

## DAFTAR LAMPIRAN

Diagram I.1. Data Peraturan Lokasi.....	5
Diagram III.1 Alur Kegiatan Hotel .....	73
Diagram III.3 Alur Kegiatan Food Service.....	74
Diagram III.4 Alur Kegiatan Loading/Unloading.....	75
Diagram III.5 Alur Kegiatan Penyewa Hotel.....	76
Diagram III.6 Alur Kegiatan Penyewa MICE.....	77
Diagram III.7 Alur Kegiatan Pengelola/Karyawan.....	78
Diagram III.8. Alur Kegiatan Pengunjung.....	79
Diagram III.9 Zonasi Ruang .....	98
Diagram III.10 Zonasi Tapak.....	99
Diagram IV.1. Rumusan Analisa Non Fisik .....	101



## BAB I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Jakarta sebagai kota besar dalam beberapa dasawarsa terakhir mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi sehingga mendorong perkembangan kota dengan pesat. Untuk mengatasi berbagai persoalan perkotaan maka diperlukan model perencanaan kota yang terintegrasi. Kecenderungan masyarakat yang lebih menyukai menggunakan kendaraan pribadi, yang menimbulkan beberapa masalah yang diantaranya adalah, kepadatan kendaraan/macet, polusi udara, dan rawan terjadinya kecelakaan. Selain adanya permasalahan transportasi, Jakarta juga memiliki masalah dalam hal pembangunan kota, dimana banyaknya bangunan di Jakarta yang berlantai rendah, dan banyaknya penduduk yang tinggal di kota ini, menjadikan kepadatan penduduk dan menyempitnya lahan baik lahan bebas, maupun lahan penghiauan.

Salah satu konsep pengembangan kawasan perkotaan yang dapat mengatasi masalah tersebut adalah konsep *Transit Oriented Development* (TOD). Konsep TOD pada dasarnya adalah mengintegrasikan berbagai fasilitas umum sekaligus mengupayakan kelancaran mobilitas penduduk. Pusat kegiatan lingkungan terhubung dengan pusat kegiatan wilayah serta pusat kegiatan kota dengan fasilitas transportasi yang memadai, aman dan nyaman. Pada setiap pusat kegiatan tersebut terdapat berbagai jenis fasilitas umum dan fasilitas komersial sesuai dengan kebutuhan masyarakat berdasarkan skala pelayanannya. Dengan pengembangan TOD tingkat kepadatan, sebaran penduduk dan fasilitasnya dapat terjaga secara proporsional.

Jakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang sedang mengembangkan bangunan atau kelompok bangunan yang terdiri dari beberapa fungsi, dalam hal ini dapat dilakukan dengan mengkombinasikan antara hunian (residential), perdagangan (commercial), perkantoran (Office), jasa dan lainnya, dan tentunya untuk mewujudkan sistem hubungan antar fungsi bangunan ini ditunjang dengan keintegrasian dengan moda transportasi umum.

Daerah dengan dikelilingi area perkantoran tentunya perlu sarana penunjang diluar dari fasilitas yang ada pada kator masing-masing, seperti halnya area bermalam (menginap) untuk tamu undangan perusahaan yang datang jauh dari lokasi kantor,

dan area pertemuan baik dalam skala kecil (ruang meeting) ataupun skala besar (*exhibiton* ataupun *convention*).

Dengan demikian daerah Cipete ini diharapkan dapat menjadi sarana penunjang perekonomian, area komunal, sarana bersitirahat dengan mengangkat kebudayaan setempat, yang melebur dengan jaman modern dan global. Arsitektur sebagai wadah dan hasil dari kesinergian alam, seni, dan budaya yang mempertimbangkan aspek ekonomi, social, dan lingkungan, dan merespon potensi-potesi yang menjadikan isu penting yang mendasari ide gagasan desain Transit Hub Fasilitas Pendukung di Kawasan Berorientasi Tansit / *Tansit oriented Development* (TOD) dalam hal ini yaitu Stasiun MRT Cipete, dan terintegrasi dengan Hotel Bintang 4 dan *MICE* (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*).

