

HOTEL PESISIR BELAWAN

Windy Lorenza¹⁾ dan Darwin Sinabariba²⁾

¹⁾Mahasiswa Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD.Pardede, Medan

¹⁾ *Lorenzawindy@gmail.com*

²⁾Dosen Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD.Pardede, Medan
Jl. DR. TD.Pardede No. 8, Medan 20153, Sumatera Utara, Indonesia

²⁾*darwinsinabariba@istp.ac.id*

ABSTRAK

Berada di lokasi yang strategis berbatasan langsung dengan Selat Malaka, Kecamatan Medan Belawan merupakan urat nadi perekonomian dan pintu masuk bagi wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Sumatera Utara. Namun, sebagai tempat untuk memulai sebuah perjalanan wisata, kecamatan Medan Belawan belum memiliki fasilitas yang dapat mengakomodasi kebutuhan wisatawan secara kualitas dan kuantitas, salah satunya sarana akomodasi penginapan. Dalam Agenda Rencana Pengembangan Metropolitan Mebidangro 2027 sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, dan Karo (Mebidangro). Belawan merupakan salah satu dari sepuluh kawasan pengembangan yang direncanakan sebagai kawasan pusat rekreasi, pusat komersial, pusat industri dan pergudangan, perumahan dan pusat kegiatan tingkat wilayah di kawasan tersebut dengan salah satu konsep pengembangan berupa kota pesisir (*waterfront city*). Proyek "Hotel pesisir Belawan" adalah hotel bintang empat yang merupakan salah satu proyek dalam Kawasan Pesisir Belawan yang menyediakan sarana akomodasi penginapan serta memfasilitasi tujuan kunjungan wisatawan mancanegara dan domestik baik untuk berekreasi, pertemuan bisnis, acara jamuan, dan lainnya. Sehingga dengan adanya proyek Hotel Pesisir Belawan dapat menjadi daya tarik wisatawan untuk berkunjung dan menetap lebih lama di Kawasan Pesisir Belawan serta mewujudkan Kecamatan Belawan sebagai kawasan pusat rekreasi, dan pusat komersial. Perencanaan dan perancangan proyek Hotel Pesisir Belawan dengan pendekatan arsitektur Pesisir bertujuan untuk menghasilkan bangunan yang bersifat modern namun tetap memperhatikan kondisi geografis, sosial budaya, dan keteknikan kawasan pesisir.

Kata Kunci : Belawan, Hotel Bintang Empat, Kota Pesisir, Arsitektur Pesisir

ABSTRACT

Located in a strategic location directly adjacent to the Malacca Strait, Medan Belawan District is the economic pulse and entrance for foreign tourists visiting North Sumatra. However, as a place to start a tour, Medan Belawan sub-district does not yet have facilities that can accommodate the needs of tourists in quality and quantity, one of facilities which is accommodation facilities. In the 2027 Metropolitan Mebidangro Development Plan Agenda in accordance with Presidential Regulation No. 62 of 2011 Concerning Spatial Planning for Medan, Binjai, Deli Serdang, and Karo Urban Areas. Belawan is one of the ten development areas planned as recreation centers, commercial centers, industrial and warehousing centers, housing and regional level activity centers in the region with one of the development concepts in the form of a coastal city (*waterfront city*). The "Hotel Pesisir Belawan" project is a four-star hotel which is one of the projects in the Kawasan Pesisir Belawan that provides lodging accommodation facilities and facilitate the purpose of foreign and domestic tourists visiting for recreation, business meetings, banquets and more. So that the Hotel Pesisir Belawan project can be a tourist attraction to visit and stay longer in the Kawasan Pesisir Belawan and create Belawan District as a recreation center and commercial center. The planning and design of the Hotel Pesisir Belawan project using the Coastal architecture approach aims to produce buildings that are modern but still pay attention to geographical, socio-cultural conditions, and the engineering of coastal areas.

Keywords: *Belawan, Four Seasons Hotel, Waterfront City, Coastal Architecture*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kawasan Metropolitan Mebidangro (Medan, Binjai, Deli Serdang, dan Karo) merupakan satu kesatuan kawasan perkotaan yang terdiri atas Kota Medan sebagai kawasan perkotaan inti, Kawasan Perkotaan Binjai, Kawasan Perkotaan Deli Serdang, dan Kawasan Perkotaan Karo sebagai kawasan perkotaan di sekitarnya yang membentuk kawasan metropolitan. Kebijakan Tata Ruang Nasional menempatkan Metropolitan Mebidangro sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) sekaligus sebagai Kawasan Strategis Nasional (KSN) dengan fokus pengembangan kegiatan ekonomi. Kawasan Perkotaan Mebidangro mencakup 52 kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Medan Belawan.

Kecamatan Medan Belawan adalah pintu gerbang perekonomian Sumatera Utara, memiliki posisi strategis yang berbatasan langsung dengan Selat Malaka. Keberadaan Pelabuhan Laut Belawan merupakan urat nadi perekonomian Sumatera Utara dan salah satu pintu masuk bagi wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Sumatra Utara. Agenda Rencana Pengembangan Metropolitan Mebidangro 2027 sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, dan Karo (Mebidangro) memiliki visi untuk mewujudkan kawasan metropolitan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Visi tersebut diterjemahkan menjadi sepuluh agenda ide proyek pengembangan. Belawan sebagai salah satu dari sepuluh kawasan pengembangan, direncanakan sebagai kawasan pusat rekreasi, pusat komersial, pusat industri dan perdagangan, perumahan dan pusat kegiatan tingkat wilayah di kawasan tersebut. Berdasarkan uraian diatas, maka muncullah ide pengembangan Kawasan Pesisir Belawan dengan proyek Oceanarium dan Taman Hiburan Belawan memenuhi fungsi kegiatan rekreasi, proyek Pusat perbelanjaan memenuhi fungsi kegiatan komersial di bidang perdagangan, proyek apartemen memenuhi fungsi hunian dan Proyek **Hotel Pesisir Belawan** memenuhi fungsi komersial dibidang komersial penginapan dan jasa.

Pembangunan fasilitas penginapan berupa Hotel direncanakan berada pada Kawasan Pesisir Belawan untuk mengakomodasi penginapan serta memfasilitasi tujuan kunjungan wisatawan mancanegara dan domestik baik untuk berekreasi, pertemuan bisnis, acara jamuan, dan lainnya. Sehingga dengan adanya proyek Hotel Pesisir Belawan dapat menjadi daya tarik wisatawan untuk berkunjung dan menetap lebih lama di Kawasan Pesisir Belawan serta mewujudkan Kecamatan Belawan sebagai kawasan pusat rekreasi, dan pusat

komersial. Perencanaan dan perancangan proyek Hotel Pesisir Belawan dengan pendekatan arsitektur Pesisir bertujuan untuk menghasilkan bangunan yang bersifat modern namun tetap memperhatikan kondisi geografis, sosial budaya, dan keteknikan kawasan pesisir.

