

CITY HOTEL DI MEDAN

Oleh : Valentino Damanik, Eddy Hermanto, Totok Roesmanto

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, Investor, Bintang empat

1. LATAR BELAKANG

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.

Menurut statistik dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Medan tahun 2014, sampai saat ini di kota Medan terdapat 51 hotel berbintang hotel dengan pasar utamanya yaitu pengunjung

dari kalangan bisnis. Keberadaan hotel biasanya didukung fasilitas seperti ruang sidang, ruang pertemuan, dan lainnya.

Data yang sama menunjukkan fenomena baru yang saat ini muncul pada bisnis perhotelan di kota Medan, yaitu meningkatnya tingkat hunian pada hotel berbintang empat seperti Graha Serela Hotel Medan, Santika Priemere Dyandra Hotel, dan Hotel Polonia, sebaliknya menurunnya pada hotel yang berbintang lima seperti Grand Swiss-Belhotel, Hotel JW Marriot Medan, dan Grand Aston City Hall Hotel.

Hal ini diperkirakan terjadi karena hotel berbintang empat di Medan pada

saat ini memiliki pasar yang lebih besar dibandingkan hotel berbintang lima, mengingat kota Medan merupakan kota besar metropolitan untuk berbisnis dan kota transit juga pintu gerbang bagi para pendatang lokal, investor, pebisnis mancanegara seperti dari Singapura, Thailand, dan Malaysia.

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.

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.

2. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Hotel, pengertian dan standar-standar mengenai bangunan hotel, tinjauan mengenai hotel, serta studi banding beberapa hotel bintang 4 yang telah ada. Dilakukan juga tinjauan mengenai Kota Medan, perkembangan sepeda di kota tersebut, serta program-program pemerintah yang mendukungnya. Pemilihan tapak

dilakukan pada 3 alternatif lokasi dengan menggunakan matriks pembobotan.

3. KAJIAN PUSTAKA

3.1. Tinjauan hotel dan city hotel

hotel adalah suatu akomodasi yang menyediakan jasa penginapan, makan, minum, dan bersifat umum serta fasilitas lainnya yang memenuhi syarat kenyamanan dan dikelola secara komersil.

City Hotel atau Hotel Kota adalah Hotel yang ditinjau dari lokasinya terletak di perkotaan, umumnya dipergunakan untuk kegiatan bisnis seperti rapat atau pertemuan-pertemuan perusahaan juga bagi para tamu yang mengadakan perjalanan dan menginap dalam waktu singkat. Tetapi tidak menutup kemungkinan adanya tamu yang sedang berwisata dan lebih suka mengidap di area perkotaan, terlebih jika jarak tempat wisatanya dekat atau terletak di daerah perkotaan.

3.1.1. Tipologi dan Jenis Hotel

4.1.1.1 Jenis Hotel Berdasarkan Fungsinya

Penentuan jenis hotel berdasarkan letak, fungsi, susunan organisasinya dan aktifitas penghuni hotel sesuai dengan SK Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970. Hotel digolongkan atas :

- a. *Residential Hotel*, yaitu hotel yang disediakan bagi para pengunjung yang menginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Tetapi tidak bermaksud menginap. Umumnya terletak dikota, baik pusat maupun pinggir kota dan berfungsi sebagai penginapan bagi orang-orang yang belum mendapatkan perumahan dikota tersebut.
- b. *Transietal Hotel*, yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu yang mengadakan perjalanan dalam waktu relatif singkat. Pada umumnya jenis hotel ini terletak pada jalan jalan utama antar kota dan berfungsi sebagai *terminal*

point. Tamu yang menginap umumnya sebentar saja, hanya sebagai persinggahan.

- c. *Resort Hotel*, yaitu diperuntukkan bagi tamu yang sedang mengadakan wisata dan liburan. Hotel ini umumnya terletak didaerah rekreasi/wisata. Hotel jenis ini pada umumnya mengandalkan potensi alam berupa view yang indah untuk menarik pengunjung.