## 1.2. Pernyataan Permasalahan

Adapun pernyataan masalah dari laporan perancangan arsitektur akhir ini, yaitu:

1. Merancang Transit Hub Fasilitas Pendukung di Kawasan Berorientasi Tansit / *Tansit oriented Development* (TOD) dalam hal ini yaitu Stasiun MRT Cipete, dan terintegrasi dengan Hotel Bintang 4 dan *MICE* (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*), guna memenuhi kebutuhan manusia sebagai dapat menjadi sarana penunjang perekonomian, area komunal, sarana bersitirahat dengan mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial dan lingkungan, dan merespon potensi-potensi yang ada.
2. Mengangkat kebudayaan setempat, yang melebur dengan jaman modern dan global pada Transit Hub Fasilitas Pendukung di Kawasan Berorientasi Tansit / *Tansit oriented Development* (TOD) dalam hal ini yaitu Stasiun MRT, dan terintegrasi dengan Hotel Bintang 4 dan *MICE* (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*), di daerah Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan.

## 1.3. Maksud dan Tujuan

Tujuan dari perancangan desain Hotel Bintang 4 + *MICE* (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) yang terintegrasi dengan Stasiun MRT Cipete Raya ini adalah sebagai berikut:

1. Merencanakan dan merancang Transit Hub Fasilitas Pendukung di Kawasan Berorientasi Tansit / *Tansit oriented Development* (TOD) dalam hal ini yaitu

Stasiun MRT Cipete, dan terintegrasi dengan Hotel Bintang 4 dan *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)*, guna memenuhi kebutuhan manusia sebagai dapat menjadi sarana penunjang perekonomian, area komunal, sarana bersitirahat dengan mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial dan lingkungan, dan merespon potensi-potensi yang ada.

2. Mewujudkan suatu rancangan Hotel Bintang 4 dan MICE yang terintegrasi dengan area Berorientasi Tansit / *Tansit oriented Development (TOD)* dalam hal ini pada daerah Cipete yang memiliki beberapa moda transportasi umum, diantaranya, MRT, Bus TransJakarta, Bus Kota, dan Mobil Angkutan Kota.

3. Menjadi salah satu rancangan yang mengutamakan prinsip Arsitektur Hijau.

Adapun manfaat dari perancangan Hotel Bintang 4 + *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)* yang terintegrasi dengan Stasiun MRT Cipete Raya ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pemahaman yang utuh mengenai perancangan Hotel Bintang 4 + *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)* yang terintegrasi area *Transit Oriented Development (TOD)*.
2. Memberikan kontribusi dalam sektor Perekonomian Indonesia dengan mawadahi kegiatan dan kebutuhan manusia di jaman modern dan global ini melalui desain Arsitektur.
3. Efisiensi penggunaan lahan di perkotaan yang memiliki lahan terbatas, menciptakan sinergi berbagai fungsi, yang secara ekonomi menguntungkan, mengurangi kemungkinan terjadinya perjalanan kendaraan karena perbedaan zona.
4. Efisiensi penggunaan lahan, menciptakan sinergi berbagai fungsi, secara ekonomi menguntungkan, mengurangi kemungkinan terjadinya perjalanan kendaraan karena perbedaan zona.

#### **1.4. Ruang Lingkup**

Merancang Transport Hub dan Fasilitas Pendukung di Kawasan Berorientasi Transit / Transit Oriented Development (TOD) yang terletak di Cipete, Jakarta Selatan. Dengan tema Green Arsitektur dan mengangkat kebudayaan lokal.

