasari dan menentukan perencanaan dan perancangan, akan dibahas dengan asumsi dan logika serta mengacu pada hasil studi pihak lain yang sesuai dengan permasalahan dari City hotel bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan.

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:



1.5.1. 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.

1.5.2. Metode Komparatif

Yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan 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 bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul City hotel bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan adalah sebagai 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 city hotel, tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang dan fasilitas serta tinjauan studi banding city hotel sejenis yang telah eksis.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Membahas tentang tinjauan kota Tangerang Selatan berupa data – data fisik dan nonfisik, kebijakan tata ruang wilayah di Kota Tangerang Selatan, peraturan bangunan, serta data perkembangan city hotel di kota Tangerang Selatan.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN ARSITEKTUR

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 PENDEKATAN PROGRAM PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas konsep, program ruang, studi ruang, dan tinjauan tapak terpilih untuk perancangan City hotel bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan.



1.7. Alur Pikir

LATAR BELAKANG

AKTUALITA:

- Pendapatan asli daerah (PAD) kota Tangerang Selatan yang tertinggi adalah dari sektor perhotelan pada tahun 2015
- Peningkatan kunjungan turis menginap di hotel yang signifikan pada tahun 2015, baik dalam rangka berbisnis maupun berlibur
- Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Kota Tangerang Selatan yang cukup tinggi pada 2013-2015 menyebabkan meningkatnya kebutuhan kamar hotel
- Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Kota Tangerang Selatan yang tertinggi adalah hotel bintang 4 dengan persentase 63,43 % pada tahun 2015.

URGENSI:

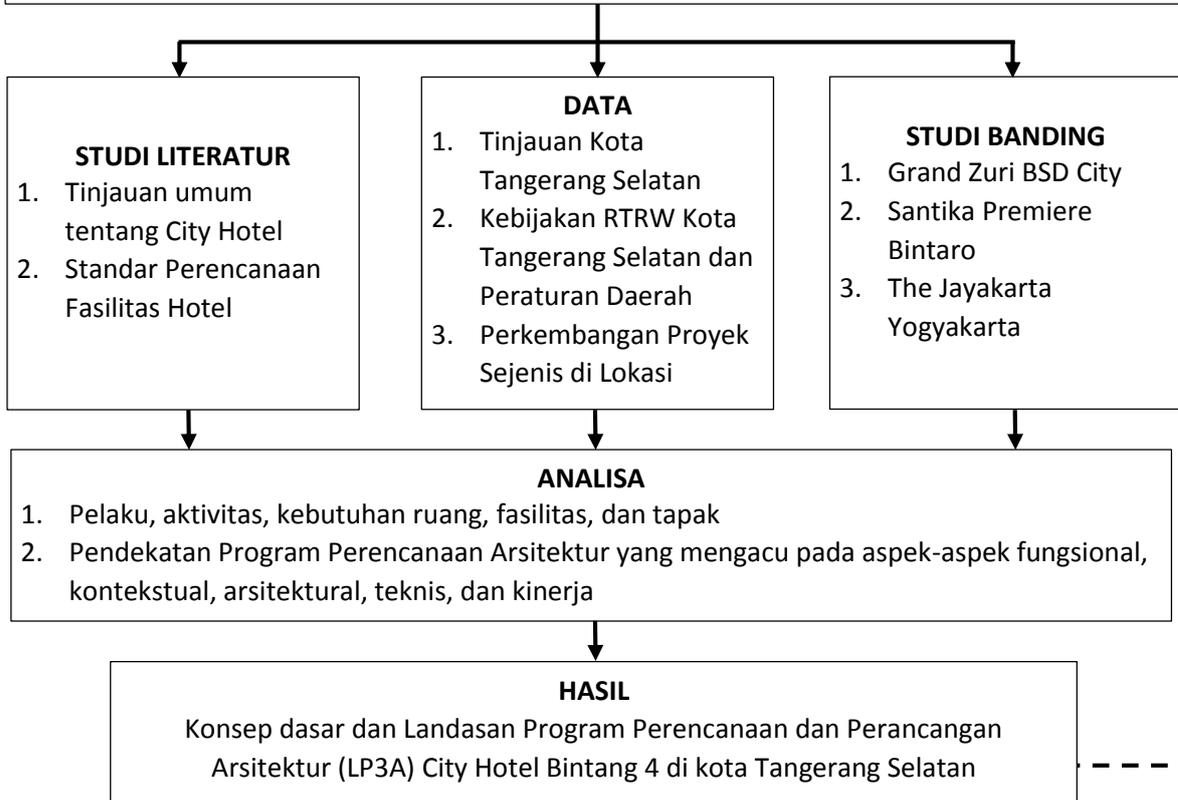
- Dibutuhkan sarana akomodasi penginapan berupa hotel bintang 4 dengan sasaran pasar pebisnis dan wisatawan yang berkunjung untuk beberapa waktu di kota Tangerang Selatan.

ORIGINALITAS:

- Merencanakan dan merancang sebuah sarana akomodasi penginapan berupa City Hotel Bintang 4 yang dilengkapi dengan fasilitas yang sesuai dengan standar kelas hotel bintang 4 yang telah ditetapkan

TUJUAN:
Memperoleh satu usulan judul Tugas Akhir yang Jelas dan layak sesuai dengan originalitas/karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

SASARAN:
Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang 4 di BSD, kota Tangerang Selatan 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.



FEEDBACK