2.1.3.2 Jenis Hotel Berdasarkan Lokasinya

Sedangkan penggolongan hotel dilihat dari lokasi hotel menurut Keputusan Dirjen Pariwisata terbagi menjadi dua, yaitu :

- a. Resort hotel (pantai/gunung), yaitu hotel yang terletak di daerah wisata, baik pegunungan atau pantai. Jenis hotel ini umumnya dimanfaatkan oleh para wisatawan yang datang untuk wisata atau rekreasi.
- b. City hotel (hotel kota), yaitu hotel yang terletak di perkotaan, umumnya dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat atau pertemuan-pertemuan perusahaan.

2.1.3.3 Jenis Hotel Berdasarkan Sistem Bintang

Berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988, tentang Usaha Dan Pengelolaan Hotel menjelaskan bahwa klasifikasi hotel menggunakan sistem bintang. Dari kelas yang terendah diberi bintang satu, sampai kelas tertinggi adalah hotel bintang lima. Rincian klasifikasinya adalah sebagai berikut:

- a. Hotel bintang satu
 - Jumlah kamar standar minimal 15 kamar dan semua kamar dilengkapi kamar mandi didalam
 - Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20 m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single

- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (> 30m²) dan bar.
 - Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga.
- b. Hotel bintang dua
 - Jumlah kamar standar minimal 20 kamar (termasuk minimal 1 suite room, 44 m²).
 - Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single.
 - Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar.
 - Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berhargam penukaran uang asing, postal service, dan antar jemput.
 - c. Hotel bintang tiga
 - Jumlah kamar minimal 30 kamar (termasuk minimal 2 suite room, 48m²).
 - Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 22m² untuk kamar single dan 26m² untuk kamar double.
 - Ruang publik luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar.
 - Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
 - d. Hotel bintang empat
 - Jumlah kamar minimal 50 kamar (termasuk minimal 3 suite room, 48 m²)
 - Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 24 m² untuk kamar single dan 28 m² untuk kamar double
 - Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari kamar mandi, ruang makan (>100 m²) dan bar (>45m²)

- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
- Fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>20m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan).
- Fasilitas tambahan : pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna.

e. Hotel bintang lima

- Jumlah kamar minimal 100 kamar (termasuk minimal 4 suite room, 58m²)
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 26 m² untuk kamar single dan 52m² untuk kamar double.
- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>135m²) dan bar (>75m²).
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
- Fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>30m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan).
- Fasilitas tambahan : pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna.

Dengan adanya klasifikasi hotel tersebut dapat melindungi konsumen dalam memperoleh fasilitas yang sesuai dengan keinginan. Memberikan bimbingan pada pengusaha hotel serta tercapainya mutu pelayanan yang baik.

4. Studi Banding

4.1. Grand Swiss-Belhotel Medan



Gambar 4.1 Eksterior Swiss-Belhotel Medan

Sumber : dokumen pribadi

Grand Swiss-Belhotel Medan beralamat di Jalan S. Parman 217 Medan, Sumatera Utara. Bersebelahan dengan Cambridge Mall, hotel ini adalah tujuan paling menarik untuk menyambut pengunjung di Medan yang masuk dalam kategori bintang lima dan memiliki 242 kamar. Dirancang dengan desain minimalis modern. Hotel ini terletak di pusat kota yang terdiri dari fasilitas yang luar biasa seperti outlet makan, konsep kolam renang yang unik, sebuah pusat inspirasi kesehatan, dan sebagian besar terkenal karena budaya layanan yang luar biasa dari para stafnya. Pengunjung bisa menikmati musik band terbaik di lantai 26 di The View. 'Wining and Dining' terletak di lantai 27, dalam suasana alfresco dengan suara yang menenangkan dari DJ dan pemandangan kota Medan yang indah

4.2. Emerald Garden International Hotel Medan



Gambar 4.2 Eksterior Emerald Garden Hotel Medan

Sumber : dokumen pribadi

Emerald Garden Hotel Medan memiliki kategori bintang 4 (empat) yang terletak di jantung kota Medan. Aksesibilitas dari pusat-pusat bisnis dan komersial membuat pilihan yang logis untuk pelancong bisnis ataupun rekreasi. Hotel ini terletak di Jalan Kolonel Laut Yos Sudarso No 1, Medan Petisah, Medan 20235. Memiliki total 158 kamar.