Metode yang akan digunakan dalam pengumpulan data dan informasi dengan cara :

1. Penelusuran data dan informasi melalui Internet.

2. Study lapangan, yaitu melakukan pengamatan lapangan agar lebih dapat menjiwai tapak dan lingkungan sekitar tapak.
3. Studi pustaka atau literatur melalui buku-buku, media cetak, media elektronik, yang berkaitan dengan Obyek perancangan
4. Studi banding dengan melakukan pengamatan langsung terhadap objek sejenis.
5. Wawancara, yaitu mencari data tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan pembahasan kepada nara sumber secara lisan

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun dalam lima bab pembahasan sebagai acuan dalam berfikir secara sistematis, adapun rancangan sistematika pembahasan laporan tugas akhir ini sebagai berikut:

1. **BAB I PENDAHULUAN**  
Bab ini berisi tentang latar belakang, pernyataan masalah, tujuan perancangan dan manfaat perancangan
2. **BAB II STUDI PUSTAKA**  
Bab ini berisi kajian deskripsi Kerangka Acuan Kerja yang memuat pasal-pasal yang berlaku di dalamnya, serta kajian teknis dan sistematis mengenai studi banding dan pengumpulan referensi terkait dengan judul perancangan
3. **BAB III DATA DAN ANALISA**  
Bab ini menyuguhkan informasi-informasi dan juga temuan lapangan eksisting baik data fisik maupun non fisik. Setelah itu akan dikupas dalam analisa fisik dan non fisik. Pada akhirnya akan di dapatkan konsep zoning yang diterapkan pada objek studi banding tersebut
4. **BAB IV KONSEP**  
Bab ini bisa dikaitkan dengan tema rancangan. Berisi tentang apa yang menjadi fokus dalam merancang, serta inovasi yang dapat ditawarkan. Penjabaran rinci dari konsep dasar dalam aplikasi rancangan ini akan dijabarkan dalam sub-bab ini.
5. **BAB V HASIL RANCANGAN**  
Bab ini menginformasikan tentang produk gambar rancangan
6. **DAFTAR PUSTAKA**

