

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Gading Serpong merupakan kota mandiri yang berada di kawasan kabupaten Tangerang. Dilansir dari summareconserpong.com pada web nya, PT Summarecon Serpong ini sudah mengembangkan daerah Gading Serpong ini sejak tahun 2004. Selain PT Summarecon Serpong, Paramount Land juga menjadi salah satu *developer* dari area Gading Serpong ini. Melihat banyaknya perekonomian yang berkembang di area Gading Serpong ini, area ini sudah berkembang menjadi area pusat bisnis dan juga tempat tinggal (Kompas, 2023).

Kawasan Gading Serpong merupakan kawasan yang cukup luas dan merupakan kawasan yang terus berkembang dengan arah pengembangan kota yang mendukung aktivitas MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Event*). Karenanya, tidak mengherankan jika terdapat banyak pembangunan yang mengarah ke aktivitas MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Event*). Pusat perbelanjaan, area perkantoran, dan area pameran berskala besar merupakan hal yang sangat mudah ditemukan di kawasan Serpong. Keragaman aktivitas bisnis dan komersial tersebut sekaligus mendukung dan didukung oleh keberadaan hunian (*residential*) dengan berbagai macam skala dan target pasar.

Banyaknya perkembangan area bisnis dan komersial di Gading Serpong ini mendorong kebutuhan hal baru, yaitu akomodasi. Salah satu jenis akomodasi seperti hotel menjadi sangat dibutuhkan di Gading Serpong. Hotel diharapkan menjadi pendukung tempat-tempat bisnis dan komersial di Gading Serpong. Pemilihan lokasi yang strategis untuk menginap dan dekat dengan pusat aktivitas tersebut, dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan *livability* wilayah.

Banyaknya aktivitas MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Event*) yang berada di Gading Serpong ini membuat area tersebut menjadi area yang ramai akan agenda bisnis dan komersial, sehingga selalu dibutuhkan sebuah akomodasi

penunjang yang baik, seperti hotel. Pada dasarnya, di daerah Gading Serpong ini sudah tersebar beberapa hotel dengan berbagai macam karakter. Namun dengan perkembangan dan kepadatan Gading Serpong yang terus meningkat dari tahun ke tahun, hal ini membuat hotel selalu dibutuhkan.