4.3. Santika Premiere Dyandra Hotel Medan



Gambar 4.3 Eksterior Santika Premiere Dyandra Medan
Sumber : dokumen pribadi

Hotel Santika Premiere Dyandra memiliki kategori bintang empat dan memiliki ruang konvensi terbesar, terletak di tengah kota Medan dengan jarak 90 menit dari bandara, selempar batu dari pusat bisnis, gedung pemerintah, dan mall besar, Sun Plaza Mall dan Mall Paladium dekat dengan hotel ini. Akses mudah dari segala arah dengan ruang paker hingga 600 kendaraan.

Hotel Santika Premiere Dyandra memiliki 325 kamar tamu, 8 fungsional dan ruang pertemuan yang modern. Terletak di Jalan Kapt. Maulana Lubis No. 7, Pusat Kota Medan.

5. KAJIAN LOKASI

5.1. Tinjauan Kota Medan

Medan merupakan Ibukota Provinsi Sumatera Utara. Kota ini merupakan kota terbesar di Sumatera Utara dan kot terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya dan .Kota ini juga merupakan pintu gerbang wilayah Indonesia bagian barat, Secara geografis Kota Medan terletak diantara

koordinat $3^{\circ}0' - 3^{\circ}06'$ Livšavg UšaĈEa dav ôô °
ĩĩĩ[au%œai devgav ôô°ôô[BµµµĈE TiuµĈE.

Secara administratif, wilayah Kota Medan hampir keseluruhan wilayahnya berbatasan dengan daerah Kabupaten Deli Serdang, yaitu sebelah Barat, Timur dan Selatan. Sepanjang wilayah utaranya berbatasan langsung dengan Selat Malaka, yang merupakan salah satu jalur lalu lintas terpadat di dunia.

Luas wilayah administrasi Kota Medan adalah seluas 26.510 Ha (265,10 km)² atau 3,6% dari keseluruhan wilayah Sumatera Utara, yang terdiri dari 21 Kecamatan dengan 151 kelurahan yang terbagi dalam 2000 lingkungan.

Kota Medan berada di bagian Utara provinsi Sumatera Utara dengan topografi cenderung miring ke arah Utara dan berada pada ketinggian 2,5 t 37,5 meter diatas permukaan laut.

Kota Medan berada di bagian Utara provinsi Sumatera Utara dengan topografi miring ke arah Utara. Kondisi klimatologi Kota Medan yaitu suhu minimum berkisar antara 23,0° C t 24,1° C dan suhu maksimum berkisar antara 30,6° C t 34,40° C yang memiliki iklim tropis. kelembaban udara untuk Kota Medan rata-rata berkisar antara 79 t80%. Kecepatan angin rata-rata sebesar 1,99 m/sec sedangkan rata-rata total laju penguapan tiap bulannya 115,5 mm. Hari hujan di Kota Medan pada tahun 2013 per bulan 17mm hari dengan rata-rata curah hujan menurut stasiun Sampali per bulannya 186,5mm.

5.2. Perkembangan Hotel di Medan

Berdasarkan data Medan Dalam Angka dari Badan Pusat Statistik kota Medan tahun 2014. Pengunjung yang datang terdiri dari wisatawan asing dan lokal. Pada tahun 3013 jumlah wisatawan yang berkunjung ke Medan melalui bandara Polonia berkisar 248.181 orang, sedangkan melalui pelabuhan laut Belawan 22.631 orang. Jumlah kunjungan

didominasi oleh wisatawan domestik dengan persentase 88.72%.

Jumlah hotel di Kota Medan pada tahun 2013 sebanyak 195 buah yang terdiri dari 51 hotel berbintang dan 144 hotel melati (non bintang), dibandingkan tahun 2010 sebanyak 159 terjadi kenaikan 36 buah hotel.