**1.6. Kerangka Berfikir**

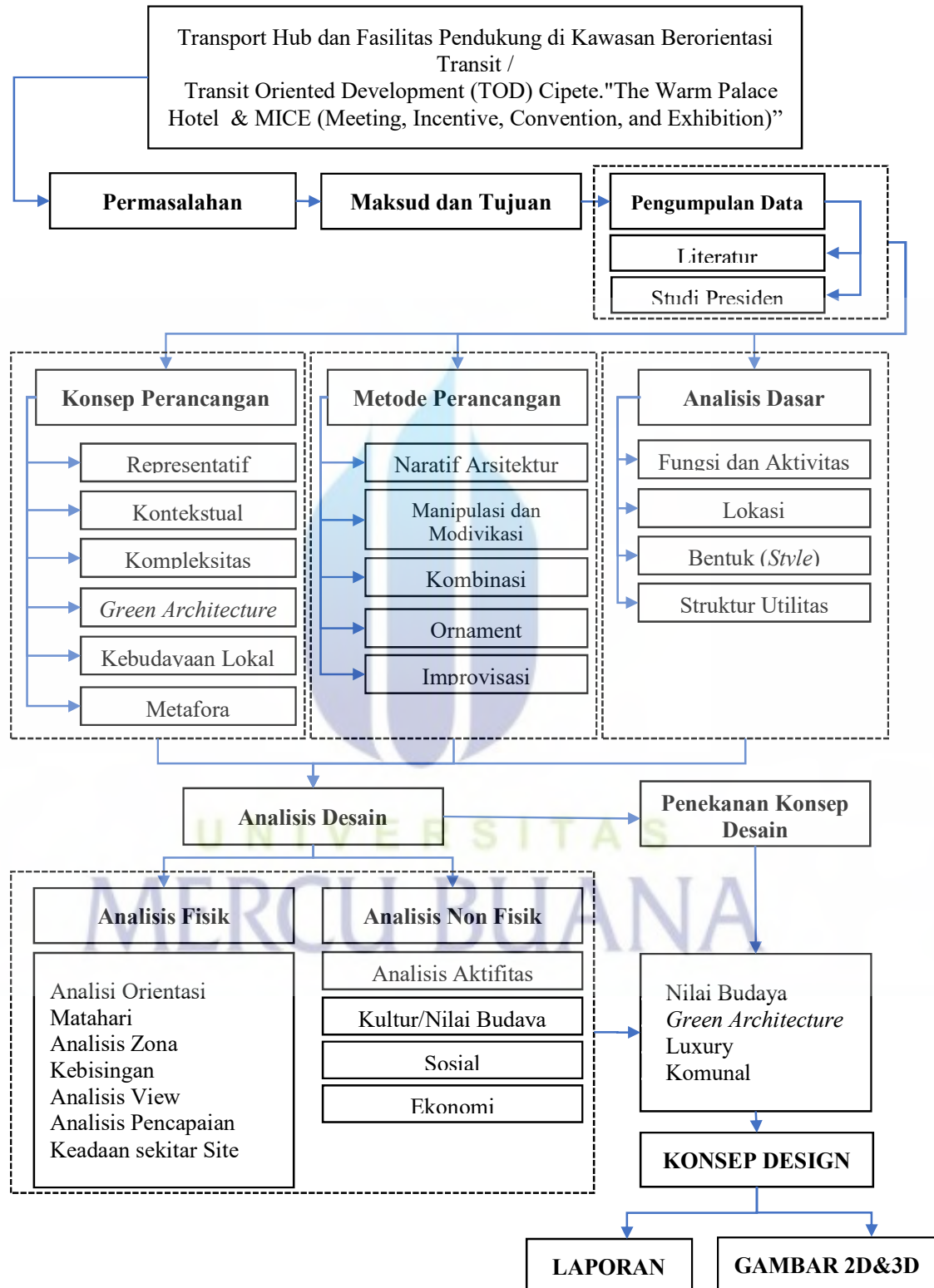


Diagram I.2. Data Peraturan Lokasi  
 Sumber : KAK



## BAB II. STUDI PUSTAKA

### 2.1. Kerangka Tinjauan Umum

Berikut ini merupakan dasar pemahaman terhadap kerangka acuan kerja,

#### 2.1.1 Dasar Pemikiran

Berdasarkan uraian KAK yang telah diberikan, menjelaskan mengenai perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 4 + *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)* yang terintegrasi area *Transit Oriented Development (TOD)* di daerah Cipete. Secara spesifik lokasi pembangunan berada di Jalan Cipete Raya, Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Lokasi pembangunan berupa tanah datar kosong dan adanya sungai kecil di area site, berada pada sisi timur dari Stasiun MRT Cipete Raya. Adapun luas lahan yang dapat di desain adalah – 41.100m<sup>2</sup>. Secara prinsip kerangka acuan kerja Hotel Bintang 4 + *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)* yang terintegrasi area *Transit Oriented Development (TOD)* di daerah Cipete didesain dengan merespon potensi-potensi yang ada dan menciptakan bangunan hemat energi

#### 2.1.2 Kriteria Perancangan

Hotel Bintang 4 + *MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)* yang terintegrasi area *Transit Oriented Development (TOD)* di daerah Cipete, memiliki beberapa kriteria yang harus di pertimbangkan dalam perancangan adalah:

##### 2.1.2.1. Perencanaan Tapak

1. Zoning tapak dan optimalisasi terhadap kondisi/bentuk lahan dengan ketersediaan lahan yang bisa dibangun.
2. Memperhatikan karakteristik kondisi iklim tropis dan dapat mewakili citra kawasan yang sesuai dengan visi dan misi "Green Architecture"
3. Strategi perencanaan mikro sirkulasi pejalan kaki yang tidak terbatas pada aspek sebagai berikut:
  - a. Akses bagi pejalan kaki, dengan mempertimbangkan prinsip – prinsip sebagai berikut : proximity (jarak tempuh), connectivity (jalur), convenience (kenyamanan), security (kemanan) dan attractiveness (daya tarik).