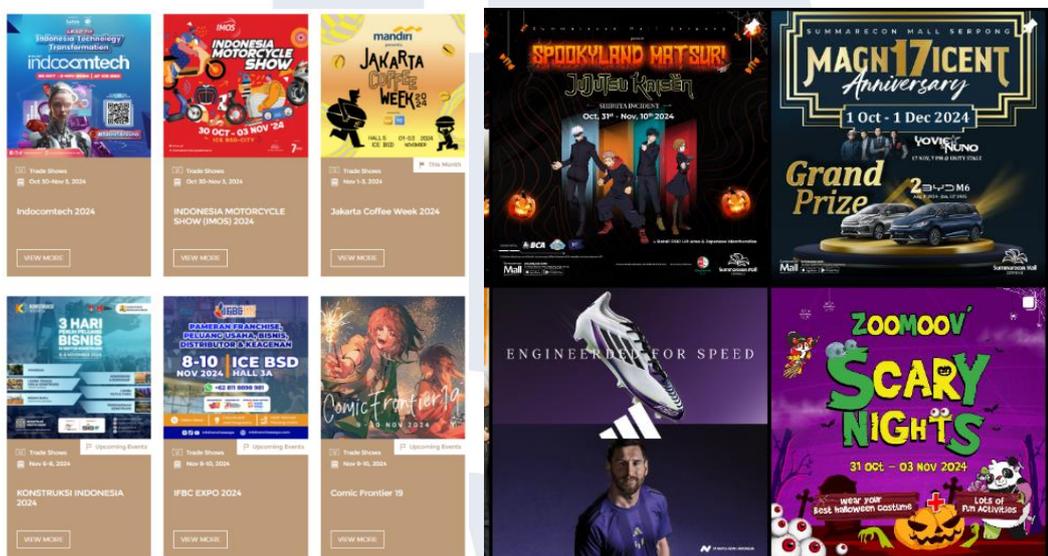
Gambar 1. Hotel di Gading Serpong

Sumber: Olahan Penulis 2024

Hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang dikelola oleh seorang atau sekelompok secara komersial. Fungsi di dalam bangunannya tidak hanya menyediakan jasa penginapan, melainkan juga pelayanan dan jasa lainnya untuk mendukung kenyamanan pelanggan yang akan menginap. (Widanaputra, 2009). Menurut Marlina Endy (2008, p.52) dalam bukunya yang berjudul “Panduan Perancangan Bangunan Komersial” hotel bisnis merupakan hotel yang dengan sengaja dirancang untuk mengakomodasikan pengunjung yang memiliki tujuan bisnis, sehingga hotel menawarkan fasilitas seperti ruang pertemuan, akses internet yang baik, lokasi yang strategis, dan desain hotel yang mengutamakan efisiensi, kenyamanan, dan kemudahan akses bagi tamu dengan jadwal yang padat.

Hotel bisnis hampir selalu berada di tengah kota. Ciri lain dari hotel bisnis adalah keberadaannya dikelilingi oleh aktivitas bisnis dan komersial. Selain itu,

karena peruntukkan untuk mendukung aktivitas bisnis dan komersial, sering kali ditemukan hotel bisnis tidak memberikan nilai lebih untuk pengalaman ruangnya. Salah satu hal yang sering ditemukan adalah kurangnya pemanfaatan unsur alam sebagai daya tarik bagi pengguna. Karena alasan itulah, penulis mencoba mengaitkan perancangan hotel bisnis dengan konsep alam, Perancang menggunakan konsep *naturaspect* sebagai ide desain yang hendak diterjemahkan. Ide desain *naturaspect* adalah perancangan yang memiliki pendekatan pada lingkungan dengan menggunakan aspek alam. Tujuan dari ide ini adalah untuk menghubungkan manusia dengan alam.



Gambar 2. Tangkapan Layar Acara di ICE BSD dan Summarecon Mal Serpong

Sumber : ice-indonesia.com/en/event?events=2 , [instagram.com/sms_serpong](https://www.instagram.com/sms_serpong)

Menambahkan hotel di area Gading Serpong ini menjadi penting jika melihat pesatnya perkembangan daerah Gading Serpong. Pertambahan jumlah hotel tidak sebanding dengan meningkatnya jumlah acara, yang mayoritas berpusat di ICE BSD dan Summarecon Mal Serpong. Meningkatnya frekuensi acara yang mendatangkan pengunjung dari luar daerah dapat dilihat pada padatnya rangkaian acara yang diselenggarakan pada waktu yang berdekatan (Gambar 2).

Hotel	Konsep	Jenis Hotel	Fasilitas	Jenis Kamar	Banyak Kamar
Starlet Hotel Serpong	Hotel ekonomis dengan konsep modern minimalis	Hotel bintang 1	- layanan 24 jam resepsionis - pojok internet	- Kamar Superior (15 m2) - Kamar Deluxe (17,5 m2)	- 93 Kamar Superior - 16 Kamar Deluxe
Vega Hotel Gading Serpong	Hotel modern yang mengutamakan wisatawan bisnis, rekreasi, dan keluarga	Hotel Bintang 3	- layanan 24 jam resepsionis - kolam berenang - restoran - ruang meeting	- Kamar Superior (24 m2) - Kamar Deluxe (24 m2) - Kamar Suite (48 m2)	- 135 Kamar Superior - 8 Kamar Deluxe - 48 Kamar Suite
Ibis Gading Serpong	Konsep hotel menekankan pada kenyamanan tamu yang datang untuk urusan bisnis atau rekreasi	Hotel Bintang 3	- Restoran - Bar - Meeting Room - Spa	- Kamar Standar 1 (tempat tidur single 17m2) - Kamar tidur 2 (tempat tidur double 17m2)	208 kamar
Fame Hotel Gading Serpong	Hotel memberikan kesan hollywood yang mengutamakan aksesoris dan tren dengan warna ungu sebagai warna utama	Hotel Bintang 3	- layanan 24 jam resepsionis - pojok internet - restoran - meeting room	- Kamar Superior (18 m2) - Kamar Deluxe (18 m2)	- 132 Kamar Superior - 11 Kamar Deluxe
JHL Solitaire Gading Serpong	Hotel mewah dengan konsep elegan dan modern, menargetkan tamu bisnis dan wisatawan yang menginginkan pengalaman eksklusif.	Hotel Bintang 5	- Kolam renang - Restoran dan Bar - Spa - Meeting room dan Ballroom - Gym	- Premier Room (35 m2) - Executive Club (38 m2) - Junior Suite (45 m2) - Executive Suite (56 m2) - Solitaire Signature Suite (129 m2) - Chairman Suite Room (227 m2)	- 74 Premier Room - 18 Executive Club - 30 Junior Suite - 17 Executive Suite - 1 Solitaire Signature Suite - 1 Chairman Suite Room
Episode Gading Serpong	Hotel modern dan kontemporer yang mengusung pengalaman dinamis, cocok untuk tamu yang mencari kenyamanan dan kemewahan.	Hotel Bintang 4	- Kolam renang - Restoran dan Bar - Spa - Meeting room dan Ballroom - Gym	- Deluxe Room (21 m2) - Premier Room (27 m2) - Executive Room (31 m2) - Junior Suite (36 m2) - Family Suite (41 m2)	- 132 Deluxe Room - 37 Premier Room - 99 Executive Room - 26 Junior Suite - 26 Family Suite
Vivere Hotel	Konsep "Showtel" yang menggabungkan Showroom pada bagian bawah bangunan dengan hotel	Hotel Bintang 4	- Restoran - Meeting Room - Area mix use pada bagian bawah bangunan	- Studio 30 (30 m2) - Studio 40 (40 m2) - Studio 80 (80 m2)	107 kamar
Qubika Boutique Hotel	Qubika Boutique Hotel mempunyai konsep industri modern, dipadukan dengan interior modern yang ramah lingkungan	Hotel Bintang 3	- Meeting Room - Restoran	- Superior Twin Room (14m2) - Superior Hollywood Room (15 m2) - Deluxe Room (24 m2) - Suite Twin Room (30 m2) - Suite Hollywood Room (30 m2) - Club Suite Room (42 m2)	133 Kamar
Hotel Santika Premiere ICE BSD	Konsep hotel ini menggabungkan elemen tradisional dan kontemporer sehingga menimbulkan kenyamanan modern dan sentuhan budaya lokal Indonesia	Hotel Bintang 4	- Kolam renang - Restoran dan Bar - Spa - Meeting room dan Ballroom - Gym	- Deluxe Room (25 m2) - Executive Suite (45 m2) - Premiere Suite (64 m2)	285 kamar
Mercure Tangerang BSD City	Hotel ini menggabungkan desain kontemporer dengan dekorasi yang menampilkan aspek-aspek budaya Indonesia, seperti motif batik	Hotel Bintang 4	- Kolam renang - Restoran dan Bar - Layanan antar jemput - Meeting room - Gym	- Superior Room (31 m2) - Superior Suite (47m2) - Junior Suite (47 m2)	157 kamar
Sapphire Sky Hotel & Conference	Hotel mengusung konsep desain kontemporer dengan sentuhan elegan, menawarkan kenyamanan modern bagi para tamu	Hotel Bintang 3	- Kolam renang - Restoran dan Bar - Gym - Meeting Room	- Superior (20 m2) - Deluxe (20,4 m2) - Executive (24 m2) - Junior Suite (26 m2) - Family Suite (28 m2)	102 Kamar
The Grantage Hotel & Conference	Hotel ini menggunakan konsep American Modern Classic dalam desain arsitektur dan interiornya. Hotel ini menawarkan suasana yang elegan dan mewah	Hotel Bintang 3	- Restoran dan Bar - Gym - Meeting Room	- Deluxe Suite (35 m2) - Grand Suite (45 m2) - Royal Suite (60 m2)	- 64 Deluxe Suite - 10 Grand Suite - 1 Royal Suite

Gambar 3. Daftar Hotel Sekitar Gading Serpong

Sumber : Olahan Penulis

Tabel tersebut juga menjelaskan bahwa banyak jenis nya hotel membuat area ini mampu menarik segmentasi pasar dari banyak kalangan, dan juga berbagai jenis hotel yang unik ini membuat pengunjung menjadi tidak bosan.

Ide *naturaspect* merupakan ide yang belum pernah dibawakan sebelumnya di hotel-hotel Gading Serpong. Ide *naturaspect* membawakan ide desain arsitektur alam yang menggabungkan desain alami dengan visual alam baik di area luar bangunan maupun dalam bangunan. Selain itu juga ide ini memberikan pengalaman baru bagi pendatang di area Gading Serpong dimana para pengunjung diingatkan untuk menjaga sikap ramah lingkungan.



Gambar 4. Hotel Ibis Gading Serpong

Sumber : Google Image

Diakses pada tanggal 17 Oktober 2024, 14.00

Salah satu hotel yang berada di Gading Serpong adalah Hotel Ibis yang berada di Jalan Gading Serpong Boulevard yang merupakan area strategis Gading Serpong. Hotel ini adalah hotel dengan bintang 3 yang menawarkan akomodasi dengan desain modern dan berada di sekitar zona komersial.

Hotel Ibis dapat digunakan sebagai benchmark untuk tipikal hotel lainnya di Gading Serpong. Seperti halnya Hotel Ibis, mayoritas hotel di Gading Serpong dirancang dengan konsep modern dan kontemporer dengan desain fasad standar sebab lebih mengutamakan pengalaman menginap pengunjungnya. Salah satu hotel yang berbeda dalam aspek ini adalah Hotel Qubika.



Gambar 5. Hotel Qubika Gading Serpong

Sumber : Google Image

Diakses pada tanggal 17 Oktober 2024, 14.15

Hotel Qubika Gading Serpong merupakan hotel butik dengan desain unik yang menggunakan kontainer sebagai kekhasan desain arsitektur dan strukturnya. Hotel ini memanfaatkan lokasi nya yang strategis sehingga memudahkan pengunjung untuk dapat berpergian ke pusat perbelanjaan dan bisnis. Secara arsitektur, hotel ini meninggalkan kesan yang unik dari pemakaian kontainer sebagai fasad bangunan.

Naturaspect merupakan terminologi yang perancang gunakan dalam perancangan hotel bisnis di Gading Serpong. *Naturaspect* merupakan ide desain yang bertujuan menghubungkan pengguna ruang dengan unsur/aspek alam. Pengguna ruang dapat merasakan alam melalui terjemahan visual ruang dan pengalaman ruang yang didapatkan. Melalui konsep ini, diharapkan bahwa *naturaspect* dapat menjadi solusi konsep pembeda bagi perancangan hotel bisnis di Gading Serpong dan sekitarnya. Dengan konsep yang berbeda dibandingkan yang lainnya, hotel bisnis ini diharapkan dapat menjadi daya tarik pelaku bisnis di Gading Serpong. Daya tarik tersebut akan menghidupkan operasional hotel, baik di masa kini maupun di masa yang akan datang.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam era pertumbuhan kawasan Gading Serpong dan sekitarnya, kebutuhan akomodasi menjadi salah satu tuntutan yang harus dipenuhi. Salah satu kebutuhan akomodasi yang diperlukan adalah ketersediaan hotel / tempat menginap sebagai penunjang aktivitas bisnis dan komersial. Maka dari itu, masalah yang ingin dijawab melalui perancangan ini adalah:

- Bagaimana perancangan hotel bisnis dengan konsep *naturaspect* dalam merancang hotel di Gading Serpong?

1.3 Batasan Masalah

Pada perancangan ini, batasan masalah yang ditetapkan juga mengacu pada beberapa aspek yang akan dibahas.

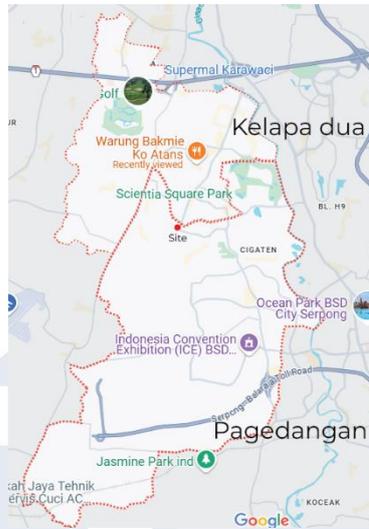


Gambar 6. Area Site

Sumber : Olahan Penulis 2024

Perancangan ini berada di batasan tapak milik Summarecon Serpong yang berada di *site* nomor O-17 dengan besaran lahan 2.147 m². Lahan ini memiliki ruang legal KDB 60% (1.288 m²), KLB 9,6 (20.611 m²), KDH 15% (322 m²), dan KTB 65% (1.395 m²). Perancangan menggunakan tapak tersebut berdasarkan analisis fungsi area sekitar dan pemetaan hotel. Pada analisis ini ditemukan bahwa belum terdapat hotel bisnis berkonsep alam. Dengan demikian, perancangan ini merupakan kajian arsitektur pertama yang memenuhi kebutuhan akomodasi berwujud hotel bisnis berkonsep alam.

Selain itu, hotel bisnis akan dirancang dengan menggunakan konsep *naturaspect*. Perancang menilai bahwa konsep tersebut dapat menjadi pembeda sekaligus daya tarik bagi hotel. Pembeda dan daya tarik akan mendukung *livability* operasional hotel. Diharapkan juga konsep tersebut dapat memberikan pengalaman ruang yang baik bagi pengguna. Strategi *naturaspect* yang dipakai di dalam perancangan diterapkan pada fasad bangunan dan penempatan beberapa area hijau di dalam *site* dan bangunan.



Gambar 7. Area Batasan Penelitian

Sumber : Google Maps

Area batasan penelitian ini terbatas pada kecamatan Kelapa Dua dan Pagedangan. Kedua kecamatan tersebut merupakan kecamatan yang masih termasuk area Gading Serpong dan juga dikembangkan oleh Summarecon Serpong dan Paramount Land, sedangkan sebagian besar dari kecamatan Pagedangan juga diurus oleh Sinarmas Land yang mengurus pembangunan area kota BSD.

UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 8. Pusat Komersial Sekitar Gading Serpong

Sumber : Olahan Pribadi

Area batasan ini dipilih untuk melihat area pusat konvensi yang berada di sekitar *site* yang berada dalam kecamatan Kelapa Dua dan Pagedangan. Pada kecamatan Kelapa Dua terdapat Summarecon mal Serpong dan juga *Commercial District* M-Town yang masih akan dibangun. Selain itu di sekitar *site* juga terdapat South 78 dan Carstensz mal yang biasa disewakan untuk acara dan pada area kecamatan Pagedangan terdapat mal Aeon dan juga ICE (*Indonesia Convention Exhibition*) yang juga merupakan salah satu tempat yang menyajikan banyak acara.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan utama dari perancangan adalah untuk menunjukkan bagaimana konsep *naturaspect* dapat diterapkan dalam perancangan hotel di Gading Serpong. Adapun tujuan dari perancangan ini secara garis besar adalah sebagai berikut;

1. Memberikan alternatif tambahan ketersediaan hotel di kawasan Gading Serpong dan sekitarnya.
2. Menunjang aktivitas bisnis dan komersial yang merupakan karakter utama pengembangan kota mandiri Gading Serpong.

3. Menjadi salah satu contoh penerapan strategi perancangan hotel bisnis dengan menggunakan konsep *naturaspect*.
4. Meningkatkan nilai jual tapak perancangan yang akan berdampak bagi peningkatan ekonomi wilayah secara keseluruhan.
5. Meningkatkan *livability* kawasan Gading Serpong dan sekitarnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Bab 1 PENDAHULUAN

Bab 1 berisikan 5 sub bab yang antara lain menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan perancangan, dan sistematika penulisan

Bab 2 KAJIAN UMUM PERANCANGAN

Bab 2 berisikan 5 sub bab yang berisikan tentang pengertian hotel, jenis hotel, hotel bisnis, *naturaspect*, dan studi preseden. 3 sub bab awal menjelaskan tentang pengertian hotel dan jenis jenis hotel yang ada, sedangkan pada sub bab *naturaspect* menjelaskan tentang penjelasan *naturaspect* dan pada sub bab terakhir menjelaskan studi preseden yang diambil serta kesimpulannya.

Bab 3 METODE PENELITIAN DAN PERANCANGAN

Bab 3 berisikan 3 sub bab yang antara lain adalah jenis penelitian, metode pengumpulan data dan analisis data, dan juga metode perancangan. Pada bab 3 dijelaskan rangkaian cara penelitian dan pengumpulan data yang akan membantu dalam pengerjaan bab 4.

Bab 4 PERANCANGAN HOTEL BISNIS DENGAN KONSEP NATURASPECT

Bab 4 berisikan analisis dan menyatukan bab 3 dan 4 yang kemudian dirangkai menjadi perancangan. Bab 4 ini terbagi menjadi 5 sub bab yaitu lokasi tapak, analisis lahan sekitar, program ruang, analisis konsep, dan hasil perancangan.

Bab 5 SIMPULAN DAN SARAN

Bab 5 menjelaskan seluruh hasil simpulan perancangan yang dijelaskan pada bab 4.