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) atau *Room Occupancy Rate* adalah presentase kamar yang dihuni/dipakai tamu terhadap jumlah kamar yang tersedia. TPK dihitung berdasarkan jumlah kamar yang dihuni/dipakai tamu (*room night occupied*) dibagi dengan banyaknya kamar yang tersedia/dapat dipakai (*room night available*) dikalikan 100 persen. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel di kota Medan sepanjang tahun 2013 untuk hotel Bintang sebesar 52,98 %.

Rata-rata lama menginap (*Average Long of Stay*) dihitung berdasarkan banyaknya malam tempat tidur yang dihuni/dipakai (*bed night used/guest night*) dibagi dengan banyaknya tamu yang datang

6. PENDEKATAN ARSITEKTURAL

Menggunakan penerapan *Arsitektur Modern* yaitu suatu karya arsitektur yang mencoba memecahkan problematika bangunan yang mengikuti perkembangan zaman. Pemilihan dalam material yang ramah lingkungan serta penggunaan pencahayaan alami dilakukan sebisa mungkin pada ruangan yang bersifat publik untuk mengurangi penggunaan energi secara aktif. menggunakan material lokal, memasukan unsur alam ke dalam bangunan, optimalisasi vegetasi, penggunaan jendela, menggunakan dan memaksimalkan pencahayaan alami dari ventilasi besar, menggunakan warna-warna alam.

Bentuk dan massa bangunan yaitu :

1. Konsep desain yang diterapkan pada bangunan yang sesuai dengan 7 unsur pokok dalam arsitektur adalah :

- a. Sumbu (Axis) berkaitan dengan orientasi
 - b. Place (Posisi) berkaitan dengan hirarki
 - c. Skala berkaitan dengan proporsi
 - d. Shape (Wujud) berkaitan dengan geometry
 - e. Texture berkaitan dengan focal point
 - f. Warna berkaitan dengan focal point
 - g. Keseimbangan berkaitan dengan harmoni dan sinergi
2. Massa bangunan ditata sesuai dengan keterkaitan hubungan dan fungsi antar kelompok bangunan serta memperhatikan potensi lingkungan yang ada.
 3. Unsur matahari dijadikan faktor pertimbangan utama dalam perletakan massa bangunan dan pemanfaatan view terbaik dari bagian bangunan terhadap lingkungan dan view ke dalam lingkungan.
 4. Pengelompokan masa bangunan sejenis pada zona tertentu agar memudahkan hubungan aktifitasnya. beberapa jenis perletakan massa bangunan, yaitu:
 - a. Dipusatkan : Terdapat pusat, ruang dominan dimana sejumlah ruang-ruang sekunder dikelompokkan.
 - b. Linier : Suatu urutan linier dari ruang-ruang yang berulang
 - c. Radial : Suatu ruang pusat dimana organisasi ruang linier berkembang menurut bentuk jari-jari
 - d. Cluster : Ruang-ruang dikelompokkan oleh letaknya atau secara bersama-sama menempati letak visual bersama / berhubungan.

- e. Grid : Ruang-ruang diorganisir dikawasan struktur / grid tiga dimensi lain.
- Dalam efisiensi penggunaan energi :
 - Memanfaatkan sinar matahari untuk pencahayaan alami secara maksimal pada siang hari, untuk mengurangi penggunaan energi listrik.
 - Memanfaatkan penghawaan alami sebagai ganti pengkondisian udara buatan (air conditioner).
 - Menggunakan ventilasi dan bukaan, penghawaan silang, dan cara-cara inovatif lainnya.
- Dalam efisiensi penggunaan lahan :
 - Menggunakan seperlunya lahan yang ada, tidak semua lahan harus dijadikan bangunan, atau ditutupi dengan bangunan, karena dengan demikian lahan yang ada tidak memiliki cukup lahan hijau dan taman. Menggunakan lahan secara efisien, kompak dan terpadu.
 - Potensi hijau tumbuhan dalam lahan dapat digantikan atau dimaksimalkan dengan berbagai inovasi, misalnya pembuatan atap diatas bangunan (taman atap), taman gantung (dengan menggantung pot-pot tanaman pada sekitar bangunan), pagar tanaman atau yang dapat diisi dengan tanaman, dsb.
 - Menghargai kehadiran tanaman yang ada di lahan, dengan tidak mudah menebang pohon-pohon, sehingga tumbuhan yang ada dapat menjadi bagian untuk berbagi dengan bangunan.
- Dalam efisiensi penggunaan material :
 - Memanfaatkan material sisa untuk digunakan juga dalam pembangunan, sehingga tidak membuang material, misalnya kayu sisa dapat digunakan untuk bagian lain bangunan.
 - Memanfaatkan material bekas untuk bangunan, komponen lama yang masih bisa digunakan, misalnya sisa bongkaran bangunan lama.
- Dalam penggunaan teknologi dan material baru :
 - Memanfaatkan potensi energi terbarukan seperti energi angin, cahaya matahari dan air untuk menghasilkan energi listrik domestik untuk rumah tangga dan bangunan lain secara independen.
 - Memanfaatkan material baru melalui penemuan baru yang secara global dapat membuka kesempatan menggunakan material terbarukan yang cepat diproduksi, murah dan terbuka terhadap inovasi, misalnya bamboo.
 - Pemanfaatan teknologi hemat energi. Contoh: lampu dengan sensor, kloset dengan double flush (flush besar untuk air besar dan flush kecil untuk air kecil - sehingga menghemat pengeluaran air), wastafel dengan sistem sensor / tekan t seUingga mengUemat air.
- Dalam manajemen limbah :
 - Membuat sistem pengolahan limbah domestik seperti air kotor (black water, grey water) yang mandiri dan tidak membebani sistem aliran air kota.
 - Cara-cara inovatif yang patut dicoba seperti membuat sistem dekomposisi limbah organik agar terurai secara alami dalam lahan, membuat benda-benda yang biasa menjadi limbah atau sampah domestik dari bahan-bahan yang dapat didaur ulang atau dapat dengan mudah terdekomposisi secara alami.

7. KESIMPULAN PERANCANGAN

7.1. Program Ruang

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M2)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1.	Plasa Penerima	240
2.	Lobby	120
3.	Lounge	81
4.	Lavatory	26,9
5.	Front office	50
6.	Ruang yang disewakan	90
Jumlah		607,9
Sirkulasi 30%		182,37
Jumlah Keseluruhan		790

Tabel 7.1 Program Ruang Kegiatan Umum

Sumber : analisis

KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA		
1.	Meeting Room	
	• Besar	114,28
	• Kecil	40,84
2.	Restaurant	
	• Main Dining Room	285
	• Dapur	95
	• Bar and Cocctail	351,25
	• Lavatory	29,7
	• Kasir	12
3.	Coffe Shop	225
4.	Function Room	
	•Rg. Pertemuan	1250
	•Pre Function Room	375
	•Ruang Ganti	416,7
	•Pantry	416,7
	•Rg. Operator	15
	•Gudang perabot	250
	•Lavatory	29,7
5.	Sport Area	
	• Swimming Pool	450
	• Fitness Center	370,25
	• Tennis Court	528,9
6.	Kiosk Club	80
	Jumlah	5425,32
	Sirkulasi 30%	1627
	Jumlah Keseluruhan	7052

Tabel 7.2 Program Ruang Tamu Bersama

Sumber : analisis

KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1.	Deluxe Room	4000
2.	Prmilere Room	3520
3.	Suite Room	732
	Jumlah	8252
	Sirkulasi 30%	2655
	Jumlah Keseluruhan	11507