- b. Sirkulasi pejalan kaki harus mempertimbangkan kemudahan akses masuk dan keluar ke dalam lahan perencanaan, kemudahan untuk berpindah antar bangunan serta kemudahan untuk berpindah antar moda transportasi.
- c. Strategi sirkulasi pejalan kaki yang tidak bersinggungan dengan sirkulasi kendaraan bermotor dalam lahan perencanaan pada khususnya dan kawasan sekitar pada umumnya.
- d. Penyediaan aksesibilitas yang baik bagi para kaum difabel baik didalam lahan perencanaan dan atau kawasan sekitar.
- e. Strategi perencanaan mikro sirkulasi kendaraan bermotor di lahan perencanaan dengan mempertimbangkan hal – hal sebagai berikut :
- f. Area drop off untuk transportasi publik seperti Bus Trans Jakarta dan Taksi dengan mempertimbangkan waktu tunggu yang terkontrol.
- g. Area drop off dan atau area tunggu untuk transportasi online (ride sharing) seperti ojek online dan taksi online dengan mempertimbangkan area dan waktu tunggu yang terkontrol.
- h. Area drop off untuk kendaraan pribadi dengan mempertimbangkan waktu tunggu yang terkontrol yang mempertimbangkan prinsip – prinsip desain “kiss and ride”.
- i. Sirkulasi masuk dan keluar lahan perencanaan dengan memperhatikan sirkulasi lalu lintas eksisting dan juga sirkulasi lalu lintas sesuai dengan masterplan.
- j. Sirkulasi masuk dan keluar lahan perencanaan dengan memperhatikan kategori pengguna seperti tamu, karyawan / pegawai baik untuk stasiun ataupun fasilitas pendukung berupa hotel dan MICE, servis seperti kegiatan bongkar muat (loading dock) untuk area komersial dan limbah seperti pengangkutan sampah.



#### 2.1.2.2. Perencanaan Tata Ruang Luar

1. Penyediaan ruang terbuka publik (RTP) dan hijau (RTH) dalam lahan perencanaan yang mendukung desain dari bangunan transport hub secara keseluruhan dan dapat memfasilitasi segala kegiatan yang berhubungan dengan bangunan transport hub.
2. Ruang terbuka publik dan hijau yang memiliki kesinambungan dengan kawasan berorientasi transit / transit oriented development (TOD) di kawasan Dukuh Atas contohnya tanpa penggunaan pagar pembatas, penyediaan
3. Area pejalan kaki yang memadai.

#### 2.1.2.3. Fasilitas Utama

1. Hotel merupakan hotel bintang 4
2. Fasilitas hotel : *Children club*, kolam renang dewasa dan anak-anak, spa, ruang fitness, bar, restoran, dan MICE.
3. Jenis kamar yang disediakan dihotel sebagai berikut :
  - Kamar tipe Deluxe dengan 1 king size bed
  - Kamar tipe Deluxe dengan 2 single bed
  - Kamar tipe Executive Deluxe dengan 1 king size bed
  - Kamar tipe Premier premier Floor dengan 1 king size bed
  - Kamar tipe Deluxe suite
  - Kamar tipe Executive suite,
  - Kamar tipe Junior suite premier floor
  - Kamar tipe Executive Jacuzzi suite

#### 2.1.2.4. Fasilitas Pendukung,

1. Area komersial MICE seluas 10.000 – 25.000 m<sup>2</sup> terhubung dengan area komersial hotel.
2. Area fasilitas hotel 10.000 – 25.000 m<sup>2</sup>.
3. Fasilitas pendukung Transit (TOD) 10.000 – 30.000 m<sup>2</sup>
4. Area LRT atau MRT merupakan area stasiun LRT untuk site Cipete dan stasiun MRT untuk Cibubur.
5. Area *park and ride* merupakan kantong parkir kendaraan bermotor yang bisa digunakan untuk alih transportasi dari kendaraan pribadi ke

kendaraan umum maupun sebaliknya. Area *park and ride* sebanyak 200 mobil dan 300 motor.