1.2. Maksud dan Tujuan

Adapun maksud dan tujuan dalam proyek Hotel Pesisir Belawan :

1. Merancang Proyek Hotel Pesisir Belawan yang bertujuan untuk menunjang Kawasan Pesisir Belawan di bidang komersial jasa dan mewujudkan visi Kawasan Metropolitan Mebidangro 2027.
2. Merancang sebuah Hotel Pesisir Belawan yang dapat mengakomodasi kebutuhan penginapan sehingga wisatawan mancanegara dan domestik dapat menetap lebih lama di Kawasan Pesisir Belawan.
3. Merancang Hotel Pesisir Belawan dengan tema arsitektur pesisir yang modern yang merespon kondisi geografis, sosial budaya, dan keteknikan kawasan pesisir.
4. Merencanakan dan merancang Hotel Pesisir Belawan sebagai sarana untuk membantu peningkatan sektor ekonomi masyarakat sekitar dengan adanya wisatawan.

1.3. Masalah Perancangan

Adapun rumusan permasalahan yang terdapat dalam perencanaan Hotel Pesisir Belawan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana menciptakan Hotel Pesisir Belawan yang dapat menunjang Kawasan Pesisir Belawan di bidang komersial jasa.
2. Bagaimana menciptakan Hotel yang dapat menarik dan memenuhi kebutuhan wisatawan.
3. Bagaimana penerapan tema dalam desain bangunan yang dapat menarik minat wisatawan dan merespon kondisi lingkungan pesisir laut Belawan.
4. Bagaimana merencanakan sebuah bangunan hotel yang dapat membantu peningkatan sektor ekonomi masyarakat sekitar dengan adanya wisatawan.

2. Tinjauan Umum

2.1. Pengertian Judul

Untuk memberikan pemahaman terhadap judul, maka berikut dijabarkan pengertian dari judul “Hotel Pesisir Belawan” adalah sebagai berikut:

2.1.1 Pengertian Hotel

Adapun pengertian hotel adalah sebagai berikut:

- a. Menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW.340/MPPT-86 dalam Sulastiyono (2011:6), hotel adalah suatu jenis

akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

b. Menurut SK Menteri Perhubungan No.PM.10/PW.301/PHB.77, hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makan dan minum.

2.1.2 Pengertian Pesisir

Adapun pengertian pesisir adalah sebagai berikut:

a. Menurut Undang-Undang (UU) Nomor 27 tahun 2007, wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.

b. Menurut direktorat Jenderal Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Pedoman Kota Pesisir (2006) mengemukakan bahwa Kota Pesisir atau waterfront city merupakan suatu kawasan yang terletak berbatasan dengan air dan menghadap ke laut, sungai, danau dan sejenisnya.

2.1.3 Pengertian Belawan

Adapun pengertian Belawan adalah sebagai berikut:

a. Menurut Wikipedia, Kecamatan Medan Belawan adalah salah satu dari 21 kecamatan di kota Medan, Sumatera Utara, Indonesia. Kecamatan Medan Belawan berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang di sebelah barat, Kabupaten Deli Serdang di timur, Medan Marelan dan Medan Labuhan di selatan, dan Selat Malaka di utara.

b. Menurut Pemko Medan (2014) Kecamatan Medan Belawan adalah daerah pesisir Kota Medan dan merupakan wilayah bahari dan maritim yang berbatasan langsung pada Selat Malaka dengan penduduknya berjumlah 95.506 Jiwa (2012)

Berdasarkan pengertian diatas, maka “Hotel Pesisir Belawan” dapat diartikan sebagai penginapan yang dikelola secara komersial, menyediakan jasa penginapan dan jasa penunjang lainnya yang berada di kawasan yang berbatasan dengan air dan menghadap ke laut Belawan.

2.2 Interpretasi Hotel dan Kota Pesisir (Waterfront City)

Berikut teori yang berkaitan dengan judul perencanaan, yakni teori mengenai hotel dan kota pesisir (*waterfront city*).

2.2.1 Hotel

Berikut pembahasan mengenai jenis tamu hotel, klasifikasi hotel, sistem pengelolaan hotel, struktur

organisasi hotel, organisasi ruang hotel, dan pedoman perencanaan hotel.

2.1.3.1 Tamu Hotel

Menurut Agusnawar (2004:14) Tamu Hotel adalah setiap orang yang datang dengan tujuan untuk menginap di hotel dan atau mempergunakan fasilitas atau jasa-jasa hotel yang telah disediakan. Tamu hotel umumnya adalah wisatawan dan pelancong. Wisatawan sesuai dengan rekomendasi *United Nation World Tourism Organization (UNWTO)* adalah setiap orang yang melakukan perjalanan ke suatu negara di luar negara tempat tinggalnya, kurang dari satu tahun, didorong oleh suatu tujuan utama (bisnis, berlibur, atau tujuan pribadi lainnya), selain untuk bekerja dengan penduduk negara yang dikunjungi.

2.1.3.2 Klasifikasi Hotel

Adapun klasifikasi Hotel berdasarkan lokasi, lama tamu menginap, fasilitas, banyaknya kamar, bintang, serta pelayanan dan tarif kamar adalah sebagai berikut:

a. Hotel Berdasarkan Lokasi

Berdasarkan lokasi dimana hotel dibangun (Tarmoezi, 2000:5), hotel dikelompokkan menjadi:

1. Hotel Kota/ *City Hotel*, yaitu hotel yang berlokasi di perkotaan, biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang bermaksud untuk tinggal sementara (dalam jangka waktu pendek).
2. Residential Hotel, yaitu hotel yang berlokasi di daerah pinggiran kota besar yang jauh dari keramaian kota, tetapi mudah mencapai tempat-tempat kegiatan usaha.
3. Resort Hotel, yaitu hotel yang berlokasi di daerah pengunungan (mountain hotel) atau di tepi pantai (beach hotel), di tepi danau atau di tepi aliran sungai.
4. Downtown hotel, yaitu hotel yang berlokasi di dekat perdagangan dan perbelanjaan, kadang hotel ini dibangun bergabung dengan suatu fasilitas perbelanjaan agar dapat saling memberikan keuntungan.
5. Suburban hotel/motel, yaitu hotel yang dibangun dengan berlokasi di pinggir kota.

b. Hotel Berdasarkan Lama Tamu Menginap

Menurut Ni Wayan Suwathi dan Cecil Erwin Jr. Boham (2008), berdasarkan lama tamu menginap, hotel dapat dikelompokkan menjadi :

1. *Residential Hotel* yaitu tamu hotel tinggal agak lama namun tidak menetap.
2. *Transit hotel* yaitu hotel yang menerima tamu yang transit (singah sementara), dimana tamu hotel dapat menginap untuk semalam atau kurang. Biasanya berlokasi dekat dengan terminal, pelabuhan atau bandar udara.

3. *Seasonal Hotel* yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu tertentu dan menginap dalam waktu tertentu.

c. Hotel Berdasarkan fasilitas yang Tersedia

Menurut Ni Wayan Suwithi dan Cecil Erwin Jr. Boham (2008), berdasarkan fasilitas yang tersedia, hotel dapat dikelompokkan menjadi :

1. *Business Hotel* yaitu hotel untuk tamu yang bertujuan bisnis/kegiatan lain yang berhubungan dengan profesi misalkan olahragawan, peserta seminar, dll.
2. *Resort Hotel* yaitu akomodasi bagi wisatawan yang berlibur.
3. *Pleasure hotel* yaitu hotel yang dipentukkan bagi pengunjung hotel yang pada umumnya menginap dengan tujuan untuk bersenang-senang dan menikmati suasana serta fasilitas hiburan dari pihak hotel.
4. *Country Hotel* yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu antarnegara.
5. *Research hotel* yaitu hotel yang menyediakan akomodasi bagi tamu tamu yang menginap dengan tujuan mengadakan penelitian/riset.
6. *Sport hotel* yaitu hotel yang umumnya pengunjungnya adalah olahragawan.