Tabel 7.3 Program Ruang Kegiatan Menginap

Sumber : analisis

KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	Rg.General Manager Office	22,5
2.	Rg. Assistance General Manager Office	18
3.	Rg. Room Office	18
4.	Rg. Food and Beverage Office	18
5.	Rg.Marketing Office	18
6.	Rg.Human Resource Office	18
7.	Rg.Purchasing Office	18
8.	Rg.Accounting Office	18
9.	Rg. Engineering Office	18
10	Rg. Administration office	18
11.	Rg. Security and Parking office	18
12.	Meeting Room	60
13.	Lavatory	12
	Jumlah	274,5
	Sirkulasi 30 %	82,35
	Jumlah Keseluruhan	356

Tabel 7.4 Program Ruang Kegiatan Pengelola

Sumber : analisis

KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	Uniform Boy	13
2.	Room Boy Station	75
3.	House Keeping Office	105
4	Ruang karyawan	
	•Rg. Makan	108
	•Rg. Training	80
	•Rg.seragam& locker	144
	•Mushola	
	o Ruang shlt	7
	o Rg. wudhu	1,6
	•Lavatory	6

5.	Lost and found room	15
6.	Laundry and dry cleaning	96
7.	Dapur utama	
	• Dapur utama	135
	• Pantry	36
10	Receiving area/ loading dock	105
11.	Gudang	
	•Gdg. Kering	27
	•Gdg. dingin	34
	•Gdg. Sayuran	34
	•Gdg. Peralatan dapur	41
	•Gdg. Minuman	30
	•Gdg. Botol kosong	30
	•Gdg. Perabot	135
	•Gdg. Peralatan	30
	•Gdg. Bahan bakar	3
	•Gdg Penerimaan	45
12.	Ruang engineering	
	•Ruang genset	25
	•Ruang panel listrik	16
	•Ruang pompa air	25
	Jumlah	1335,6
	Sirkulasi 30 %	400,68
	Jumlah Keseluruhan	1736

Tabel 7.5 Program Ruang Kegiatan Pelayanan

Sumber : analisis

NO.	IFNIS RUANG	LUAS (M ²)
KELOMPOK RUANG LUAR		
Ruang Parkir		
1.	Parkir mobil tamu menginap	2475
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	825
3	Parkir motor tamu	247,5
4	Parkir mobil karyawan	577,5
5.	Parkir motor karyawan	225
	Jumlah	4350
	Sirkulasi 100 %	4350
	Jumlah Keseluruhan	8700

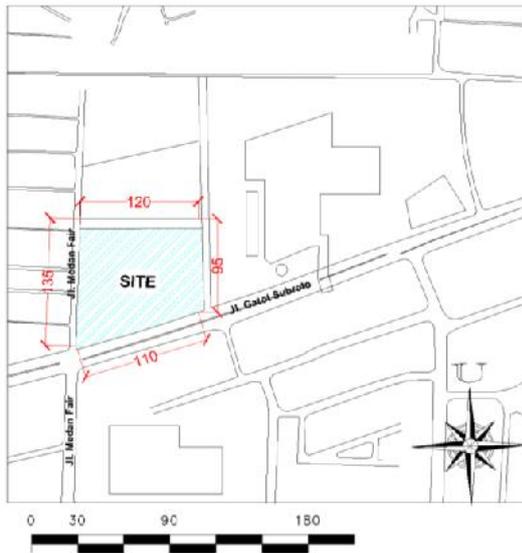
Tabel 7.6 Program Ruang Kegiatan Ruang Luar

Sumber : analisis

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
		Indoor dan outdoor Terbangun
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	388
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	7052
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	11507
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	356
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1376
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	8700
	JUMLAH	29879

Tabel 7.7 Rekapitulasi Program Ruang

7.2. Tapak Terpilih



Gambar 7.8 lokasi tapak

Sumber : RTRW Kota Medan , Analisis



Gambar 7.9 lokasi tapak

Sumber : Google Earth

Terletak di Gatot Subroto, Kecamatan Medan Petisah, Medan. Kawasan ini diperuntukan untuk area perdagangan dan jasa. Memiliki kontur datar dan merupakan lahan kosong. Luas total tapak ini sekitar 1,4 Ha. KLB 70 %, KLB 2,4, GSB 10 m Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Perumahan (Merbabu Mas Regency)

Barat : Pertokoan

Selatan : Jalan Gatot Subroto, Medan Plaza Center

Timur : Plaza Medan Fair

Didalam tapak ini merupakan lahan kosong, dulu bekas taman Ria kota Medan, akan tetapi sudah tidak digunakan, dan pada

RDTRK Kota Medan tahun 2009-2029, tapak tersebut sudah masuk dalam kategori perdagangan dan jasa.

Didalam tapak ini merupakan lahan kosong, dulu bekas taman Ria kota Medan, akan tetapi sudah tidak digunakan, dan pada RDTRK Kota Medan tahun 2009-2029, tapak tersebut sudah masuk dalam kategori perdagangan dan jasa.

Berdasarkan RTRW Kota Medan, hotel yang akan direncanakan di Kecamatan Petisah , Kota Medan merupakan bangunan di pinggir jalan raya yang bersifat akomodasi / perumahan, maka ditetapkan peraturan-peraturan bangunan sebagai berikut :

$$KDB = 70 \% = 0,7$$

Besar luas tapak ini harus memenuhi persyaratan KLB, maka perlu mengecek dengan luas tapak minimum yang diperbolehkan. Dimana menurut RTRW, ketentuan KLB adalah 2,4.

$$\text{Luas Tapak Minimum} = \frac{\text{Luas Total Lantai Bangunan}}{\text{KLB}}$$

Maka dapat ditetapkan :

$$\begin{aligned} \text{Luas Tapak Minimal} &= \text{Luas Total} \\ \text{Bangunan / KLB maks} &= 29.879 / 5,2 \\ &= 5745,96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa kebutuhan luasan tapak adalah 13.582 m² dan berdasarkan pertimbangan tapak terpilih, luasan tapak adalah ± 13.800 m². Dengan luasan tapak tersebut dapat diketahui :

$$\begin{aligned} \text{Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 6000 \text{ m}^2 \times 0.7 \\ &= 4200 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Dengan demikian ketinggian bangunan pada tapak terpilih adalah :

Jumlah Lantai

= Luas Total Bangunan/ Luas Tapak Tertutup

= 29.879 m²/4200 m²

= 7,11 *dibulatkan* (8 lantai)

<http://www.gosumatra.com/kota-medan/>

[http://www.swiss-](http://www.swiss-belhotel.com/id/Indonesia/Medan/medan#hotel-information)

[belhotel.com/id/Indonesia/Medan/medan#hotel-information](http://www.swiss-belhotel.com/id/Indonesia/Medan/medan#hotel-information)

8. DAFTAR PUSTAKA

BPS.2014. *Medan Dalam Angka.Medan* : Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara

De Chiara, Callener, 1987, *Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition*.

Singapore : Mc Graw Hill Book Companies Inc.

Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988, Usaha dan Pengelolaan Hotel

Harold R. Sleeper, F.A.I.A. 1955. *Build Planning and Design Standards*. New York: John Wiley & Son Inc.

Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Peraturan Daerah Kota Medan No. 13 Tahun 2011, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan Tahun 2011-2031

Rutes, Walter A and Richard Penner. 1981. *Hotel Planning and Design*. London : The Architectural Press

SK Dirjen Pariwisata No : Kep14/U/II/1988. *Usaha dan Pengelolaan Hotel*

SK Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. KM. 37/PW.304/MPPT-86

SK Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970

http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Medan

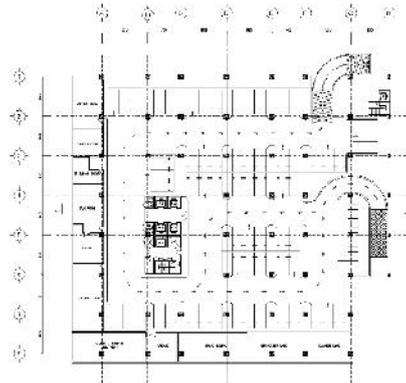
http://medankota.bps.go.id/index.php?hal=publikasi_detil&id=201

<http://pemkomedan.go.id/new/>

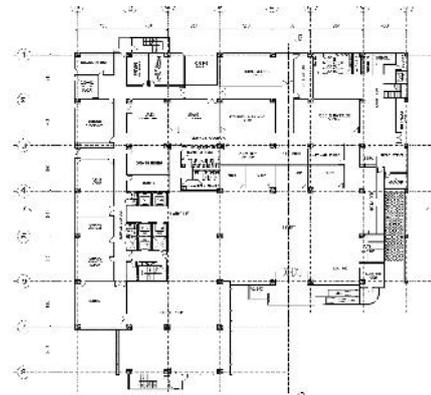
<http://www.agoda.com/>

APPENDIX : ILUSTRASI PERANCANGAN

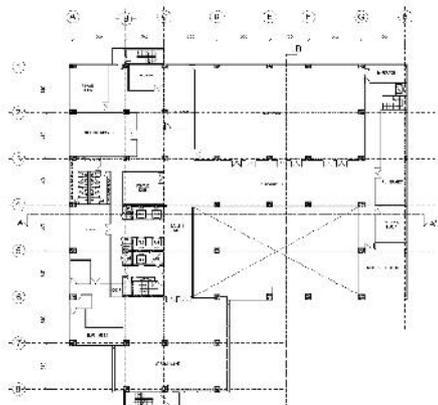
Denah Basement



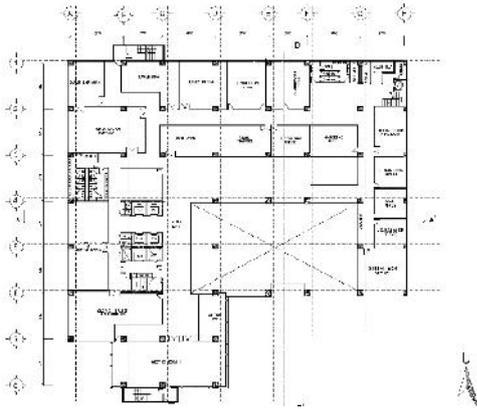
Denah Lantai Ground



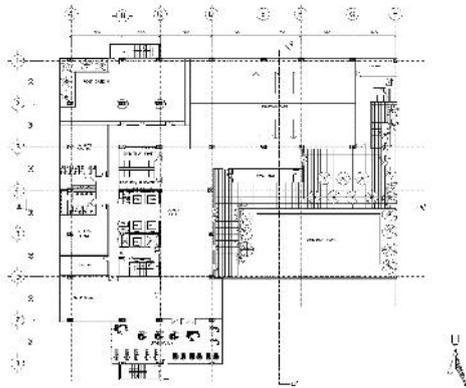
Denah Lantai 1



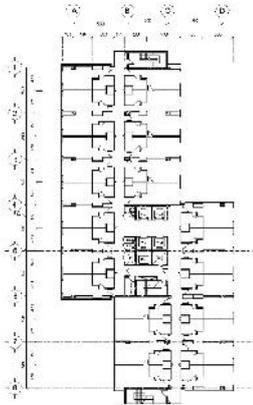
Denah Lantai 2



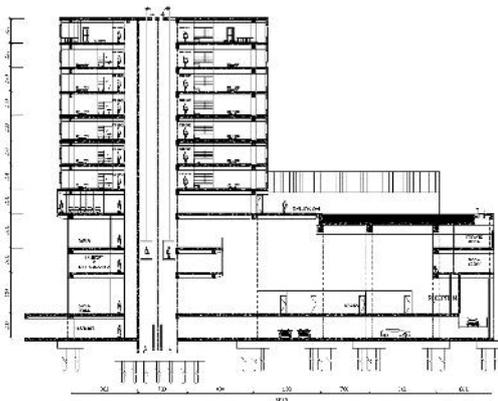
Denah Lantai 3



Denah Lantai Typikal



Potongan



Eksterior hotel



Interior hotel