6. Parkir kendaraan untuk MICE sebanyak 150 mobil, 200 motor, dan 5 bis
7. Parkir kendaraan untuk hotel dan karyawan sebanyak 300 mobil dan 100 motor.

#### **2.1.2.5. Ekspresi bangunan transport hub dan fasilitas pendukung**

Ekspresi bangunan transport hub dan fasilitas pendukung yang memperhatikan beberapa pertimbangan sebagai berikut

1. Arsitektur bangunan transport hub dan fasilitas pendukung bukan merupakan tiruan dari bangunan yang telah ada dan dapat mempresentasikan bangunan transport hub dengan fasilitas pendukungnya yang inovatif, bekarakter kuat, progresif dan adaptatif terhadap perkembangan arsitektur kedepan.
2. Arsitektur yang memiliki kesinambungan dengan rencana masterplan kawasan berorientasi transit di Cipete dan Cibubur dengan visi "Green Architecture" yang dapat mewakili generasi arsitektur pada masanya dan juga dapat beradaptasi dengan perkembangan masa depan.
3. Memperhatikan nilai – nilai budaya lokal kawasan Cipete dan Cibubur pada khususnya dan kota Jakarta dan provinsi Jabar pada umumnya.
4. Memperlihatkan keterkaitan antar fungsi dan juga kawasan sekitar secara arsitektural.
5. Green building; Merupakan upaya untuk mendukung praktik berkelanjutan yang rama lingkungan di kawasan berorientasi transit. Tujuannya adalah untuk dapat mengurangi dampak jejak ekologis dengan menerapkan prinsip – prinsip pembangunan berkelanjutan di setiap fungsinya, mempertimbangkan aspek iklim tropis dan mendukung upaya penggunaan energy yang efisien serta pemanfaatan maksimal potensi tata lingkungan secara cerdas.
6. Memperhatikan pengolahan façade dengan melakukan pendekatan desain secara arsitektural terhadap iklim dan kondisi setempat untuk

kemudahan dalam pemeliharaan dan sebagai upaya efisiensi energy (active design).

7. Memperhatikan penggunaan material yang memudahkan dalam pemeliharaan dan ketahanan terhadap iklim setempat, khususnya kota Jakarta serta penggunaan material "low embodied energy" dan "low embodied carbon"
8. Rancangan mempertimbangkan kemudahan pelaksanaan melalui metode pelaksanaan konstruksi yang menggunakan energi yang rendah dalam proses konstruksinya.
9. Disain Tata Ruang Dalam; mencerminkan efisiensi penggunaan ruang, fleksibel dengan desain Detail Teknis Bangunan, desain yang terintegrasi dengan sistem struktur, mekanikal-elektrikal, tata lingkungan serta perawatan bangunan yang tepat guna dan efisien bagi sebuah bangunan transport hub dan fasilitas pendukungnya
10. Optimum Reliability; dengan memperhatikan durable design details, praktis dan mudah dalam pemeliharaan.

### 2.1.3 Lokasi dan Kondisi Lingkungan

Lokasi pembangunan Hotel + MICE yang terintegrasi Stasiun MRT ini berada di Jl. RS. Fatmawati Raya, Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas lahan 41.100m<sup>2</sup>. Lokasi tapak berada pada kawasan perkotaan dengan dikelilingi permukiman penduduk dan area perkantoran dan berdekatan dengan Stasiun MRT Cipete Raya.

