

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar belakang

I.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Provinsi Jambi secara geografis terletak antara 0,45° Lintang Utara, 2,45° Lintang Selatan dan antara 101,10°-104,55° Bujur Timur. Di sebelah utara berbatasan dengan Provinsi Riau, sebelah timur dengan Selat Berhala, sebelah selatan berbatasan dengan Provinsi Sumatera Selatan dan sebelah barat dengan Provinsi Sumatera Barat. Kondisi geografis yang cukup strategis diantara kota-kota lain di provinsi sekitarnya membuat peran provinsi ini cukup penting terlebih lagi dengan dukungan sumber daya alam yang melimpah. Kebutuhan industri dan masyarakat di kota-kota sekelilingnya didukung suplai bahan baku dan bahan kebutuhan dari provinsi ini ¹.

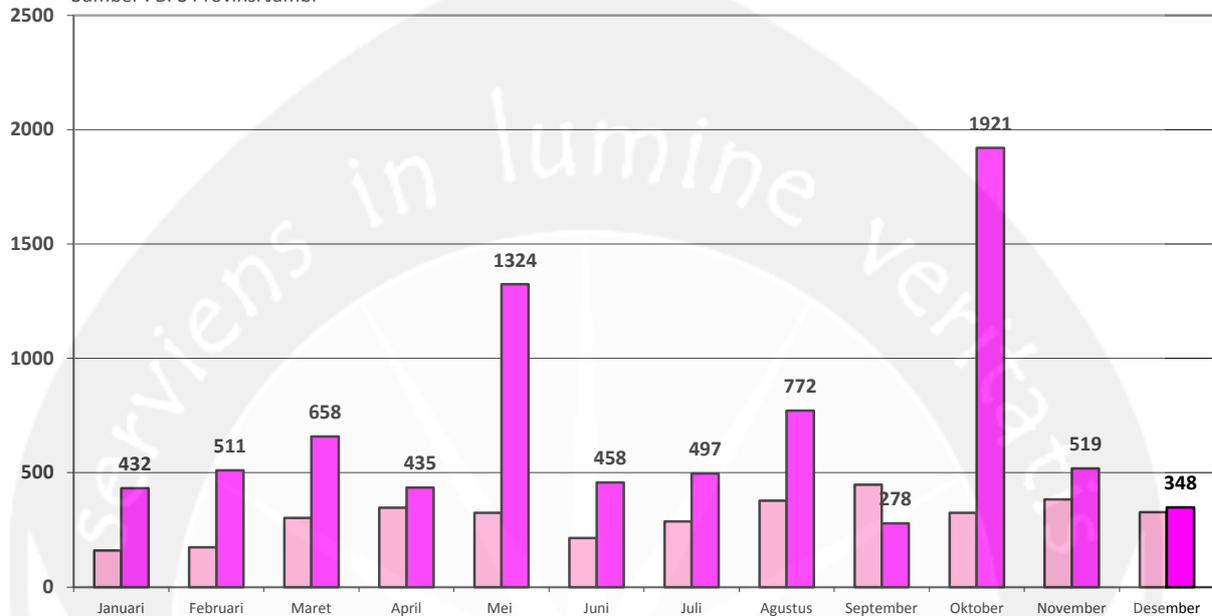
Kota Jambi yang merupakan ibukota Provinsi Jambi, selain sebagai pusat dari kegiatan Pemerintah baik Provinsi maupun Pemerintah Kota Jambi sendiri, juga merupakan kawasan pusat perdagangan dan pelayanan jasa utama di Provinsi Jambi. Dalam kerangka regional, Kota Jambi adalah daerah yang menghubungkan lintas tengah dan lintas timur Sumatera, yang merupakan jalur distribusi utama yang memiliki keunggulan komparatif dan sangat berpotensi menjadi simpul perdagangan regional, karena letak geografisnya yang sangat mendukung. Disamping aksesnya yang mudah ke kota-kota utama di Sumatera, Kota Jambi juga berdekatan dengan pusat pertumbuhan regional Batam, Singapura dan Johor. Oleh karenanya, dimasa yang akan datang, daerah ini diproyeksikan akan sangat berpeluang memainkan peranan penting sebagai daerah pendukung utama dalam kerjasama ekonomi regional **IMS-GT (Indonesia, Malaysia and Singapore-Growth Triangle)**.