Tabel 2.1 Persyaratan dan Tingkatan Hotel

Kelas Hotel	Persyaratan Hotel
Hotel Bintang Satu (*)	Jumlah kamar standar minimum 15 kamar (luas kamar minimum 20 m ²), dan kamar mandi didalam kamar
Hotel Bintang Dua (**)	Jumlah kamar standar minimum 20 kamar (luas kamar minimum 22m ²), Jumlah kamar suite minimum 1 kamar (luas kamar minimum 44 m ²), dan kamar mandi didalam kamar.
Hotel Bintang Tiga (***)	Jumlah kamar standar minimum 30 kamar (luas kamar minimum 24m ²), Jumlah kamar suite minimum 2 kamar (luas kamar minimum 48 m ²), dan kamar mandi didalam kamar.
Hotel Bintang Empat (****)	Jumlah kamar standar minimum 50 kamar (luas kamar minimum 24m ²), Jumlah kamar suite minimum 3 kamar (luas kamar minimum 48 m ²), dan kamar mandi didalam kamar.
Hotel Bintang Lima (*****)	Jumlah kamar standar minimum 100 kamar (luas kamar minimum 26m ²), Jumlah kamar suite minimum 4 kamar (luas kamar minimum 52 m ²), dan kamar mandi didalam kamar.

Sumber : Dirjen Pariwisata SK:Kep 22/U/VI/78

2.1.3.3 Sistem Pengelolaan Hotel

Terdapat beberapa bagian dalam pengelolaan hotel, seluruh bagian ini terkoordinir serta dikendalikan oleh seorang General Manager yang biasanya dibantu oleh Executive Assistant Manager. Bagian-bagian tersebut antara lain (Walter A. Rutes and Richard H Penner, 1985; 229):

a. *Front Office*

1. Guest Room: terdiri dari kamar kamar tamu
2. Public Space: Terdiri dari exterior approach & exeterace, lobby, food & baverages outlet, function

space serta recreation facilities, dan pakir.

3. Administration Office: terdiri dari front desk, accounting office, executive office, sales and catering office.

b. *Back of The House*

1. *Food preperation and storage area*
2. *Receiving, trash and general storage area*
3. *Employee area* terdiri dari *personel and time keeper office, locker and toilet, employee dining and housing.*
4. *Laudry and housekeeping*
5. *Engineering and mechanical areas* yang terdiri dari *enginerring office, maintenace shop, mechanical/electrical areas.*

2.1.3.4 Struktur Organisasi Hotel

Struktur organisasi adalah gambaran tentang jenjang dan alur kepemimpinan serta menunjukkan hubungan wewenang dan tanggung jawab dari setiap unit kerja dalam suatu organisasi.

Adapun model pendekatan organisasi yang biasanya digunakan adalah pendekatan berdasarkan jabatan/posisi. Model ini disebut juga model tradisional. Penentuannya dilakukan berdasarkan hirarki dari tugas dan tanggung jawab masing-masing posisi.

2.1.3.5 Organisasi Ruang Hotel

Susunan organisasi ruang pada dasarnya, memiliki kesamaan, karena setiap hotel mempunyai pelayanan yang sama yaitu pelayanan penginapan, makan dan minum. Menurut Walter Rutes and Richard Penner dalam buku Hotel Planning and Design, 1985, hal 257, membedakan organisasi ruang hotel menurut fungsinya, terdiri dari:

a. Pembagian organisasi ruang menurut fungsinya

Pembagian organisasi hotel menurut fungsinya dapat dirinci sebagai berikut:

1. *Public Space*, merupakan kelompok ruang umum termasuk lobby utama, front office dan function room.
2. *Consession and rentable space*, merupakan kelompok ruang yang disewakan untuk melayani keperluan tamu hotel dan juga usaha bisnis lainnya yang terpisah dari kegiatan hotel.
3. *Food and Beverage Store Space*, kelompok ruang yang melayani bagian makan dan minum bagi tamu yang menginap maupun yang tidak menginap. Termasuk kelompok ini adalah restaurant, coffee shop, bar, kitchen dan gudang.
4. *General service space*, kelompok ruang pelayanan secara umum meliputi bagian penerimaan (*receiving*) storage empoyee's room, employee dining room, laundry, linen room, house keeping dan maintenance.

5. *Guest Room Service*, kelompok yang terdiri dari atas ruang tidur bagi tamu yang menginap, dilengkapi fasilitas untuk ruang tidur, toilet, koridor, lift dan perlengkapan lainnya.

6. *Recreation and Sport Space*, kelompok fasilitas rekreasi olahraga yang biasanya diprioritaskan untuk para tamu hotel yang memerlukannya dan ruang ini ternuka untuk masyarakat luar.

b. Pembagian organisasi ruang menurut sifat

Pembagian organisasi ruang menurut sifat dari ruangnya adalah sebagai berikut:

1. *Public Room*, kelompok ruang yang dipakai untuk keperluan umum seperti lobby utama, *front office*, *restaurant*, *recreation*, and *sport centre*, *function room*, dan *rentable room*.

2. *Bed Room*, kelompok ruang tidur para tamu dengan fasilitas dan perlengkapannya.

3. *Service room*, kelompok ruang yang sifatnya melakukan pelayanan, yaitu :*kitchen*, *laundry*, *linen*, *general store*, *house keeping* dan *maintenance*.

Berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No 14/U/II/88, penentuan hubungan kelompok ruang merupakan hal yang penting dalam perancangan sebuah hotel dengan aktifitas yang kompleks. Hubungan ini

ditentukan berdasarkan aktifitas yang sejenis dan berhubungan erat. Untuk mengetahui hubungan per kelompok ruang dapat dilihat pada diagram berikut:

b. Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan menjadi faktor yang memberikan pengaruh dari danke dalam bangunan terhadap lingkungan yang ada. Orientasi ini dimaksudkan untuk menyerap potensi baik dari lingkungan yang ada seperti

pemanfaatan view, pencapaian, sianar matahari, serta menghindari gangguan dari lingkungan seperti kebisingan, dan sebagainya. Dengan ini menjadikan bangunan lebih berintegrasi dengan lingkungannya.

c. Struktur

Struktur bangunan akan tergantung dari ukuran, site, kondisi tanah, harga, serta cuaca (klimatologi). Pemilihan modul struktur mempengaruhi bentuk dan modul ruang – ruang yang ada khususnya kamar – kamar yang ada.

d. Kebenaran Sirkulasi

Fungsi hotel menjadi efisien dan ekonomis karena pengaturan pola sirkulasi yang baik. Pemisahan sirkulasi umum dan sirkulasi pelayanan merupakan salah satu pemecahan yang baik agar tercipta keteraturan dalam bangunan

3. Tinjauan Khusus

3.1. Pengertian Tema

Arsitektur Pesisir merupakan hasil akulturasi dari budaya lokal. Pengertian Waterfront dalam bahasa Indonesia secara harfiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air. (Echols,2003). Sedangkan, urban waterfront mempunyai arti suatu lingkungan perkotaan yang berada di tepi atau dekat wilayah perairan, misalnya lokasi di area pelabuhan besar di kota metropolitan (Wrenn,1983). Menurut Wen-Cheng Huang dan Sun-Ken Kao (2014), waterfront adalah tempat lahirnya budaya dan perekonomian, yang mana berawal dari berkembangnya permukiman maupun desa-desa di tepi air, yang berkembang menjadi jalur perdagangan. Dari pengertian tersebut maka definisi waterfront adalah suatu daerah atau area yang terletak di dekat/berbatasan dengan kawasan perairan dimana terdapat satu atau beberapa kegiatan dan aktifitas pada area pertemuan tersebut.

