

**PERENCANAAN CITY HOTEL BINTANG 5 DI BSD CITY, CISAUK KABUPATEN TANGERANG  
DENGAN PENERAPAN GREEN ARCHITECTURE  
Alya Mahdiyyah Wikarta<sup>1</sup>, Sri Kurniasih<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [alyawikarta@gmail.com](mailto:alyawikarta@gmail.com)

<sup>2</sup>Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [sri.kurniasih@budiluhur.ac.id](mailto:sri.kurniasih@budiluhur.ac.id)

**Abstrak**

Perencanaan *City Hotel* Bintang 5 di *BSD City* merupakan sebuah hotel bisnis dengan fasilitas bintang 5 seperti banyaknya ruang *meeting* dan ruang pertemuan berskala besar yang dapat menunjang kebutuhan para pelaku bisnis di kawasan tersebut. Banyaknya perkantoran di kawasan *BSD City* berdampak pada kebutuhan hotel di kawasan ini. *BSD* kini menjadi pusat perkembangan bisnis properti dan jasa yang profesional. (Nata, 2017)

Konsep *Green Architecture* pada bangunan *City Hotel* ini diterapkan dengan memanfaatkan air hujan yang diolah kembali dan dapat digunakan untuk menyiram tanaman, memanfaatkan sinar matahari dengan menggunakan solar panel untuk menghemat energi dan juga penerapan *roof garden* sebagai peneduh. Menerapkan *Green Architecture* kedalam bangunan mampu menghemat energi dan biaya serta tidak merusak lingkungan sekitar.

Kata kunci : *City Hotel*, Hotel Bintang 5, *BSD City*, *Green Architecture*.

**Abstract**

*City Planning* 5 stars hotel in *BSD City* is a business hotel with 5 stars facilities such as the large number of meeting rooms and large-scale meeting rooms that can support the needs of business people in the area. The number of offices in the *BSD City* area has an impact on the needs of hotels in this region. *BSD* is now the center of the development of professional property and service businesses.

*Green Architecture* concept in *City Hotel* building is applied by utilizing re-treated rain water and can be used to water the plants, utilizing sunlight by using solar panels to save energy and also the application of roof garden as a shade. Applying *Green Architecture* into the building can save energy and cost and not damage the environment.

Keywords: *City Hotel*, *Five Stars Hotel*, *BSD City*, *Green Architecture*

## **1. PENDAHULUAN**

Di era yang sudah modern ini, kebutuhan akan hotel pasarannya sudah berkembang ke kalangan profesional/organisasi yang tujuannya untuk kepentingan bisnis seperti seminar, lokakarya maupun konferensi baik berskala lokal/nasional/internasional. Untuk itu perlunya akomodasi perhotelan yang dapat menunjang kebutuhan tersebut salah satunya adalah hotel bisnis.

Hotel bisnis adalah sebuah hotel yang dirancang untuk keperluan bisnis yang tamunya ada yang bersifat sementara/tidak menginap dan yang menginap. Hotel bisnis biasanya termasuk hotel

mewah dengan fasilitas ruang-ruang pertemuan dengan kapasitas besar. Lokasi hotel bisnis ini biasanya terletak di pusat kegiatan bisnis seperti perdagangan, perkantoran dan pusat perbelanjaan.

Menurut data Kota Tangerang Selatan dalam angka 2017, presentase banyaknya hotel berbintang di wilayah ini sebesar 36% dan untuk hotel nonbintang sebanyak 64% pada tahun 2015. Banyaknya hotel berbintang pada tahun 2016 sebanyak 9 hotel, 16 hotel untuk nonbintang, 1.796 kamar dan 2.546 tempat tidur. (Badan Pusat Statistik, 2017)

Perencanaan *City Hotel* Bintang 5 di kawasan *BSD* akan menjadi peluang bagi pebisnis terutama

untuk kalangan menengah keatas. Penerapan *Green Architecture* pada *City Hotel* juga akan memberikan kenyamanan bagi pengunjung.