¹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Jambi>

Dengan adanya banyak potensi, tentu mengundang banyaknya investor serta banyaknya wisatawan. Pada tahun 2009 sendiri jumlah wisatawan yang datang meningkat hingga 100%.

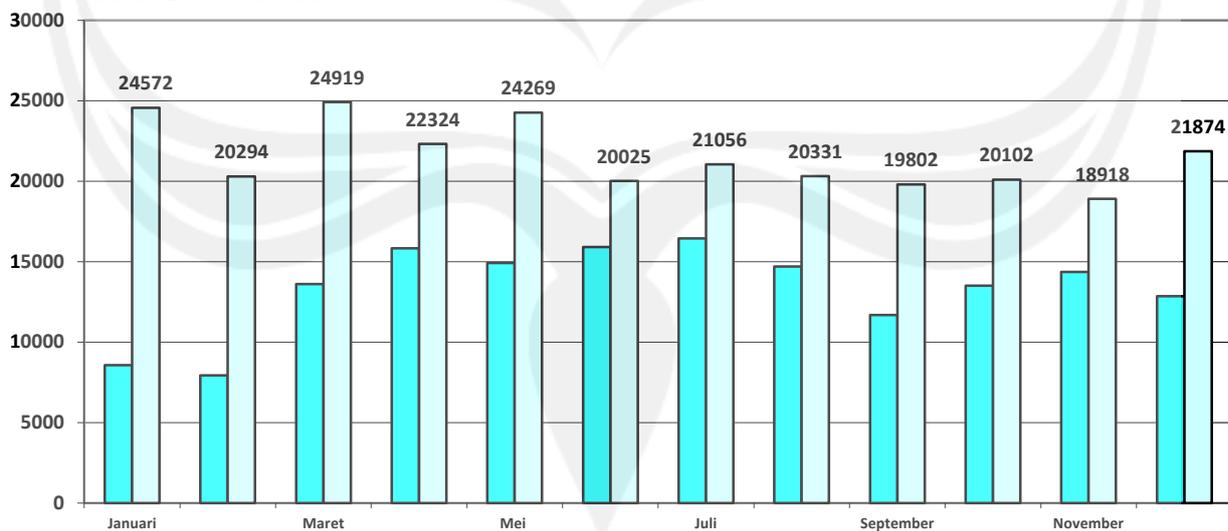
Tabel 1. Perbandingan jumlah wisatawan asing yang menginap di hotel berberbintang tahun 2008-2009

Sumber : BPS Provinsi Jambi



Tabel 2. Perbandingan jumlah wisatawan domestik yang menginap di hotel berberbintang tahun 2008-2009

Sumber : BPS Provinsi Jambi



Tentu dengan meningkatnya jumlah pengunjung atau wisatawan bisa dikatakan kebutuhan akan tempat tinggal juga ikut meningkat , tempat tinggal atau tempat menginap ini berfungsi sebagai tempat singgah.

Kebutuhan wisatawan untuk menginap dapat dilihat juga dari lama menginap dan juga tingkat hunian hotel. Menurut data yang di dapat lama menginap wisatawan atau investor juga mengalami peningkatan dari rata-rata menginap 2,41 hari pada tahun 2011 yang mengalami peningkatan 1% atau bisa disimpulkan sekitar menginap sekitar 2-3 hari. Oleh karena itu adanya peningkatan wisatawan serta lama menginap maka kebutuhan akan tempat menginappun juga meningkat, walaupun terdapat peningkatan dari jumlah hotel walaupun masih sangat minim.

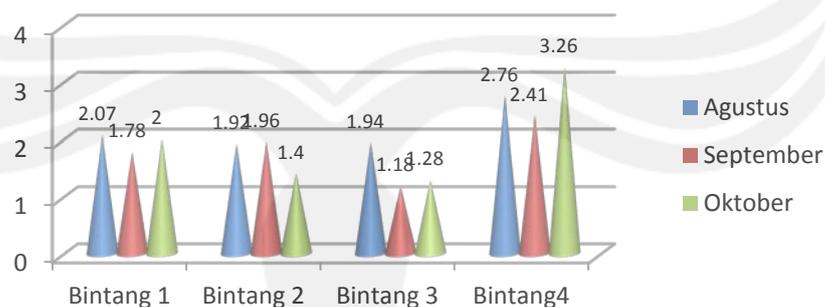
Tabel 3. Perbandingan Tingkat Hunian Kamar hotel berbintang menurut KLASifikasi Hotel bulan Agustus- Oktober 2011

