

HOTEL BUTIK DI KAWASAN STASIUN BESAR KERETA API TEGAL

VEANDITA MELASARI*, SEPTANA BAGUS P, EDY DARMAWAN

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*veandita.m@gmail.com

PENDAHULUAN

Kawasan Stasiun Besar Kereta Api Tegal merupakan kawasan yang direncanakan pembenahan dan pembangunan didalamnya oleh Pemerintah Kota Tegal sejak Februari 2021. Kawasan ini merupakan kawasan dengan bangunan – bangunan bersejarah di dalamnya, yaitu Stasiun Besar Kereta Api Tegal. Bangunan SCS Birao, Waterleiding, Pendopo, dan Masjid Agung Kota Tegal. Sesuai rencana pengembangan kawasan Pemerintah Kota Tegal pada kawasan ini direncanakan akan dibangun hotel bintang 3 di Utara Bangunan SCS Birao yang nantinya bangun tersebut akan dijadikan sebagai objek pariwisata berupa museum, galeri dan are komersial.

Kota Tegal memiliki hotel yang tersebar di wilayahnya. Pada tahun 2019 tercatat terdapat 11 hotel bintang dan 19 hotel non bintang. Hotel di Kota Tegal memiliki pengunjung wisatawan domestik dan wisatawan mancanegara. Data menunjukkan wisatawan yang datang ke Kota Tegal mengalami peningkatan. Peningkatan wisatawan paling besar terjadi pada tahun 2018, yaitu sebesar 71,27% atau sebanyak 198.592 wisatawan. Sedangkan pada tahun 2019 jumlah wisatawan meningkat sebesar 16,45% atau 91.048 wisatawan. Peningkatan jumlah wisatawan yang datang ke Kota Tegal ini akan meningkatkan kebutuhan jasa akomodasi yang seharusnya sejalan dengan peningkatan jumlah dan kapasitas akomodasi yang ada di Kota Tegal.

Pembangunan hotel ini sejalan dengan rencana jangka menengah Kota Tegal untuk meningkatkan pariwisata dan jumlah wisatawan yang ada di Kota Tegal. Dengan pembangunan hotel, maka akomodasi yang dibutuhkan akan sejalan dengan peningkatan jumlah wisatawan yang akan datang. Hotel dengan konsep Hotel Butik dipilih karena rencana pembangunan hotel berada di Kawasan Stasiun Besar Kereta Api Tegal yang memiliki karakteristik khusus sebagai kawasan yang di dalamnya banyak berdiri bangunan bersejarah.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Sebagai Hotel Butik, maka dalam perancangannya hotel ini memiliki karakteristik seperti yang disebutkan oleh Anhar (2001), yaitu jumlah kamar yang relative sedikit dibanding hotel pada umumnya, memiliki kesan yang kuat bagi tamunya yang diwujudkan melalui pengalaman ruang maupun pelayanan, memiliki suasana kontemporer, kaya dengan kelokalan, berfokus pada sajian makanan dan minuman, serta ramah pada pelancong dan hewan peliharaan. Menurut Callan & Fearon (Khosravi, *et al.*, 2014) menyebutkan bahwa elemen yang ada pada hotel butik adalah ukuran, kepemilikan, pelayanan, dekorasi, ketersediaan restoran dan fasilitas rekreasi, fitur desain, dan pegawai yang ramah dengan keterampilan yang tinggi.

Hotel ini direncanakan memiliki konsep yang mengangkat kekentalan dan karakteristik dimana hotel ini berdiri. Karena kawasan hotel ini merupakan kawasan berdirinya bangunan bersejarah maka suasana di dalamnya yang akan dihadirkan adalah suasana masa lampau yang terasimilasikan dengan budaya setempat dan ditunjang oleh modernisasi dalam pelayanannya. Bentuk geometris untuk menyeimbangkan bangunan yang berada di dekatnya yaitu bangunan SCS dipilih agar mejadi selaras dengan lingkungan.