Tujuan perencanaan *City Hotel* Bintang 5 ini ialah untuk mawadahi para pelaku bisnis dikawasan Bumi Serpong Damai (BSD), memberikan kenyamanan serta kebutuhan pengunjung dengan memberikan fasilitas yang dibutuhkan para pelaku bisnis, serta merencanakan sebuah bangunan hotel yang nyaman dan ramah lingkungan dengan menerapkan konsep *Green Architecture*.

Sasaran *City Hotel* Bintang 5 ini yaitu agar dapat mawadahi para pelaku bisnis yang sedang mencari hotel di kawasan BSD, menciptakan sebuah *City Hotel* dengan fasilitas bintang 5, dan menciptakan sebuah hotel yang hemat energi dan tidak merusak lingkungan sekitar.

Metode pengumpulan data yang digunakan pada perencanaan *City Hotel* ini ialah :

a. Data Primer

Dengan melakukan wawancara terkait peruntukkan lahan yang akan digunakan untuk perencanaan *City Hotel* dan melakukan survey lapangan secara langsung untuk melihat kondisi eksisting tapak.

b. Data sekunder

Dengan mengumpulkan data – data yang dibutuhkan dalam perencanaan *City Hotel*.

Meninjau beberapa aspek yang berhubungan dengan perencanaan *city hotel* yaitu aspek manusia, aspek lingkungan, dan aspek bangunan, yaitu :

a. Aspek Manusia

Dengan cara menganalisa tentang jenis pelaku kegiatan, aktivitas, kebutuhan ruang, kapasitas ruang, tata ruang dan pola ruang luar yang dibutuhkan para pelaku bisnis.

b. Aspek Lingkungan

Yaitu pembahasan tentang memilih lahan dan lokasi yang tepat untuk pembangunan *City Hotel* serta meninjau potensi lingkungan yang ada dikawasan tersebut.

c. Aspek Bangunan

Yaitu pembahasan tentang bentuk gubahan massa, bentuk dan penampilan bangunan yang menyesuaikan konsep *Green Architecture*. Sistem utilitas yang meliputi pencahayaan, penghawaan dan keamanan serta sistem struktur dan bahan material yang akan digunakan.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

*City Hotel* Bintang 5 dengan penerapan *green architecture* yang berlokasi di Jl. BSD Raya Utama, Cisaug Kabupaten Tangerang dengan luas lahan 4 Ha memiliki fasilitas restoran dan bar, *ballroom*, *meeting room*, kolam renang, gym dan spa.

*City Hotel* ini akan menjadi Hotel mewah dengan fasilitas bintang 5 yang akan mawadahi para pelaku bisnis dikawasan Bumi Serpong Damai

(BSD). Memiliki lokasi yang strategis, dekat dengan pusat perbelanjaan dan perkantoran serta penerapan *green architecture* pada bangunan akan menjadi daya tarik pengunjung dan memberikan kenyamanan dan kesejukan bagi pengunjung.

Hotel bintang lima memegang prinsip bahwa tamu nomor satu sehingga ketika tamu datang disambut dipintu masuk hotel, diberikan welcome drink dan ketika dikamar diberikan daftar anggur yang bisa dipilih. (Prasetya, 2015)

## 3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Arsitektur hijau disebut juga arsitektur ekologis atau arsitektur ramah lingkungan, adalah satu pendekatan desain dan pembangunan yang didasarkan atas prinsip-prinsip ekologis dan konservasi lingkungan, yang akan menghasilkan satu karya bangunan yang mempunyai kualitas lingkungan dan menciptakan kehidupan yang lebih baik dan berkelanjutan.

Pada umumnya arsitektur hijau biasanya menggunakan material kaca untuk pencahayaan alami, memiliki roof garden, bentuk bangunan yang menyesuaikan lahan, serta memanfaatkan kembali air hujan untuk irigasi.

Arsitektur hijau memiliki beberapa prinsip yang mendukung diantaranya :

- *Sustainable* (berkelanjutan).
- *Earthfriendly* (ramah lingkungan).
- *High performance building*.
  - Penggunaan panel surya.
  - Penggunaan material yang dapat di daur ulang.

