

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

”Perancangan Hotel Bintang 3 yang Berada di Kawasan Stasiun Cisauk di Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten”

Pengertian judul penelitian sebagai berikut:

Perancangan : Perancangan merupakan proses detail dan sistematis guna merencanakan, menggambarkan, dan menentukan struktur serta tata cara bekerja suatu sistem atau produk agar dapat memenuhi kebutuhan dan tujuan yang telah dianalisis sebelumnya. Menurut (Fauzi, Zainy, Nasution, Hastini, & Simanjuntak, 2023) perancangan adalah sebuah proses atau tahapan untuk membuat atau merencanakan sesuatu dengan menggunakan teknik untuk merumuskan tujuan yang akan dicapai. Tujuan dari perancangan itu sendiri ialah guna memenuhi spesifikasi fungsional, batasan media implementasi, kebutuhan kinerja, dan memberikan gambaran lengkap bagi programmer dan ahli teknik lainnya untuk mengembangkan sistem yang optimal dan handal.

Hotel Bintang 3 : Merupakan hotel yang menawarkan layanan dan fasilitas yang lebih lengkap dan nyaman dibanding hotel bintang 1 dan 2, tetapi belum sekelas hotel bintang 4 dan 5. Hotel bintang 3 menjadi klasifikasi hotel terbanyak di Indonesia yang jumlahnya mencapai lebih dari 6.000 unit, sehingga menjadi pilihan yang populer bagi wisatawan yang menginginkan fasilitas lengkap dengan harga menengah atau cukup murah (Angelica, 2024).

Kawasan Stasiun Cisauk : Kawasan Kabupaten Tangerang yang berada di Stasiun Cisauk merupakan bagian dari pengembangan kawasan intermoda di wilayah BSD City (Industri, 2020). Kawasan ini memudahkan mobilitas masyarakat Kabupaten Tangerang dan sekitarnya, khususnya bagi pengguna transportasi umum yang ingin menuju Jakarta atau sebaliknya. Sehingga diharapkan dapat meningkatkan penggunaan angkutan umum yang saat ini baru mencapai sekitar 30 persen dari idealnya 60 persen (Haryanti & Alexander, 2019).

1.2 Latar Belakang

Kabupaten Tangerang menjadi salah satu daerah pendukung Jakarta yang perkembangannya sangat cepat, mencakup pembangunan infrastruktur, kawasan hunian, pariwisata, hingga kegiatan berskala regional. Salah satu wilayah yang pertumbuhannya mencolok adalah Cisauk, terutama setelah beroperasinya Stasiun Cisauk yang terhubung dengan kawasan Intermoda BSD. Stasiun ini memudahkan transportasi bagi penduduk lokal maupun wisatawan, khususnya yang menuju kawasan BSD pusat bisnis, pendidikan, dan hiburan. Kini, Stasiun Cisauk bukan sekadar titik transit KRL Jabodetabek, tetapi juga terintegrasi dengan terminal bus BSD Link dan dekat dengan pusat kegiatan seperti ICE BSD, Universitas Atma Jaya BSD, serta berbagai perkantoran dan area komersial. Saat ada acara besar seperti pameran, konser, atau wisuda, kawasan ini ramai dikunjungi orang dari luar kota yang membutuhkan tempat menginap murah tapi nyaman dan lokasinya strategis. Aktivitas yang padat di sekitar kawasan ini, terutama saat berlangsungnya pameran besar, konser, seminar, maupun momen wisuda, sering kali menarik pengunjung dari luar kota yang membutuhkan akomodasi terjangkau namun tetap nyaman dan strategis. Akan tetapi, Sayangnya, berdasarkan pengamatan, fasilitas penginapan di sekitar Stasiun Cisauk masih terbatas. Banyak pengunjung akhirnya memilih menginap di Serpong atau pusat BSD yang harganya lebih mahal dan kurang nyaman bagi pengguna transportasi umum. Untuk itu, diperlukan solusi akomodasi seperti hotel bintang 3 yang mengutamakan akses mudah, tata ruang efisien, dan kenyamanan tamu. Perancangan hotel bintang 3 di seberang Pasar Intermoda Stasiun Cisauk yang berlokasi strategis di seberang Pasar Intermoda Stasiun Cisauk menjadikan perancangan hotel bintang 3 ini sebagai solusi atas kebutuhan akomodasi yang praktis dan terjangkau.

Dalam tugas akhir ini, desain hotel tidak hanya berfokus pada penyediaan kamar, tetapi juga memperhatikan perkembangan kota, mobilitas masyarakat, dan strategi pengembangan kawasan. Pendekatan arsitektur hijau digunakan untuk menciptakan bangunan yang efisien, fungsional, sekaligus estetis dan nyaman bagi pengunjung. Kawasan BSD (Bumi Serpong Damai) dan sekitarnya, termasuk Stasiun Cisauk, telah tumbuh pesat sebagai pusat

ekonomi, pendidikan, dan hiburan di Kabupaten Tangerang dan Tangerang Selatan. Keberadaan pusat konvensi seperti ICE BSD (Indonesia Convention Exhibition) dan perguruan tinggi seperti Universitas Atma Jaya BSD menjadikan kawasan ini ramai dikunjungi, baik oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Tingginya frekuensi acara seperti pameran, seminar, konser, serta kegiatan akademik (seperti wisuda, orientasi mahasiswa, dan kegiatan mahasiswa lainnya) meningkatkan permintaan akan akomodasi yang terjangkau, nyaman, dan strategis. Tetapi, sebagian besar hotel di sekitar BSD masih didominasi oleh kelas menengah atas atau hotel berbintang tinggi, yang kurang sesuai dengan kebutuhan pelaku bisnis menengah atau pengunjung dengan anggaran terbatas. Oleh karena itu, kehadiran hotel bintang 3 di dekat Stasiun Cisauk menjadi solusi ideal untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Tidak hanya berfokus pada aspek fungsional, perancangan hotel ini juga merupakan respons terhadap isu lingkungan dan prinsip pembangunan berkelanjutan. Konsep ini bertujuan untuk menciptakan bangunan yang efisien dalam penggunaan energi, ramah lingkungan, sekaligus memastikan kenyamanan optimal bagi pengguna. Penerapan arsitektur hijau pada business hotel di kawasan transit ini tidak hanya mendukung pelestarian lingkungan, tetapi juga menjadi nilai tambah bagi tamu yang semakin peduli terhadap keberlanjutan. Dengan mempertimbangkan potensi kawasan, kebutuhan pengguna, serta isu lingkungan terkini, perancangan hotel bintang 3 di Stasiun Cisauk menjadi topik yang relevan dan strategis untuk dikaji sebagai tugas akhir dalam bidang arsitektur.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat diambil beberapa rumusan masalah yang antara lain:

- 1.3.1 Bagaimana merancang sebuah hotel bintang 3 yang memenuhi kebutuhan pengguna, khususnya pengunjung dari luar kota yang datang ke kawasan BSD untuk kegiatan bisnis, acara, maupun kegiatan akademik?

1.3.2 Bagaimana dengan menggunakan pendekatan arsitektur hijau dapat menunjang kenyamanan, dan efisiensi energi dalam merancang bangunan hotel bintang 3?

1.4 Tujuan dan Sasaran

Berikut tujuan dari dilakukannya penelitian ini, yaitu:

- 1) Merancang Hotel Bintang 3 sebagai alternatif akomodasi yang terjangkau bagi pengunjung Kawasan BSD
- 2) Menerapkan konsep arsitektural yang mencerminkan identitas arsitektur hijau sesuai dengan perkembangan kawasan BSD
- 3) Menentukan sistem sirkulasi dan zonasi dalam hotel agar dapat mendukung efisiensi operasional serta kenyamanan tamu dan staf hotel

Sasaran dari penelitian yang dilakukan adalah:

- 1) Menyusun zoning yang efektif, seperti area lobby, kamar tamu, restoran, dan fasilitas lainnya agar dapat mendukung aktivitas tamu hotel dengan baik
- 2) Mengembangkan konsep arsitektur hijau yang mencerminkan identitas kawasan BSD sebagai kawasan urban yang berkembang pesat
- 3) Menentukan jalur sirkulasi yang optimal untuk tamu, staf hotel, dan layanan operasional agar tidak terjadi penumpukan aktivitas

1.5 Metodeologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan memanfaatkan data primer dan sekunder sebagai dasar analisis. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di lokasi guna memperoleh pemahaman menyeluruh terhadap kondisi tapak, sedangkan data sekunder dikumpulkan dari berbagai literatur seperti buku, jurnal ilmiah, serta regulasi terkait bangunan asrama Berikut adalah beberapa tahapan penelitian:

1. Analisis Tapak
Mengkaji seluruh elemen yang memengaruhi desain bangunan di lokasi, baik dari sisi potensi maupun kendalanya.
2. Analisis Ruang
Menentukan kebutuhan ruang secara fungsional dan efisien agar tidak ada luasan ruang yang terbuang.
3. Analisis Efektivitas Pendekatan
Mengevaluasi sejauh mana pendekatan yang digunakan mampu menjawab tujuan perancangan secara menyeluruh.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

- Menjadi referensi pada bangunan komersial berkapasitas menengah, dengan pendekatan desain yang tetap memperhatikan efisiensi ruang dan kenyamanan pengguna.

2. Manfaat Praktis

- Memberikan gambaran rancangan hotel bintang 3 yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional pengunjung, namun juga memudahkan dalam terintegrasi dengan transportasi umum.
- Menawarkan solusi alternatif akomodasi bagi pengunjung kawasan BSD, seperti peserta acara di ICE BSD atau keluarga mahasiswa di Universitas Atma Jaya BSD, dengan lokasi strategis dan harga terjangkau.
- Menjadi acuan bagi pemerintah daerah, pengembang, dan arsitek dalam merancang fasilitas publik yang terintegrasi dengan simpul transportasi serta mendukung pembangunan berkelanjutan.

1.7 Sistematika Penulisan

1. Bab 1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan uraian mengenai pengertian judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, serta metode dan sistematika penulisan yang digunakan dalam Menyusun karya tulis ini, berikut juga dengan kerangka berpikir.

2. Bab 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi studi literatur tentang tinjauan – tinjauan pembahasan baik secara umum maupun secara khusus, seperti teori, standarisasi, dan peraturan yang berkaitan.

3. Bab 3 Tinjauan Lokasi

Bab ini menyajikan hasil olahan data mengenai kondisi lokasi tapak yang didapat melalui survey lapangan.

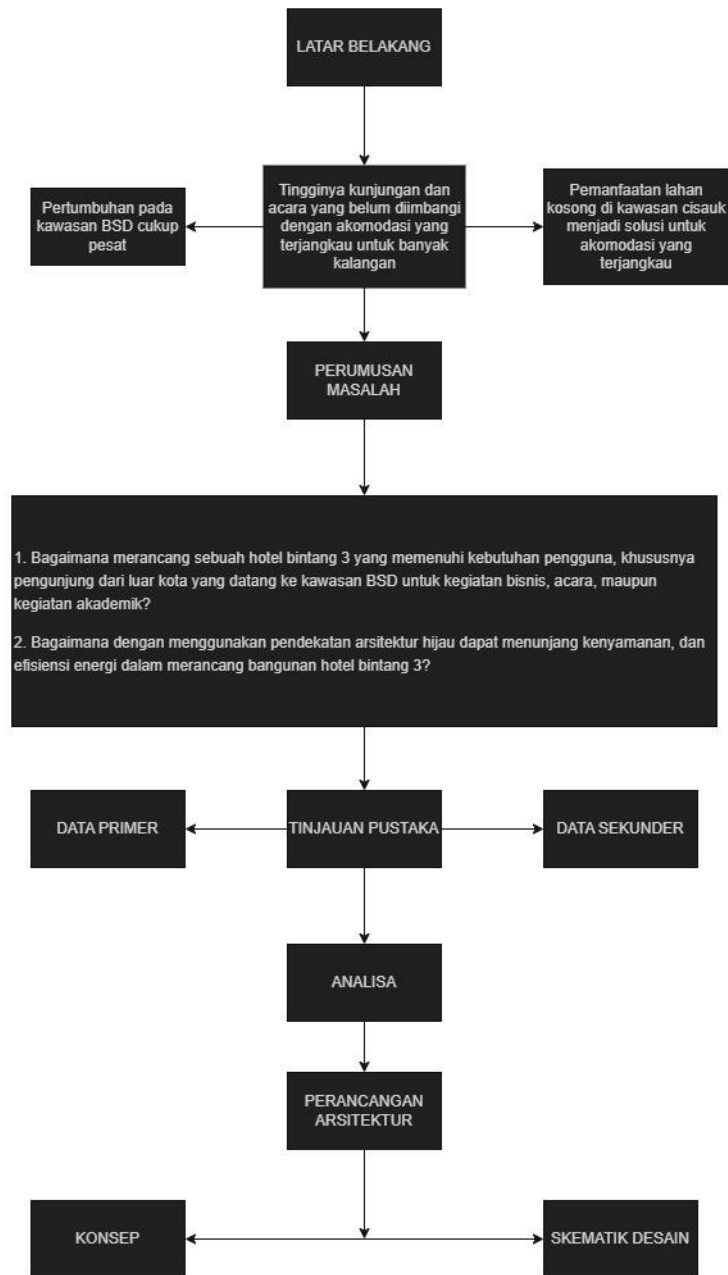
4. Bab 4 Analisis

Bab ini menjelaskan mengenai proses pemecahan permasalahan melalui proses Analisa data baik data primer maupun sekunder, kemudian mengaitkan data tersebut dengan teori-teori yang telah dipelajari melalui studi Pustaka. Analisa dilakukan dengan membandingkan objek Analisa dengan kajian teori yang didapat sebagai bahan pertimbangan dalam kebutuhan desain.

5. Bab 5 Konsep Rancangan

Bab ini menjelaskan mengenai hubungan antara Analisa dengan konsep perencanaan desain, sehingga kemudian hasil tersebut dapat menjadi acuan dalam tahap perancangan desain.

1.8 Kerangka Berfikir



Gambar 1 (Sumber: Penulis, 2025)