Sumber : BPS Provinsi Jambi

Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang menurut Klasifikasinya di Provinsi Jambi pada bulan Agustus – Oktober 2011						
Bulan	Klasifikasi Hotel					
	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Gabungan
Januari	50,69	28,64	60,33	32,68	*	47,80
Maret	61,90	15,73	58,83	34,49	*	48,10
Juni	37,36	24,73	53,65	37,20	*	43,55
Oktober	65,42	21,28	57,05	56,79	*	52,38
Desember	62,49	27,88	58,33	26,14	*	46,49

Tabel 4. Perbandingan jumlah lama wisatawan yang menginap di hotel bulan Agustus hingga Oktober 2011

Sumber : BPS Provinsi Jambi



Kebutuhan akan tempat menginap tidak dapat dihindarkan, dengan adanya lonjakan wisatawan dan lamanya wisatawan menginap harusnya pertumbuhan perhotelan di kota jambi sendiri dapat memenuhi kebutuhan akomodasi wisatawan. Dari data tabel yang tersebut dapat kita lihat lama menginap wisatawan dari dalam dan luar negeri semakin meningkat tiap bulannya, dan dari data pengunjung hotel dapat dilihat bahwa hotel dengan fasilitas berbintanglah yang banyak diminati,

sehingga diperlukan sebuah hunian sementara yang memenuhi standar internasional.

Tabel 5. perbandingan hotel tahun 2008-2009
Sumber : BPS provinsi Jambi

Kabupaten / Kota	Tahun 2008						Tahun 2009					
	Bintang 5	Bintang 4	Bintang 3	Bintang 2	Bintang 1	Melati 3	Bintang 5	Bintang 4	Bintang 3	Bintang 2	Bintang 1	Melati 3
Kerinci	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	16
Merangin	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8
Sarolangun	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	10
Batanghari	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3
Muaro Jambi	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Tanjab timur	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5
Tanjab Barat	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	11
Tebo	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	4
Bungo	-	-	2	-	-	14	-	-	2	-	-	15
Kota Jambi	-	3	2	1	4	48	-	3	3	1	3	54
Jumlah Total	-	3	4	1	4	116	-	3	5	1	3	125

Tetapi bila dilihat dari tabel perbandingan, pada kenyataannya laju pertumbuhan pertumbuhan hotel sendiri di jambi hanya bertambah sebanyak 2 hotel berbintang dalam setahun sehingga tidak dapat menampung kebutuhan tempat menginap yang sesuai keinginan para wisatawan maupun investor.

Berbicara tentang akomodasi tentu kita berbicara akan akomodasi yang dapat mengakomodir kebutuhan akan pebisnis atau wisatawan . Bukan hanya sekedar untuk menyandarkan kepala tetapi dapat memberikan rasanya nyaman seperti dapat membantu melepas lelah dari kegiatan sehari-harinya, menenangkan pikiran serta rileksasi. Berbicara akan kebutuhan akomodasi yang ada bisa dilihat bahwa akomodasi perhotelan sendiri masih sedikit bila dibandingkan akan kebutuhannya. Tentu untuk para pebisnis ataupun wisatawan fasilitas yang diinginkan bukan hanya sekedar fasilitas bisa dikatakan adalah fasilitas yang berkelas atau cukup lengkap. Kota jambi sebagai ibu kota provinsi tentu sebagai pusat bisnis dan juga tempat wisata sudah selayaknya mempunyai hotel yang berkelas seperti hotel berbintang, tetapi sangat disayangkan keberadaan hotel berbintang di kota jambi sendiri masih sangat minim. Di jambi sendiri bisa dikatakan keberadaan hotel berbintang hanya ada 10 hotel berbintang dan sisanya hanyalah hotel berkelas

melati. Bila ditinjau dari minat wisatawanpun dapat dilihat bahwa minat untuk menginap di hotel berbintang terus meningkat mulai dari bintang 1 hingga bintang 4.

1.1.2 Klasifikasi hotel

Melihat dari data-data yang telah diperoleh dan beberapa potensi bisnis yang ada di Kota Jambi dan beberapa perusahaan yang terlibat dalam bisnis di Provinsi Jambi berikut adalah tabel jumlah perusahaan penanaman modal asing di provinsi Jambi (juta) :

Tabel 6. Daftar jumlah perusahaan yang berinvestasi di Provinsi Jambi.