3.1.5 Kesimpulan Tema

Waterfront artinya bagian kota yang berbatasan dengan air (Echols,2003). Tipologi kawasan waterfront berupa tepi laut, tepi sungai, dan tepi danau. Dalam perancangan kawasan waterfront, terdapat 3 aspek penting yang mendasari keputusan - keputusan rancangan berupa aspek geografis, aspek konteks perkotaan, dan aspek keteknikan.

Aspek geografis mempertimbangkan kondisi perairan dari jenis, dimensi, pasang surut dan kualitasnya, kondisi lahan seperti ukuran, daya dukung tanah, serta kepemilikannya, serta iklim yaitu menyangkut jenis musim, temperature, angin, serta curah hujan. Aspek konteks perkotaan (urban context) merupakan faktor yang menyangkut khasanah sejarah, sosial budaya, karakter visual, dan pembentukan citra yang memenuhi nilai-nilai estetika pada waterfront tersebut. Aspek keteknikan berkaitan terutama dalam perencanaan struktur dan teknologi konstruksi yang dapat mengatasi kendala-kendala dalam mewujudkan rancangan waterfront, seperti stabilisasi perairan, banjir, korosi, erosi, kondisi alam setempat, dan sebagainya.

3.3. Lokasi

3.3.1. Kriteria Pemilihan Kawasan Pesisir Belawan

Dalam penentuan kriteria kawasan Pesisir Belawan, terdapat beberapa sumber data yaitu sebagai berikut:

Tabel 3.4 Kriteria Pemilihan Kawasan Pesisir

No	Sumber	Kriteria
----	--------	----------

- 1 Studi Literatur Kriteria umum dari penataan dan perancangan kawasan *waterfront* (Prabudiantoro, 1997) adalah:
- Berlokasi dan berada di tepi suatu wilayah perairan yang besar (laut, danau, sungai, dan sebagainya)
 - Biasanya merupakan area pelabuhan, perdagangan, pemukiman, atau pariwisata.
 - Memiliki fungsi-fungsi utama sebagai tempat rekreasi, pemukiman, industri, atau pelabuhan.
 - Dominan dengan pemandangan dan orientasi kearah perairan
 - Pembangunannya dilakukan kearah vertikal/horizontal

Menurut Fandy Tjiptono pemilihan kawasan memerlukan pertimbangan cermat terhadap kriteria berikut:

- Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah di jangkau sarana transportasi umum.
 - Visibilitas, yaitu lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal.
 - Lalu lintas (traffic), menyangkut dua pertimbangan utama:
 - Banyaknya orang yang lalu-lalang bisa memberikan besar terjadinya *impulse buying*.
 - Kepadatan dan kemacetan lalu lintas dapat mempengaruhi hambatan pelayanan umum seperti pelayanan kepolisian, pemadam kebakaran, dan ambulans.
- 2 Studi Banding Berdasarkan data studi banding, kawasan waterfront Pantai Losari di Makassar terletak pada kawasan pesisir Pantai Losari. Kawasan Pantai Losari merupakan contoh penataan kawasan waterfront yang hasilnya apik dan tertata rapih, dengan penataan Pantai Losari sengaja diperuntukan bagi hotel, mall, dan pusat kuliner. Penataan bangunan di sepanjang pantai ditutamakan dengan memanfaatkan pantai dan laut sebagai “halaman depan”. Kawasan penataan waterfront Losari terletak di lokasi yang strategis, yaitu berada di daerah pemukiman, bisnis/perdagangan, dan transportasi, berjarak sekitar 2,5 m dari Jl. Tol Reformasi dan sekitar 1,7 dari pelabuhan penumpang Soekarno Hatta Makassar
- 3 Peraturan Pembangunan setiap proyek pada kawasan harus dilakukan pada zona sesuai fungsi area pembangunan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035.

Dari data di atas, maka dapat ditentukan bahwa lokasi kawasan pesisir (*waterfront*) yang sesuai untuk proyek Hotel Pesisir Belawan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Berlokasi/berada di tepi suatu wilayah perairan (pesisir). (SL dan SB)
- Biasanya merupakan area pelabuhan, perdagangan, pemukiman, atau pariwisata. (SL dan SB)
- Kawasan memiliki fungsi utama sebagai area pemukiman, industri, atau pelabuhan. (SL)
- Dominan dengan pemandangan dan orientasi kearah perairan. (SL dan SB)
- Akses mudah dilalui dan dijangkau dari

- transportasi umum. (SL)
- Visibilitas lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal. (SL)
 - Lalu lintas sedang (tidak sepi dari kemungkinan adanya pengunjung) namun tidak menyebabkan kemacetan. (SL)
 - Lingkungan sekitar yang mendukung tujuan kawasan. (SL)
 - Kawasan dekat dengan akses jalur tol dan pelabuhan. (SB)

Keterangan: SL = Studi Literatur SB = Studi Banding

3.3.3 Penilaian Alternatif Pemilihan Kawasan Pesisir Belawan

Tabel 3.6 Penilaian Alternatif Kawasan Pesisir Belawan

	Alternatif Kawasan 1	Alternatif Kawasan 2	Alternatif Kawasan 3
Lokasi	Berada di kawasan pesisir Belawan. (Selat Malaka) (5)	Berada di kawasan pesisir Belawan. (Selat Malaka) (5)	Berada di kawasan pesisir Belawan. (Selat Malaka) (5)
Area	Kelurahan berada di area pemukiman penduduk, pelabuhan, dan area komersil. (5)	Kelurahan berada di area pemukiman penduduk dan area komersil. (4)	Kelurahan berada di area pemukiman penduduk, industri, dan area komersil. (4)
Fungsi Area	Kecamatan Medan Belawan adalah kawasan pengembangan waterfront city, regional centre, pelabuhan dan industri sesuai RTRW kota Medan. (5)	Kecamatan Medan Belawan adalah kawasan pengembangan waterfront city, regional centre, pelabuhan dan industri sesuai RTRW kota Medan. (5)	Kecamatan Medan Belawan adalah kawasan pengembangan waterfront city, regional centre, pelabuhan dan industri sesuai RTRW kota Medan. (5)
Orientasi kawasan	Kawasan berbatasan langsung ke perairan Belawan, namun sebagian besar daerah tepi air ditempati oleh pelabuhan penumpang Bandar Deli. (3)	Mengarah/berbatasan langsung ke perairan pesisir Belawan. (5)	Tidak mengarah/berbatasan langsung ke perairan pesisir Belawan. (2)
Akses transportasi umum	Jalan Yos Sudarso dan Jalan TM. Pahlawan dilalui oleh	Jalan Yos Sudarso dan Jalan Paus dilalui	Jl Yos Sudarso, Jl Raya Pelabuhan, dan Jl Selebes dilalui oleh transportasi

	transportasi umum. (5)	oleh transportasi umum. (5)	umum. (5)
Visibilitas	Mudah terlihat dari Jalan Yos Sudarso. (5)	Mudah terlihat dari Jalan Yos Sudarso. (5)	Mudah terlihat dari Jalan Yos Sudarso. (5)
Kelancaran Lalu Lintas	Berada di kawasan ramai dan padat. (3)	Berada di kawasan dengan lalu lintas sedang dan lancar. (5)	Berada di kawasan ramai dan padat. (3)
Lingkungan Sekitar	Fasilitas memadai namun terdapat makam seluas 2 ha. (2)	Fasilitas memadai. (5)	Fasilitas memadai. (5)
Jarak kawasan ke tol dan sarana transportasi	Jarak kawasan terhadap: Tol Belmera: ±0.5 km Terminal Pelabuhan: ±0.1 km (4)	Jarak kawasan terhadap: Tol Belmera: ±1.1 km Terminal Pelabuhan: ±1.4 km (3)	Jarak kawasan terhadap: Tol Belmera: ±0.1 km Terminal Pelabuhan: ±0.1km (5)
Fungsi Area*	Zona KH-1, KH-2, R-1, R-2, K-1, KT, I-1, RTH-6. (5)	Zona R-1, R-2, SPU, dan K-1. (5)	Zona R-1, R-2, R-3, I-1, I-2. (5)
Nilai	37	42	39

Keterangan :1= kurang sekali; 2 = kurang; 3 = sedang; 4 = baik; 5 = baik sekali

Sumber : Analisis Pribadi ,2019

Berdasarkan hasil penilaian alternatif pemilihan kawasan, maka terpilihlah Alternatif Kawasan 2 yaitu Kawasan Kelurahan Belawan Bahagia dipilih menjadi kawasan pesisir untuk site proyek Pusat Perbelanjaan Kawasan Pesisir Belawan dengan total nilai 46, tepatnya berada di Kelurahan Belawan Bahagia, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, Sumatera Utara, Indonesia.

3.4. Deskripsi Proyek

Hotel Pesisir Belawan merupakan fasilitas komersial jasa yang mewadahi akomodasi penginapan, kegiatan rekreasi, kegiatan bisnis, serta kegiatan pertemuan dan jamuan. Hotel ini bertujuan menarik wisatawan agar menetap lebih lama di kecamatan Medan Belawan. Target tamu Hotel Pesisir Belawan adalah wisatawan mancanegara, wisatawan domestik, keluarga, dan pelaku bisnis.

Tema Arsitektur yang digunakan pada proyek Hotel

Pesisir Belawan adalah Arsitektur Pesisir (*Waterfront Architecture*). Penerapan arsitektur pesisir (*waterfront architecture*) digunakan untuk menjawab masalah dalam merancang di kawasan pesisir. Terdapat 3 aspek yang perlu diperhatikan dalam merancang di kawasan pesisir yaitu aspek geografis berupa masalah kondisi air dan iklim, aspek konteks perkotaan berupa pengaruh sosial budaya Belawan, karakter visual kawasan dan citra dari lingkungan sekitar; dan terakhir berupa aspek keteknikan yaitu mengenai struktur dan konstruksi yang dapat menjawab kendala-kendala dalam mewujudkan rancangan waterfront, seperti stabilisasi perairan, banjir, korosi, erosi, kondisi alam setempat. Berdasarkan berbagai klasifikasi, Hotel Pesisir Belawan dikategorikan sebagai berikut:

- Berdasarkan lokasi: Hotel Kota (*City Hotel*)
- Berdasarkan lama tamu menginap : Transit Hotel dan Seasonal Hotel
- Berdasarkan maksud kunjungan: Business Hotel dan Tourism Hotel
- Berdasarkan fasilitas yang tersedia: Business Hotel
- Berdasarkan banyaknya kamar : Medium hotel
- Berdasarkan *Rating* Bintang : Hotel Bintang empat

3.4.1 Deskripsi Lokasi

Judul Proyek : Hotel Pesisir Belawan

Tema : Arsitektur Pesisir (*Waterfront Architecture*)

Status Proyek : Fiktif

Jenis Proyek : Tempat penginapan

Pemilik Proyek : Swasta

Lokasi : Jalan Belukang, Belawan Bahagia, Medan Belawan, Medan, Sumatera Utara 20415

Luas Lahan : 18.784 m²

Batasan Site:

- Sebelah Utara: Jalan Belukang
- Sebelah Timur: Proyek Apartemen
- Sebelah Selatan: Perairan Selat Malaka
- Sebelah Barat: Proyek Auditorium

KDB : maksimum 70%

KDH : minimum 20%

KLB : maksimum 2,1

Lebar Jalan : Jalan Belukang = 17 meter

Eksisting : Perumahan penduduk dengan beberapa jalan.

Topografi : Kontur tanah relatif datar.

3.4.2 Pengelompokan Aktivitas Pengguna Hotel Pesisir Belawan

Berikut pengelompokan aktivitas yang didasarkan pada kegiatan pengguna hotel Pesisir Belawan, antara lain sebagai berikut:

Tabel 3.10 Pengelompokkan Aktivitas

Kelompok kegiatan Kegiatan Publik	Uraian Kegiatan melakukan pemesanan kamar dan pemesanan fasilitas lainnya
kegiatan penunjang Kegiatan pertemuan	Bertemu tamu Melakukan pertemuan, rapat, seminar dan sejenisnya.
kegiatan penunjang Perbelanjaan	Makan, minum sebagai fasilitas dari function room Makan dan minum dengan fasilitas lengkap Kegiatan berbelanja Mengambil uang tunai atau melakukan transaksi melalui ATM
Kegiatan Penunjang kegiatan Rekreasi	Rekreasi, olahraga dan bermain.
Kegiatan Penunjang	Berenang Memarkirkan kendaraan Buang air kecil dan buang air besar Ibadah
Kegiatan Privat	Melakukan aktifitas menginap diantaranya tidur dan mandi.
Kegiatan pengelola Adm	Mengatur dan mengelola operasional hotel Mengadakan rapat dan pertemuan Membantu manager mengolah hasil data operasional. Membuat laporan pembukuan, menangani keuangan Hotel dan mengolah hasil data operasional Mengatur ketenagakerjaan baik staaf maupun Pelayanan Hotel Melakukan pemasaran dan penjualan produk hotel baik kamar hotel, fasilitas dan pelayanan yang tersedia.
Kegiatan pengelola Operasional	Memelihara dan memperbaiki seluruh aset perlengkapan mekanik dan elektronik di Hotel Mengelola listrik, gas, dan air Menjaga keamanan baik didalam maupun diluar Hotel
Kegiatan Pelayanan (Servis)	Melayani pemesanan kamar maupun ruang pertemuan Melayani proses check-in dan check-out tamu yang menginap Melayani pembayaran kamar dan ruang pertemuan Membersihkan kamar dan ruang pertemuan Membersihkan fasilitas penunjang Menjaga kebersihan dan kelancaran pelayanan operasional hotel Melayani laundry & dry cleaning Memasak Menyajikan makanan dan minuman Mencuci peralatan masak Melayani pemesanan makanan dan minuman Menerima, menyimpan dan mengeluarkan persediaan barang dari atau ke gudang, melakukan pencatatan transaksi.

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

3.4.5 Struktur Organisasi pada Hotel Pesisir Belawan

Hotel Pesisir Belawan direncanakan memiliki 113 kamar maka total staff pengelola Hotel Pesisir Belawan berjumlah 102 orang, dengan waktu kerja terbagi menjadi beberapa shift. Pengelola Administrasi bekerja sehari penuh dari pukul

08.00-17.00. Pengelola Operasional dan servis terbagi menjadi 2 sampai 3 shift. Berikut adalah struktur organisasi yang terdapat di Hotel Pesisir Belawan:

4. Analisa

4.1. Analisa Lingkungan Sekitar Tapak

Site Proyek Hotel Pesisir Belawan berada di Kawasan Pesisir Belawan. Jalanan di sekitar site merupakan jalan dua arah. Aktivitas beristirahat dan berekreasi pada Hotel Pesisir Belawan juga didukung dengan prasarana komersial yang berada di sekitar site ,berikut prasarana-prasarana yang tersedia disekitar site:

Tabel 4.1 Tabel Analisa Lingkungan Sekitar Tapak Teori

Teori	Data
Berdasarkan Pedoman Perencanaan Hotel menurut Oka A. Yoeti (Bab 2.2.1.9) Ada 3 (tiga) faktor untuk menentukan lokasi hotel yaitu:	Site Hotel Pesisir Belawan
1. <i>Accessibility</i> , yaitu lokasi hotel harus mudah dikunjungi orang banyak. Dengan pengertian hotel hendaknya dapat dikunjungi dari arah mana saja untuk tujuan yang bermacam-macam.	1. Berada di Pesisir Belawan, Dekat dengan Pelabuhan Penumpang Belawan dan Stasiun Kereta Api Belawan. 2. Dekat dengan prasarana pendidikan, prasarana komersial, perkantoran, dan kantor layanan pemerintah disekitar site. Terdapat view menghadap ke perairan Selat Malaka 3. Berada di lokasi yang mudah dilihat dan tapak dapat beradaptasi terhadap rencana pelebaran jalan.
2. <i>Visibility</i> , yaitu mudah dan dapat dilihat dengan jelas fisik bangunannya.	4. Site berbatasan langsung dengan perairan Selat Malaka
3. <i>Adaptability</i> , yaitu areal lokasi hendaknya dapat disesuaikan dengan kebutuhan masa depan misalnya terhadap rencana pelebaran jalan.	

Potensi:
Tersedia sarana dan prasarana yang memadai pada daerah sekitar site.
Tapak berada dilokasi yang mudah dilihat dan dapat beradaptasi dengan kebutuhan masa depan.
Kendala:
Site berbatasan langsung dengan perairan Selat Malaka, berkemungkinan terkena banjir rob

Solusi & Kesimpulan :

- Prasarana-prasarana di sekitar tapak, dapat mendukung kegiatan Hotel Pesisir Belawan, seperti
- Pusat perbelanjaan, tamu hotel dapat membeli keperluan mereka di pusat perbelanjaan.
- Theme Park, Tamu hotel dapat melepas kepenatan dengan bermain permainan di taman hiburan.
- Oceanarium, Tamu hotel dapat berekreasi dan menambah pengetahuan di oceanarium.
- Apartemen, Penghuni apartemen dapat menikmati fasilitas restaurant dan café yang disediakan oleh hotel.
- Promenade, Tamu hotel dapat menikmati promenade yang berada di Kawasan Pesisir Belawan.
- Kantor Sewa, Pengguna kantor sewa dapat menggunakan ruang pertemuan di Hotel Pesisir Belawan untuk kegiatan pertemuan.
- Auditorium, Tamu hotel dapat menginap di Hotel Pesisir belawan dan mengikuti kegiatan di auditorium
- Bangunan Hotel Pesisir belawan dimundurkan kebelakang agar dapat beradaptasi dengan kebutuhan pelebaran jalan.
- Pengolahan tapak untuk mensiasati terjadinya banjir rob.

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

4.2. Analisa Tata Guna Lahan

Tabel 4.2 Tabel Analisa Tata Guna Lahan

Peraturan Zonasi Kota Medan	DATA
□ KDB, maksimum 70 %	□ Luas lahan Hotel Pesisir Belawan 18.784 m ² (1,8 HA)
□ KLB, maksimum 2,1 (kawasan R1),	□ KDB maksimal sebesar 13.148,8 m ²
□ KDH, minimum 20 %	□ KLB maksimum sebesar 39.446,4m ²
□ GSJ, (x rumija) + 1 ,untuk Jalan Belukang, GSB 3 meter	□ KDH minimum 3.756,8m ²
□ GSB perairan, 20m	□ GSJ Jalan Belukang , (x 17) + 1 = 9,5 m
	□ GSB perairan, 20m

Potensi :
KDB, KLB dan KDH dapat disesuaikan, namun tidak boleh lebih dari ketentuan yang berlaku di kawasan R2.
Kendala : Luas site yang dapat digunakan untuk bangunan, area parkir, dll ?

- Solusi & Kesimpulan :
- Luas lahan yang dapat digunakan untuk perkerasan jalan dan bangunan sebesar 11.361 m² setelah dikurangi GSB.
 - KDB, KDH, KLB bangunan dapat disesuaikan dengan kebutuhan ruang.

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

4.6. Analisa View pada Tapak

Tabel 4.6 Tabel Analisa View pada Tapak

Potensi :
View yang berada di sebelah selatan dapat meningkatkan nilai visual Hotel Pesisir Belawan. Terdapat view Apartemen pada sisi timur site. Pada Sisi barat Site terdapat auditorium.

Kendala :

Bagaimana memaksimalkan view yang mengarah ke perairan Belawan, dan view yang menghadap jalan Belakang.

Solusi :

- Fasad didesain semenarik dan secantik mungkin dari bentuk bangunan, pemilihan material, warna, hingga teksturnya.
- Tapak site ditinggikan

Kesimpulan:

- Memaksimalkan Fasad bangunan Hotel Pesisir Belawan khususnya pada bagian utara dan selatan site untuk meningkatkan nilai visual dan menjadi daya tarik bagi wisatawan.
- Membuat alternatif view pada timur dan barat bangunan Hotel Pesisir Belawan agar setiap sisi bangunan mendapatkan view yang baik.
- Memanfaatkan vegetasi untuk meningkatkan estetika dengan memberi suasana serta penegas lingkungan Hotel Pesisir Belawan

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

4.7. Analisa Vegetasi

Tabel 4.7 Tabel Analisa Vegetasi

Kendala :

Lokasi site berada di kawasan pesisir laut sehingga berpotensi terkena angin yang bersifat korosif, selain itu sebagian besar sisi site terkena cahaya matahari langsung pada sisi timur dan barat, namun kondisi vegetasi eksisting sangat minim.

Potensi :

Perencanaan vegetasi dapat mengatasi kendala yang ada pada site dan meningkatkan nilai estetika.

Solusi :

Untuk titik – titik tertentu diatas memerlukan penambahan vegetasi tertentu diantaranya yaitu:

1. Peneduh, Contoh : Pohon Tanjung, Pohon Ketapang Kencana, Pohon beringin, Pohon Glondokan Tiang, Pohon Trembesi, Pohon Angsana, Pohon Asam Jawa.

Diberikan pengarah pandang karena berbatasan dengan Apartemen

Diberikan tanaman penyerap polusi dan kebisingan, dan memperjelas batas tanpa menghalangi view

Diberikan tanaman pemecah angin, dan memperjelas batas tanpa menghalangi view

Diberikan pengarah pandang karena berbatasan dengan Auditorium

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

4.8. Analisa Parkir

Tabel 4.8 Tabel Analisa Parkir

Kendala :

Hotel Pesisir Belawan harus menyediakan parkir untuk tamu yang menginap dan tidak menginap di Hotel Pesisir Belawan, tamu yang datang menggunakan bus serta parkir kendaraan untuk pengelolals dan staff hotel.

Potensi :

Area parkir dapat direncanakan di basement. Berdasarkan standar SRP Bangunan:

No	Peruntukkan	Satuan Ruang Parkir (SRP)	Kebutuhan Ruang Parkir
1.	Pusat Perdagangan	SRP/ 100m ² luas lantai efektif	3,5 - 7,5
2	Pusat Perkantoran	SRP/ 100m ² luas lantai	1,5 – 3,5
3	Pusat Pertemuan	SRP/ 100m ² luas lantai	5,0 - 10
4	Sekolah	SRP/ mahasiswa	0,7 - 1,0
5	Hotel atau Tempat Menginap	SRP/ kamar	0,2 - 1
6	Rumah Sakit	SRP/ tempat tidur	0,2-1,3
7	Gedung Pertunjukkan	SRP/ tempat duduk	0,1 – 0,4

Sumber : Dinas Perhubungan Darat RI, 1996

Solusi :

Hotel direncanakan memiliki 113 kamar. Koefisien kebutuhan parkir hotel yang digunakan adalah 0,58 , dan untuk kegiatan pertemuan adalah 5.

Kesimpulan :

- Menyediakan tempat parkir yang disesuaikan dengan jumlah kamar.

(Sumber: Analisa Pribadi ,2019)

Kebutuhan Ruang Parkir Hotel Pesisir Belawan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.9 Tabel Kebutuhan Parkir Hotel Pesisir Belawan

Jenis Ruang Parkir	Standar Besar	Kapasitas	Kebutuhan Ruang Parkir
Parkir Mobil	(0,58SRP/ kamar x jlh kamar) + (5 x SRP/100m ² luas lantai)	113 kamar	=0,58 SRP x 113 = 65,54 SRP = 66 unit (tamu menginap & pengelola) =1.497,68 SRP: 100 m ² (luas area konvensi) == 15 SRP/m ² = 15 SRP m ² x 5 = 75 unit Total kapasitas mobil = 66 + 75= 141 unit = (141 x SRP mobil) x 10% = (141 x 12)x 10% = 169,2 : SRP motor = 169,2: 1,68 = 101 unit motor.
Parkir Motor	10% dari Luas parkir mobil		

Parkir 2 s/d 3 bus
 Bus
 (Sumber: Analisa Pribadi, 2019)

4.9. Analisa Kapasitas Hotel Pesisir Belawan

Berikut analisa kapasitas tamu hotel dan jumlah pengelola Hotel Pesisir Belawan

a. Analisa Jumlah Kamar Tamu Hotel

Kapasitas tamu Hotel Pesisir Belawan diperoleh dari jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Medan Belawan melalui Pelabuhan penumpang Belawan dan wisatawan domestic yang berkunjung ke kota Medan

- Jumlah wisatawan mancanegara yang masuk melalui pelabuhan Belawan tahun 2017 sebesar 18.462 orang (BPS Provinsi Sumut). Diasumsikan jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Belawan perbulannya berjumlah:

= 18.462 orang : 12 bulan = 1.539 orang/ bulan.
 Diasumsikan 40% dari jumlah wisman berencana menetap di Kecamatan Belawan = 1.539 x 40% = 616 org/ bulan

- Wisatawan domestik umumnya berlibur pada musim liburan. Diasumsikan wisatawan domestik yang berkunjung ke kota Medan sebesar 180.000 orang. Jumlah wisatawan domestik yang berada di Kota Medan perbulannya berjumlah

= 180.000 orang : 12 bulan = 15.000 orang/ bulan.
 - Diasumsikan 3% dari jumlah wisatawan domestik berkunjung ke Kecamatan Medan Belawan per bulannya

= 15.000 orang/ bulan x 3 % = 450 orang/ bulan
 - Maka, jumlah wisatawan mancanegara dan domestik yang berada di Kecamatan Medan Belawan per bulannya berjumlah:

= jumlah wisatawan mancanegara/bulan + jumlah wisatwan domestik per bulan = 616 orang/ bulan + 450 orang/ bulan = 1.066 orang/ bulan

- Untuk menghitung jumlah kebutuhan kamar penginapan di Kecamatan Medan Belawan , maka diasumsikan bila tamu yang menginap di hotel memiliki rasio 1 kamar :2 tamu, maka = 1.066 orang /bulan : 2 orang/ kamar = 533 kamar/ bulan

- Hotel Pesisir Belawan berencana menampung 20,4% dari kebutuhan wisatawan akan penginapan, maka Hotel Pesisir Belawan menyediakan kapasitas kamar tamu sebanyak:

= 533 x 20,4 % = 112.81 kamar, dibulatkan menjadi 113 kamar

b. Penentuan dan perhitungan Tipe Kamar Hotel

Berikut data perbandingan tipe kamar hotel bintang empat di Kota Medan dan tipe kamar pada studi banding proyek sejenis (bab 2.3.1):

Tabel 4.10 Tabel Perbandingan Tipe Kamar Hotel

	Four Points Medan	Aryaduta Medan	Garuda Plaza Hotel	Hotel Jen Puteri Harbour
Tipe kamar	- Deluxe Room (29 m2)	- Premiere Deluxe Room (30 m2)	- Deluxe Room (22 m2), 255 unit	- Deluxe Room (33 m2), 260 unit
	- Business Suite (58m2)	- Grand Deluxe Suite (34 m2)	(termasuk superior room)	(termasuk themed harbour View, Club Room)
	- Grand Suite (107m2)	- Junior Suite (50 m2)	Executive Deluxe Suite (42 m2), 6 unit	- Premiere Room (57 m2), 14 unit
		- Business Deluxe Suite (40-45m2)	- Junior Suite (61 m2), 8 unit	(termasuk themed room)
		- Junior Suite (50 m2)	- Garuda Executive Suite (37 m2), 8 unit	- Executive Room (64 m2), 8 unit
		- Business Suite (120m2)	- Executive Suite (50 m2), 2 unit	- Specialty Room (96m2), 1 unit
		- Aryaduta Suite (216m2)	- Garuda Suite (216m2), 1 unit	
Jumlah Kamar	219 kamar	195 kamar	288 kamar	283 kamar

(Analisa Pribadi, 2019)

Berdasarkan data tabel di atas, maka jenis tipe kamar yang direncanakan pada Hotel Pesisir Belawan, yaitu :