### Analisa Tata Guna Lahan

Lahan yang digunakan untuk perencanaan *City Hotel* adalah sebagai berikut :



Gambar 1 Peta Zonasi dan lokasi lahan

Ketentuan Tapak :

- Luas Lahan : 40.000 m<sup>2</sup> (4 Ha)
- KDB : 40 %
- KLB : 8
- KDH : Min 20%
- GSB Depan : 10 meter
- GSB Belakang : 8 meter
- GSB Samping : 8 meter
- Ketinggian Maximal : 20 Lantai
- Peruntukan : Bangunan Komersil

### Analisa Pelaku dalam Bangunan

- a. Pengunjung Hotel  
Pengunjung hotel terbagi menjadi 2 yaitu tamu yang menginap dan yang tidak menginap. Tamu yang menginap menggunakan semua fasilitas hotel sedangkan tamu yang tidak menginap menggunakan semua fasilitas hotel kecuali kamar tidur.
- b. Pengelola  
Pengelola merupakan bagian-bagian yang memegang peran penting pada kelancaran maupun kesuksesan pada hotel. Pengelola bertugas untuk mengatur dan menkoordinir seluruh aktivitas yang ada di hotel. Bagian pengelola terbagi menjadi 2 kelompok yaitu :
  - Kelompok Eksekutif (bagian pemimpin)
  - Kelompok pelayanan (bagian servis)

### Analisa Total Luas Bangunan

Tabel 1 Total Luas Ruang Dalam

| Ruang Dalam         | Luas (m <sup>2</sup> )      |
|---------------------|-----------------------------|
| Hunian              | 33.705 m <sup>2</sup>       |
| Kegiatan Umum       | 960 m <sup>2</sup>          |
| Fasilitas Umum      | 1.843 m <sup>2</sup>        |
| Fasilitas Penunjang | 384 m <sup>2</sup>          |
| Front Office        | 623 m <sup>2</sup>          |
| Food & Beverage     | 2784 m <sup>2</sup>         |
| Ruang Pertemuan     | 6.355 m <sup>2</sup>        |
| Ruang Housekeeping  | 1.143 m <sup>2</sup>        |
| Ruang ME            | 943 m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>48.731 m<sup>2</sup></b> |

### Analisa Total Luas Bangunan

Tabel 2 Total Luas Ruang Luar

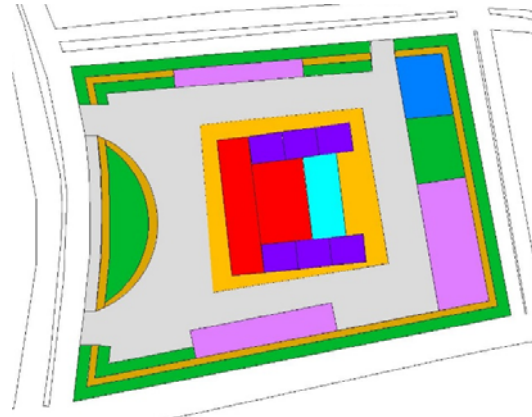
| Ruang Luar         | Luas (m <sup>2</sup> )      |
|--------------------|-----------------------------|
| Area Terbuka Hijau | 8000 m <sup>2</sup>         |
| Jalan Dalam Site   | 6000 m <sup>2</sup>         |
| Lahan Parkir       | 1.005 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>       | <b>15.005 m<sup>2</sup></b> |

Total luas ruang luar dan ruang dalam adalah 48.731 m<sup>2</sup> + 15.005 m<sup>2</sup> = 63.736 m<sup>2</sup>

### Lingkungan Sekitar Tapak

Sebelah Utara : Apartemen Branz  
 Sebelah Timur : Lahan Kosong  
 Sebelah Barat : Lahan Kosong  
 Sebelah Selatan : AEON Mall

### Zoning Tapak



Gambar 2 Pezonningan Tapak

Ket :

- Servis (Loading Dock)
- Hunian (Privat)
- Fasilitas Umum (Publik)
- RTH (Ruang Terbuka Hijau)
- Area Parkir (Publik)