Sumber : BKPM Provinsi Jambi

Kabupaten/Kota	Jumlah perusahaan	Realisasi investasi (Rp juta)	Tenaga kerja		
			Indonesia	Asing	Jumlah
Kerinci	-	-	-	-	-
Merangin	2	268 491,37	1 726	10	1 726
Sarolangun	4	141 446,41	816	-	816
Batang Hari	2	621 622,97	2 175	7	2 182
Ma. Jambi	4	641 661,21	5 832	4	5 836
Tanjab Timur	-	-	-	-	-
Tanjab Barat	1	123 176,18	553	-	553
Tebo	-	-	-	-	-
Bungo	2	-	-	-	-
Kota Jambi	1	20 818,41	259	-	259
Total (2009)	16	1 817 216,28	11 361	21	11 382
2008	37	1 982 487,47	12 803	7	12810
2007	18	1 171 456,26	7 211	14	7 225
2006	18	1 170 499,82	7 211	14	7 225
2006	8	730 529,92	6 926	26	8 320

Melihat dari klasifikasi bisnis di Provinsi Jambi khususnya kota Jambi sebagai pusat penggerak ekonomi provinsi dapat dilihat kelas bisnis yang ada disana rata-rata adalah menengah keatas, sehingga taraf klasifikasi hotel yang dipilih adalah hotel berbintang. Alasan-alasan yang memperkuat pemilihan taraf pengklasifikasian hotel ini bermacam-macam, antara lain karena letak bangunan tersebut dan karena adanya persaingan bisnis dalam bidang perhotelan sehingga dipilihlah hotel berbintang untuk memenuhi standar-standar kebutuhan hunian yang bertaraf internasional.

Tabel 7. Perbandingan Tingkat Hunian Kamar hotel berbintang menurut Klasifikasi Hotel bulan Agustus- Oktober 2011

Sumber : BPS Provinsi Jambi

Bulan	Klasifikasi Hotel					
	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Gabungan
Januari	50,69	28,64	60,33	32,68	*	47,80
Maret	61,90	15,73	58,83	34,49	*	48,10
Juni	37,36	24,73	53,65	37,20	*	43,55
Oktober	65,42	21,28	57,05	56,79	*	52,38
Desember	62,49	27,88	58,33	26,14	*	46,49

Dilihat dari tingkat hunian kamar dapat dilihat bahwa tingkat hunian hotel bintang 3 mempunyai nilai yang lebih stabil. Dengan kata lain bahwa hotel bintang 3 mempunyai pasar yang lebih baik sehingga hal inilah menjadi alasan memakai klasifikasi bintang 3.

Selain itu Lokasi pendukung tempat berdirinya hotel berklasifikasi bintang 3 ini di perlukan sebuah lokasi yang strategis dan memiliki akses yang mudah dan memiliki fasilitas-fasilitas pendukung, Penempatan lokasi yang strategis dan berada di pusat kota.

Dengan adanya hotel – hotel yang ada di kawasan perkotaan tentunya juga menjadi persaingan, secara tidak langsung terjadi persaingan dalam menjaring konsumen. Hotel ini juga dapat menjaring pasar yang ada pengunjung dari luar negeri, dengan kata lain, hotel ini tidak hanya mewedahi kegiatan yang ada di dalam kota tersebut, tetapi juga melayani tamu-tamu dari luar negeri dengan standart internasional, sehingga hotel berkelas bintang 3 ini tidak hanya menjaring kalangan menengah keatas dan Internasional saja tetapi semua kalangan.

Selain itu dengan adanya hotel ini dapat bermanfaat bagi penduduk sekitar lokasi didirikannya hotel tersebut, yaitu dengan cara menyerap tenaga kerja serta mengembangkan usaha lainnya .

I.1.3 Latar belakang penekanan studi

Hotel sendiri memang harus bisa memberikan pelayanan yang baik kepada konsumen melalui fasilitas-fasilitas yang ada. Selain itu dengan adanya fasilitas tentu hal ini akan menjadi salah satu daya tarik untuk datang dan menginap. Tetapi selain fasilitas dan pelayanan, harga juga menjadi bahan pertimbangan untuk datang dan menginap. Sering kali pelayanan dan fasilitas yang baik tidak disesuaikan dengan harga, yang mana kebanyakan hotel memberikan harga yang mungkin dikatakan terlalu mahal. Tentu dari pihak hotel sendiri punya alasan akan harga yang mereka terapkan. Kebanyakan hotel yang memberikan banyak fasilitas juga mempunyai beban akan kebutuhan fasilitas itu sendiri, yang mana salah satu diantaranya adalah tingginya biaya operasional hotel itu sendiri. Sehingga bisa dibayangkan hal inilah yang menjadi salah satu pemicu terbesar akan harga menginap di hotel. Selain itu tingginya biaya operasional bisa dilihat dari konsumsi energy yang digunakan pada bangunan hotel terdapat dalam 3 besar pemakai listrik terbesar di kota Jambi.