Tabel 4.11 Tabel Hotel yang direncanakan pada

Hotel Pesisir Belawan

No	Tipe Kamar	Fasilitas
1	Deluxe Room (termasuk Deluxe Themed Room)	Deluxe room memiliki luas 32 m ² , dengan kapasitas tempat tidur 2 orang dengan pilihan ukuran tempat tidur king size bed atau double single bed, mini sofa, kamar mandi dengan fasilitas bath tub dan shower. (Deluxe Themed Room memiliki view ke arah perairan dan tamu yang menginap dapat mengakses ke ruang club room)
2	Premiere Room	Premiere room memiliki luas 54 m ² , dengan kapasitas tempat tidur 2 orang dengan pilihan ukuran tempat tidur king size bed, mini sofa, kamar mandi dengan fasilitas bath tub dan shower serta tamu yang menginap dapat mengakses ke ruang club room)
3	Executive Suite Room	Executive Suite Room, dengan luas 64 m ² kapasitas kamar tidur 2-4 orang dengan menggunakan ukuran tempat tidur king size bed, sofa bed, dilengkapi dengan ruang duduk, meja kerja, coffee table, dapur mini, bath tub, dan shower serta tamu yang menginap dapat mengakses ke ruang club room.
4	Grand Suite Room	Executive Suite Room, dengan luas 100m ² kapasitas kamar tidur 2-4 orang dengan menggunakan ukuran tempat tidur king size bed, sofa bed, dilengkapi dengan ruang duduk, meja kerja, coffee table, dapur mini, bath tub, dan shower serta tamu yang menginap dapat mengakses ke ruang club room. (Analisis Pribadi, 2019)

Rasio perbandingan dari tipe-tipe kamar berdasarkan data yang didapatkan dari studi banding adalah sebagai berikut = Deluxe room : Premiere Room : Executive Room : Grand Suite = 88% : 7% : 2% : 1%

Total kamar Hotel Pesisir Belawan berjumlah 113 kamar, berikut jumlah unit yang disediakan berdasarkan tipe-tipe kamar :

- Deluxe room (termasuk Themed Room) = 113 kamar x 88% = 100 kamar
- Premiere room = 113 kamar x 9% = 10 kamar
- Executive Suite = 113 kamar x 2% = 2 kamar
- Grand Suite = 113 – (100+10+2) = 1 kamar

c. Analisa Jumlah Pengelola Hotel Berdasarkan (Pamulia, 2015), rasio karyawan hotel harus dipadatkan. Apabila semula rasio kamar dengan jumlah karyawan antara 1: 1,4 sampai 1,8 masih dikatakan wajar. Maka, untuk hotel bintang 4 rasio antara 1: 0,9 sampai 1 :1. Rasio perbandingan jumlah unit kamar yang akan direncanakan dengan karyawan adalah 1:0.9 atau dapat diartikan 1 kamar dilayani oleh 0.9 karyawan. Jadi, dengan kapasitas 113 kamar maka karyawan yang dibutuhkan adalah $113 \times 0.9 = 101,7$ karyawan atau dibulatkan menjadi 102 karyawan, dalam kesimpulan perhitungannya dapat dilihat pada Tabel 4.12 :

Tabel 4.12 Tabel Jumlah Pengelola Hotel Pesisir Belawan

Pengelola	Jumlah Orang
a. General Manager	1
b. Assistant Manager	1
c. Sekretaris	1
d. Room Division Manager	1
e. Bagian Keuangan	
· Kepala Keuangan	1
· Staff Keuangan	2
f. Marketing Department	
· Marketing Manager	1
· Staff marketing	6
g. Administration Department	
· Administration Manager	1
· Cost Control	2
h. Front Office Department	
· Front Office Manager	1
· Reservation	6
· Operator	6
· Bellboy	9
· Guest Relation Manager	1
· Recreation Manager	1
i. Housekeeping Department	

·	House Keeping Manager	1
·	Assistant Housekeeper	1
·	Staff housekeeping	12
·	Gardener	3
j. Food and Beverage Department		
·	Food Serving Manager	1
·	Bartender	2
·	Food serving staff	9
·	Waiter/ waitress	9
·	Cashier	3
k. Human Resource Department		
·	Personal Manager	1
·	Staff	2
l. Engineering Department		
·	Kepala Dept. Engineering	1
·	Staff Elektrikal mekanikal	2
·	Staff Plumbing	1
m. Security Staff		
·	Kepala Dept. Security	1
·	Staff Keamanan	12
Jumlah Pengelola		102

(Analisis Pribadi, 2019)

Catatan: Pengelola Administrasi bekerja sehari penuh dari pukul 08.00-17.00. Sedangkan, jam kerja staff operasional dan staff servis terbagi menjadi 2 sampai 3 shift.

5. Konsep

5.1. Konsep Tata Guna Lahan

Keterangan :

- Luas : 18.784 m² (1,8 HA)
- KDB : 30% (5.635 m²)
- KDH : 70%
- KLB : 1 (18.784 m²)

5.6. Program Ruang Hotel Pesisir Belawan

Tabel 5.1 Total Luas Besaran Ruang Hotel Pesisir Belawan

No	Program Ruang	Luas
----	---------------	------

1	Kegiatan Menerima Tamu	1.907,75
2	Kegiatan Penunjang Umum	1.039,23
3	Kegiatan Pertemuan	1.497,68
4	Kegiatan Rekreasi	2.238,90
5	Fasilitas Parkir	3.473,35
6	Kegiatan Privat	5187
7	Kegiatan Administrasi	473,33
8	Kegiatan Operasional	1.210,07
9	Kegiatan Pelayanan	296,05
Grand Total Luas		17.323,35

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Daftar Pustaka

- , Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, dan Karo (Mebidangro)
- , SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW.340/MPPT-86
- , Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kotan Medan 2015-2035
- [BPS] Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatra Utara.2017. Jumlah Wisman Sumut
- Ching, F.D.K. Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya. Cetakan ke-7.Jakarta: Erlangga,1999.
- Ching, F.D.K. Desain Interior Dengan Ilustrasi Edisi Kedua, Jakarta: PT. Indeks, 2011.
- Dirjen Pariwisata, Penyempurnaan Kriteria Klasifikasi Hotel Jakarta,1995.
- Dirjen Pariwisata, Pariwisata Tanah Air Indonesia, November, 1988.
- Lawson, Fred. Hotels and Resorts Planning, Design and Refurbishment. Butterworth Architecture, 1995.
- Lawson, Fred. Restaurant Planning & Design. New York: A Division of Litton Educational Publishing, Inc. 1973.
- Penner, Richard H., Lawrence Adams, and Stephani K. A. Robson. Hotel Design: Planning and Development - Second Edition . New York: W. W Norton & Company, Inc., 2013.
- Pile, John F. Interior Design. New Jersey: Prentice Hall Inc.,1998.
- Tarmoezi, Trizno. Hotel Front Office. Jakarta: Kesaint Blanc: 2000.
- Sri, Endar. Definisi Hotel. Jakarta: Erlangga, 1996.

- Sulastiyono, Agus. Manajemen Penyelenggaraan Hotel. Bandung: Alfabeta: 2008.
- De Chiara, Joseph & Koppelman, Lee. 1969. Planning Design Criteria. New York: Van Nostrand Reinhold Co
- De Chiara, Joseph & Callendar, John Hancock. 1973. Time Saver Standard for Building Types. New York: Mc Graw Hill
- Tangkuman DJ, Tondobala L. 2011. Arsitektur tepi air (Waterfront architecture). *Media Matrasain*. 8(2):40-54.
- Soesanti S, Sastrawan A, Rahman H. 2006. Pola penataan zona, massa, dan ruang terbuka pada perumahan *waterfront*. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 34(2):115-121.

Internet :

- <https://www.hotelsekitar.com/> di akses April 2019.
- <https://sumut.bps.go.id/> di akses April 2019.