### Konsep Bangunan Kedalam Tapak

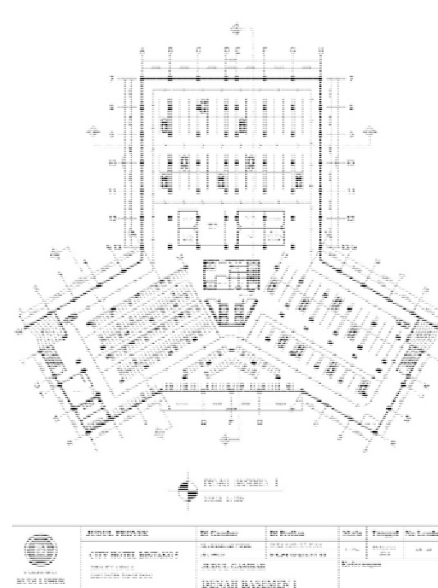


Gambar 3 Sketsa Ide

## 4. DESAIN



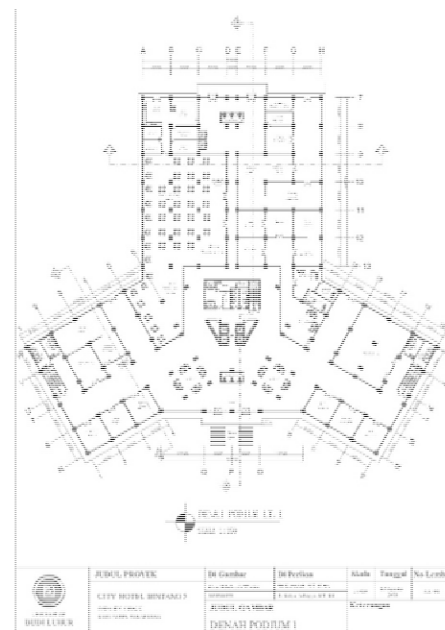
Gambar 4 Denah Situasi



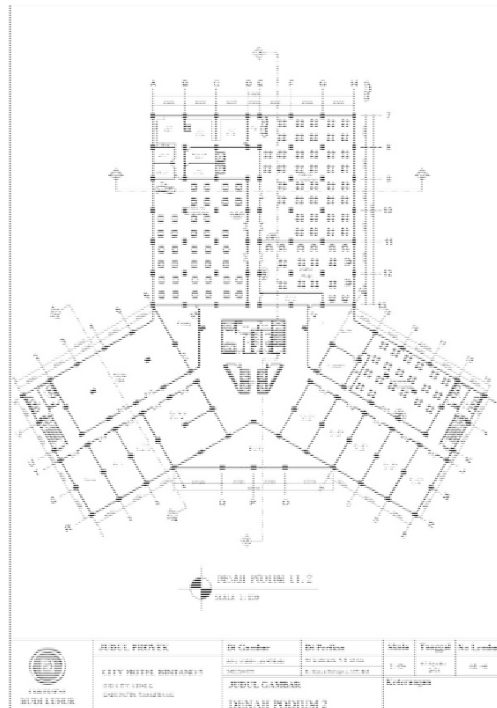
Gambar 6 Denah Basement



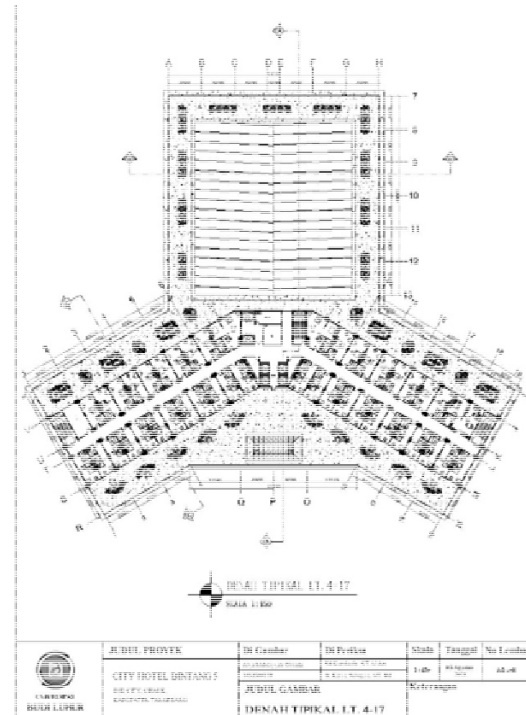
Gambar 5 Site Plan



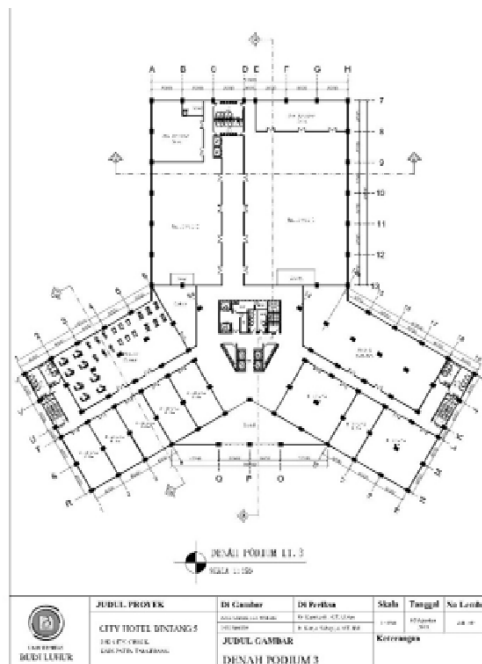
Gambar 7 Denah Podium Lt. 1



Gambar 8 Denah Podium Lt. 2



Gambar 10 Denah Lt. 4-17

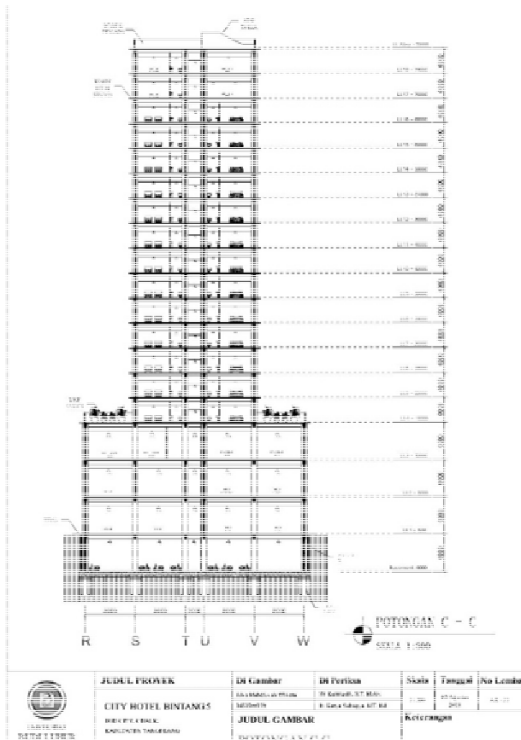


Gambar 9 Denah Podium Lt. 3



Gambar 11 Denah Tipikal Lt. 18





Gambar 16 Potongan C-C



Gambar 17 Tampak Depan Hotel



Gambar 18 Tampak Samping Hotel



Gambar 19 Drop Off Hotel



Gambar 20 Pedestrian



Gambar 21 Parkiran Mobil



Gambar 22 Kamar Hotel



Gambar 23 Kamar Mandi Hotel



Gambar 27 Gym Center



Gambar 24 Lounge Hotel



Gambar 28 Restaurant



Gambar 25 Meeting Room



Gambar 26 Ballroom

## 5. KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penerapan desain dapat diaplikasikan berdasarkan judul dan tema yang sesuai dengan fungsinya.
2. Perhitungan luas bangunan maupun ruang luar telah disesuaikan berdasarkan survey lapangan dan kebutuhan pengguna.
3. Perencanaan City Hotel Bintang 5 ini mengarah kepada para pelaku bisnis di kawasan Bumi Serpong Damai (BSD) yang menerapkan konsep green architecture agar bangunan hotel terasa lebih nyaman dan tidak merusak lingkungan sekitarnya.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik (2017) *Tangerang Selatan Dalam Angka 2017*. tangerang selatan. Available at: <https://tangselkota.bps.go.id/publication/2017/08/12/31ef5abc9839da5809a309a6/kota-tangerang-selatan-dalam-angka-2017.html>.

Nurcaya, I. A. H. (2017) *Investasi Properti Semakin Prospektif*. Available at: <http://jakarta.bisnis.com/read/20170404/383/642630/investasi-properti-tangsel-makin-prospektif> (Accessed: 15 March 2018).