Tabel 8. Pemakaian listrik menurut kategori usaha tahun 2009

Sumber : PLN Provinsi Jambi

Golongan tarif	Jumlah Langganan	Jumlah Va/ Langganan	Kwh/ Langganan	Nilai penjualan
Sosial	2.083	3.372	4.516	8.334.923.550
Rumah Tangga	131.719	974	1.624	128.507.897.703
Industri	98	127.388	267.550	18.582.309.470
Usaha/hotel	10.884	5.194	17.917	78.480.707.960
Perkantoran	641	11.494	12.400	7.851.512.935
Penerangan Lampu Jalan	587	4.257	21.811	9.338.821.495
total	146.012	1.468	2.612	251.096.173.113

Selain dari konsumsi listrik juga dapat dilihat dari konsumsi air. Konsumsi air dari kebutuhan hotel sendiri mencapai 2000-3000liter/hari hal ini merupakan suatu konsumsi air yang tidak sedikit. Walaupun demikian dengan ketersediaan air bersih bisa didapatkan dari pengolahan air secara mandiri ataupun dari pihak penyedia air bersih yaitu PDAM khususnya kota Jambi. Tetapi pada kenyataannya permasalahan kerap terjadi, yaitu sering kurangnya bahkan terhentinya pasokan air bersih dan menyebabkan timbulnya masalah baru.

Adanya permasalahan air ini sendiri juga dibenarkan oleh anggota komisi B DPRD Kota Jambi. Dalam hal ini beliau meminta PDAM memberikan pelayanan yang terbaik kepada pelanggannya. Selain itu menurutnya kinerja PDAM tirta Mayang saat ini sangat jauh tertinggal dalam hal pelayanan konsumen. "yang dekat saja mengeluh akan sumber air, bagaimana dengan pelanggan yang jauh atau di dataran tinggi?" ujarnya²

Menurut pemerintahan sendiri distribusi air yang tidak lancar sangatlah merugikan pelanggan dikarenakan beban biaya juga sama dengan pelanggan yang mendapatkan air yang lancar. Dengan adanya permasalahan ini tentu bagi hotel sendiri harus bisa mengantisipasi permasalahan ini karena bila tidak tentu akan memberikan biaya tambahan yang besar.

Bangunan hotel berdiri di Kota Jambi maka akan menjadi bangunan hotel yang bertipologi city hotel dan akan berfungsi sebagai tempat untuk memwadhahi kegiatan-kegiatan penghuni baik itu untuk kepentingan pekerjaan maupun sebagai tempat beristirahat yang nyaman terlebih bangunan ini diharapkan mampu menjadi mandiri dalam pemakaian sumber daya air serta mengurangi pemakaian listrik secara mandiri.

Arsitektur hotel ini sendiri tidak hanya sekedar merancang suatu tempat untuk bernaung, tetapi lebih dari itu Arsitektur hotel ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi lingkungan sekitarnya serta mampu menyelesaikan masalah di masyarakat dengan mengurangi beban baik di masyarakat maupun lingkungan yang ada. Sehingga nantinya arsitektur dapat menjadi solusi atas permasalahan lingkungan yang membebani.

² Artikel pelayanan PDAM pada Koran Jambi Independent tanggal 18 Januari 2010

Mendesain sebuah hotel selain harus sesuai dengan prinsip sebuah hotel, harus memperhatikan klasifikasi hotel dan juga standar hotel, iklim dan lingkungan sekitar sangat berpengaruh bagi kenyamanan sebuah hotel yang memerlukan tingkat privasi yang tinggi, Penerapan arsitektural pada bangunan Hotel ini dapat dilakukan dengan rancangan bentuk massa luar bangunan yang tanggap terhadap iklim sehingga nantinya bangunan hotel itu sendiri diharapkan dapat membantu mengurangi beban energy yang digunakan serta mengurangi komsumsi penggunaan air yang ada. Iklim sendiri bisa dimanfaatkan dengan baik sebagai sumber daya yang terbaharukan seperti iklim yang mempunyai curah hujan yang dari sedang hingga tinggi. Dengan kekayaan sumber air yang dihasilkan dari hujan harusnya bisa digunakan baik untuk kebutuhan akan air maupun mengubahnya menjadi energy kinetik yang nantinya menjadi energy listrik yang kiranya bisa membantu mengurangi beban listrik pada perusahaan listrik.