Berikut ini merupakan pengaturan fungsi kawasan dan gambar site lokasi perencanaan Hotel + MICE yang terintegrasi dengan Stasiun MRT :

*Tabel II.1. Data Peraturan Lokasi*  
 Sumber : KAK

Lokasi	Jl. RS. Fatmawati Raya, Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta		
Luas Lahan		41100	m <sup>2</sup>
KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	45%	18495	m <sup>2</sup>
KLD (Koefisien Luas Bangunan)	2.1	86310	m <sup>2</sup>

KTB (Koefisien Tapak Basement)	45%	18495	m <sup>2</sup>
KDH (Koefisien Daerah Hijau)	15%	6165	m <sup>2</sup>
KB (Ketinggian Bangunan)		10	Lantai



Gambar II.1 Lokasi Site

Sumber : Google Map dan Penulis

#### 2.1.4 Tanggapan Terhadap Kamar Hotel Bintang 4

Dalam memahami Kerangka Acuan Kerja, penulis mencoba menyajikan referensi fasilitas kamar hotel sesuai dengan kategori dalam kerangka acuan kerja, adapun referensinya sebagai berikut :

##### A. Kamar tipe deluxe Single dan Double



Gambar II.2 Kamar tipe deluxe

Sumber : <https://www.astonhotelsinternational.com/id/hotel/rooms/36/aston-solo-hotel>

Tanggapan penulis terhadap kamar hotel tipe deluxe berdasarkan hasil studi banding. Adapun beberapa furniture yang perlu disediakan didalam kamar tipe deluxe berdasarkan studi banding pada kamar tipe deluxe Hotel Aston – Solo sebagai berikut penjelasannya :

Berukuran 32 meter persegi, kamar ini memiliki perlengkapan modern berstandar internasional berbintang 4 dan memiliki pilihan pemandangan kota atau kolam renang. Setiap kamar dilengkapi dengan Ranjang ukuran King, yang akan memberikan kenyamanan bagi Anda.

- 32 meter persegi
- 7 Kamar tidur
- Sofa bagi tamu
- Pemandangan kota atau kolam renang
- Penambahan Ranjang tersedia

#### **B. Kamar tipe executive deluxe**



*Gambar II.3 Kamar tipe executive deluxe*

Sumber : <https://www.astonhotelsinternational.com/id/hotel/rooms/36/aston-solo-hotel>

Tanggapan penulis terhadap kamar hotel tipe deluxe berdasarkan hasil studi banding. Adapun beberapa furniture yang perlu disediakan didalam kamar tipe deluxe berdasarkan studi banding pada kamar tipe executive deluxe Hotel Aston - Solo sebagai berikut penjelasannya :

Dengan luas 28 meter persegi dan menawarkan perlengkapan dengan kualitas berkelas internasional dari hotel berbintang 4, kamar ini akan memberikan suasana yang nyaman. Untuk keperluan bisnis ataupun liburan, ruangan yang memiliki aksen jawa ini akan menjadi tempat tinggal yang nyaman. Tersedia



pilihan Queen atau Twin Beds, serta kamar bagi perokok dan kamar bagi non-perokok.

- 8 meter persegi
- Berjumlah 117 kamar
- 28 meter persegi
- 117 kamar tidur (55 Ranjang ukuran King dan 62 Ranjang untuk double)
- Pemandangan kota atau kolam renang

### C. Kamar tipe premier



Gambar II.4 kamar tipe premier

Sumber : <https://www.astonhotelsinternational.com/id/hotel/rooms/40/aston-tropicana>

Tanggapan penulis terhadap kamar hotel tipe deluxe berdasarkan hasil studi banding. Adapun beberapa furniture yang perlu disediakan didalam kamar tipe deluxe berdasarkan studi banding pada kamar tipe executive deluxe Hotel Aston Tropicana sebagai berikut penjelasannya :

- Memiliki luasan kamar 32 m2 per kamar
- Terdapat 52 kamar pada hotel Tropicana
- Terdapat pada lantai 5 hingga lantai 8
- Tersedia dengan 2 pilihan tempat tidur twin atau double-bed.
- Kamar mandi dengan bathtub atau shower
- Tersedia smoking room
- Mendapatkan pemandangan kota dan kolam renang
- Tersedia minibar, standard aston amenities, mesin pembuat kopi dan the, safety deposit box, TV channel, Wifi.
- Tersedia televisi 32 inch wide screen.