KAJIAN PERENCANAAN

Kapasitas hotel ditentukan melalui perhitungan optimalisasi lahan menggunakan dasar jumlah luasan yang dapat dibangun berdasarkan pranata lahan yang kemudian dibandingkan dengan presentase luasan kamar dengan luasan luasan keseluruhan bangunan pada objek studi banding untuk mendapatkan jumlah kamar hotel yang akan direncanakan. Lahan yang terpilih memiliki luas sebesar 6.390 m² dengan pranata lahan, yaitu KDB 80%, KDH 10%, dan GSB 5,5 m dari as jalan. Ketinggian bangunan di sekitar lahan berkisar antara 4 sampai 5 lantai. Dengan pranata lahan tersebut, maka luas lahan yang dapat terbangun adalah 5.112 m². Pada objek studi banding, yaitu Greenhost Boutique Hotel, Hotel Adhithana, Hotel Kosenda, Sunyata Pure House Boutique Hotel, Atlas Hotel Hoian, dan Seclusive Jiangan Boutique Hotel menunjukkan perbandingan luasan seluruh bangunan dengan luasan kamar sebagai berikut :

No	Objek Studi Banding	Luas Lahan	Jumlah Kamar	Jumlah Lantai	Rata-rata kamar per lantai	Perbandingan luas perkamar
1.	Greenhost Boutique Hotel	1.547 m ²	96 Unit	4 Lantai	96 : (4-1) = 32 Unit	48,3 m ² : 1 Unit
2.	Hotel Adhithana	1.124 m ²	53 Unit	3 Lantai	53 - (3-1) = 26,5 Unit	42,4 m ² : 1 Unit
3.	Hotel Kosenda	433 m ²	60 Unit	8 Lantai	60 - (8-1) = 8,5 Unit	50,9 m ² : 1 Unit
4.	Sunyata Pure House Boutique Hotel	1.500 m ²	13 Unit	4 Lantai	13 - (4-1) = 4,3 Unit	348,8 m ² : 1 Unit
5.	Atlas Hotel Hoian	3.115 m ²	48 Unit	5 Lantai	48 - (5-1) = 12 Unit	259,6 m ² : 1 Unit
6.	Seclusive Jiangan Boutique Hotel	2.816 m ²	42 Unit	4 Lantai	42 - (4-1) = 14 Unit	156,1 m ² : 1 Unit

Rata – rata perbandingan luasan perunit kamar hotel

= Jumlah luasan perkamar : jumlah hotel

= (48,3 + 42,4 + 50,9) m² : 3

= 141,6 m² : 3

= 47,2 m²

Luasan lahan yang dapat dibangun adalah sebesar 5.112 m², maka jumlah kamar hotel yang direncanakan dapat dihitung dengan membagi luas lahan yang dapat dengan rata – rata perbandingan luasan kamar perunit kamar hotel sebagai berikut:

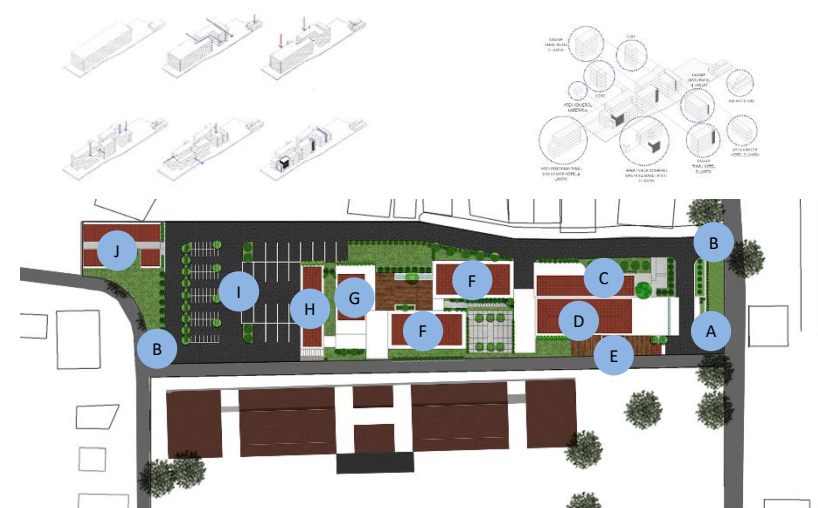
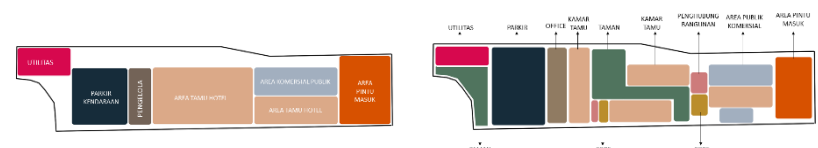
5.112 m² : 47,2 m² = 108 kamar

Perhitungan kapasitas hotel kemudian dibagi menjadi 4 jenis kamar hotel yang perbandingannya didapatkan berdasarkan studi banding terhadap jumlah kamar pada bangunan hotel yang menjadi objek studi banding yang kemudian dapat di lihat pada table berikut:

Jenis Kamar	Pembanding	Jumlah	Luas
Standard	6	60	18 m ²
Deluxe	3	30	24 m ²
Suite	1	9	32 m ²
Family Room	1	9	32 m ²

PENERAPAN PADA DESAIN

Dengan perhitungan untuk menentukan kapasitas maka massa bangunan dibagi menjadi banyak. Pembagian massa menjadi banyak merupakan salah satu penerapan dari perhitungan kapasitas yang juga berkaitan dengan analisa pada tapak dimana bentuk tapak yang memanjang membutuhkan pembagian massa agar view, udara, dan cahaya matahari dapat dimaksimalkan dengan baik. Analisa tapak dilakukan dengan memperhatikan arah angin, lintasan matahari, dan tingkat kebisingan yang kemudian dapat ditentukannya zonasi makro dan mikro berdasarkan tingkatan akses pengunjung, tamu hotel, pengelola, area komersial publik dan area utilitas yang menghasilkan bangunan hotel dengan banyak massa. Bangunan dengan massa banyak dibagi menjadi 4 area utama yaitu pada bagian depan menjadi area komersial publik yang juga merupakan penunjang hotel berupa restoran, ruang pertemuan, dan kafetaria. Sedangkan untuk tamu hotel area pada bagian depan berupa lobi, resepsionis, dan lounge. Area lainnya adalah area kamar tamu, area pengelola, dan area utilitas pada bagian belakang tapak di dekat parker tamu hotel.



Site Plan di atas menunjukkan massa bangunan berdasarkan hasil analisa tapak dan pembagian zoning makro dan mikro dengan keterangan, sebagai berikut :

A : PINTU MASUK
B : PINTU KELUAR
C : RESTORAN. RUANG PERTEMUAN
D : LOBI, RESEPSIONIS, KAMAR TAMU
E : KAFETARIA

F : KAMAR TAMU
G : GYM, KAMAR TAMU
H : BANGUNAN PENGELOLA
I : PARKIR
J : RUANG UTILITAS



Detail pada Bangunan SCS Birao digunakan pada bagian paling atas dinding bangunan sehingga bangunan memiliki bagian detail yang sama dengan bangunan SCS Birao. Penggunaan *secondary skin* pada bagian Barat dan Timur merupakan upaya untuk mengurangi temperatur ruangan yang berorientasi pada arah mata angin tersebut. Sehingga ruangan Bagian penunjang hotel berada di kiri bangunan utama agar akses pengunjung hotel lebih mudah dan tidak melalui akses yang sama dengan tamu hotel. *Secondary skin* yang dipilih memiliki modif tradisional yang dapat menyelaraskan bukaan jendela krepyak sehingga bangunan tidak terlihat modern. Pemilihan warna pada fasad mengikuti bangunan SCS Birao yang memiliki fasad berwarna putih sehingga bangunan hotel tidak terlihat lebih dominan dari bangunan SCS Birao dan bangunan Stasiun Besar Kereta Api Tegal.

KESIMPULAN

Perancangan Hotel Butik di Kawasan Stasiun Besar Kereta Api Tegal memperhatikan karakteristik kawasan memiliki kekentalan suasana bangunan di dalamnya. Penerapan konsep dengan memperhatikan bangunan setempat, kaidah menurut literature dan standar bangunan yang merupakan bagian dari mendukung rencana Pemerintah Kota Tegal untuk meningkatkan pariwisata dan wisatawan salah satunya dengan meningkatkan kebutuhan akomodasi dalam bentuk hotel butik.

DAFTAR REFERENSI

- Anhar, Lucienne. 2001. *The Definition of Boutique Hotel*. <https://www.hospitalitynet.org/news/4010409.html>.
- Badan Pusat Statistik Jawa Tengah. 2020. Jumlah Akomodasi, Kamar, Tempat Tidur yang Tersedia pada Hotel Bintang dan Hotel Non Bintang Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Tengah, 2014-2019.
- Dinas Kepemudaan, Olahraga, dan Pariwisata Jawa Tengah. 2019. *Buku Saku 2019*.
- Khosravi, Sharareh, Anahita Malek, dan Erdogan Ekiz. 2014. *Why Tourist are Attracted to Boutique Hotels : Case of Penang Island, Malaysia*. *Journal of Hospitality & Tourism*, Vol. 12, No. 1.