I.2 Rumusan permasalahan

Bagaimana wujud rancangan City Hotel di jambi yang susunan ruang dan bentuk bangunannya didasarkan pada peningkatan daya guna air hujan sebagai sumber daya alternatif

I.3 Tujuan dan Sasaran

I.3.1 Tujuan Penekanan Studi

Terwujudnya rancangan hotel di jambi yang susunan ruang dan bentuk bangunan didasarkan pada peningkatan daya guna air hujan.

I.3.2 Sasaran Penekanan studi

Terwujudnya rancangan hotel di jambi yang tanggap terhadap iklim sekitar melalui peningkatan daya guna air hujan sebagai sumber daya alternatif yang berkaitan dengan curah hujan .

I.4 Lingkup Studi

I.4.1 Materi Studi

Materi studi dibatasi pada teori penangkapan air hujan, pemanfaatan air hujan, pengolahan air hujan, dan distribusi air yang akan menjadi pertimbangan dalam studi tata ruang hotel sehingga diharapkan dapat berfungsi secara fungsional .

1.4.2 Penekanan Studi

Penekanan Studi sendiri akan diselesaikan melalui penanganan curah hujan. Curah hujan akan sangat berpengaruh pada persediaan air bersih nantinya dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan hotel dan pemanfaatan energi. Cara penanganannya pun dapat dimulai dari penangkapan air hujan sampai pada penampungan, pengolahan, pemanfaatan hingga pendistribusian yang dilakukan secara optimal sesuai kebutuhan standar kebutuhan hotel.

I.5 Metode Studi

1.5.1 Cara Mendapatkan Data

- Metode Deduktif

- a. Pengamatan langsung

Pengamatan kondisi di lapangan mengenai kondisi fisik dan aktivitas penduduk.

- b. Pengamatan tak langsung

Pengamatan melalui data-data dari badan pemerintahan, literature fisik dan elektronik.

- c. Dokumentasi

Yaitu dengan gambar baik berupa foto – foto maupun catatan.

- Metode Komparatif

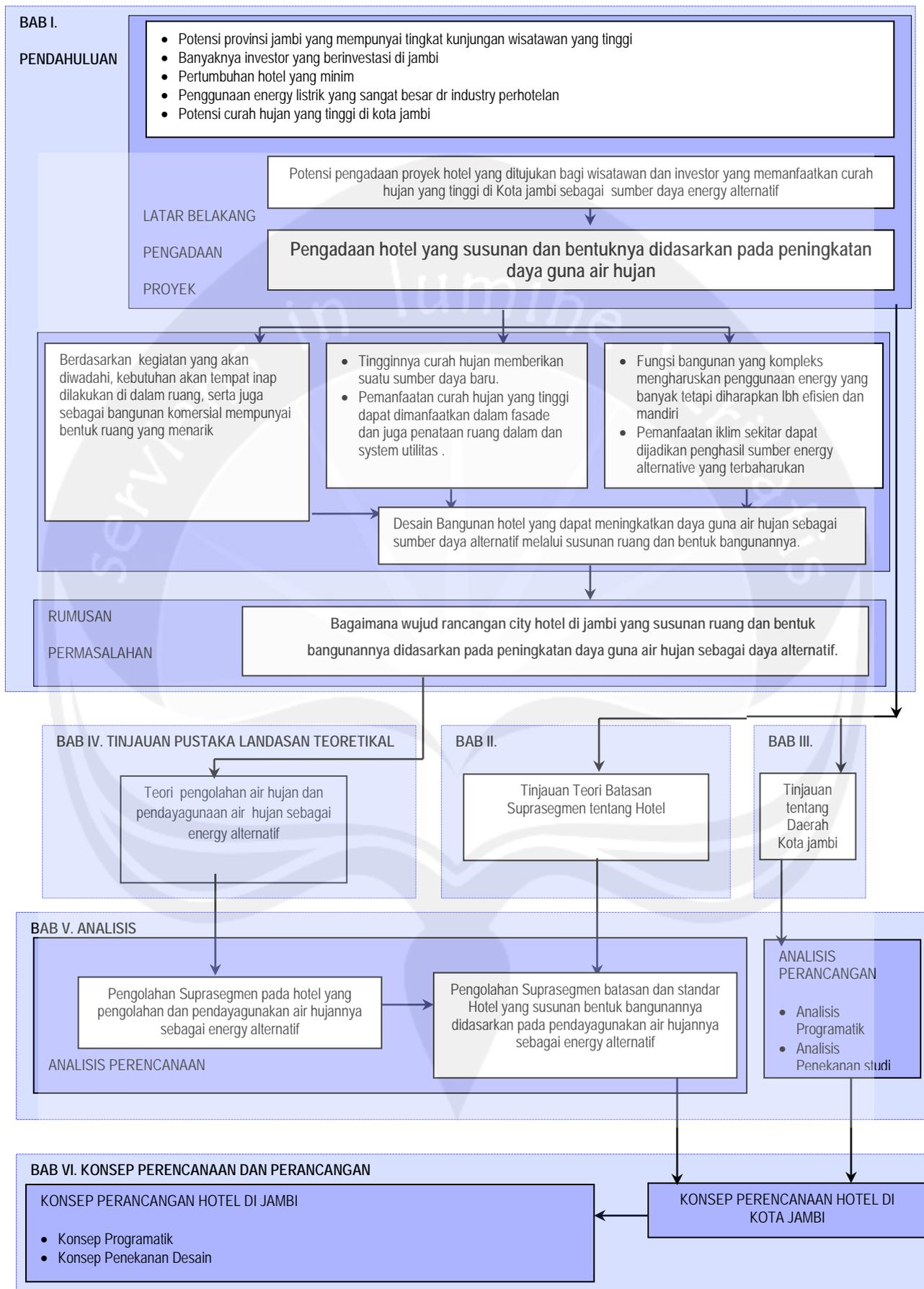
Melakukan studi terhadap objek lain yang serupa atau mendekati objek rancangan sebagai pembanding.

1.5.2 Cara Menganalisis

Data yang terkumpul selanjutnya dianalisis mengacu pada literatur untuk tiap-tiap jenis analisis.

- Untuk pencarian wujud yang mampu memberikan standar perancangan hotel bintang tiga, pola prosedural yang digunakan adalah komparatif dengan cara menggunakan standart-standar klasifikasi kasus Hotel bintang tiga di Indonesia.
- Untuk wujud yang mampu memanfaatkan curah hujan dengan cara analisis kebutuhan air, sehingga suatu gambaran yang berkesinambungan dengan pemanfaatan air hujan dan dapat ditransformasikan ke bentuk nyata sebuah rancangan desain arsitektural.

1.5.3 Tata langkah



I.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas latar belakang eksistensi proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, tata langkah, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN TEORI PERANCANGAN HOTEL

Berisi tinjauan teori tentang hotel, city hotel, antara lain esensi hotel yang meliputi pengertian dan klasifikasi hotel, persyaratan dan kriteria hotel bintang tiga, kemudian standar kebutuhan bangunan hotel serta preseden hotel berbintang tiga.

BAB III TINJAUAN UMUM KOTA JAMBI

Berisi tinjauan umum Kota Jambi sebagai lokasi perancangan antara lain : aspek geografis, aspek administratif, aspek klimatologi dan juga materi teknik pembangunan gedung di Kota Jambi

BAB IV TINJAUAN TEORI UMUM

Berisi tinjauan teori umum mengenai teori air, sifat air, karakteristik air, pengertian hujan ,jenis hujan ,jenis curah hujan

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisis pelaku dan kegiatan, analisis pola kegiatan, analisis kebutuhan ruang, analisis besaran ruang, analisis hubungan ruang, analisis lokasi, analisis tapak, analisis struktur dan konstruksi, dan analisis utilitas. serta analisis mengenai wujud rancangan yang mampu mengakomodasi kebutuhan hunian melalui penataan ruangan dan bentuk bangunan yang memanfaatkan air hujan sebagai sumber daya

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi kesimpulan berupa gagasan konsep perencanaan dan perancangan hotel berbintang di Kota Jambi yang ditarik berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA