



LANDASAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A)

HOTEL DAN *MIDI MARKET* DI KOTA SURABAYA

TUGAS AKHIR PERIODE 152

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

Disusun Oleh

Sandra Arivia Prameswari

21020117140069

Dosen Pembimbing

Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, M.T.

Dosen Penguji

Ir. Dhanoë Iswanto, M.T.

PROGRAM STUDI S-1

DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2021

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini merupakan hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar

Semarang, 9 April 2021



Sandra Arivia Prameswari
NIM. 21020117140069

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

Nama : Sandra Arivia Prameswari

NIM : 21020117120010

Jurusan / Program Studi : Arsitektur / S1-Arsitektur

Judul Tugas Akhir : Hotel dan *Midi Market* di Kota Surabaya

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan / Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM DOSEN

Pembimbing : Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, M.T.
195901091987031001



(.....)

Penguji : Ir. Dhanoe Iswanto, M.T.
195712221987031001



(.....)

Semarang, 9 April 2021

Ketua Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.
NIP. 196310201991021001

Ketua Program Studi S1 Arsitektur
Fakultas Teknik Undip.



Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.
NIP. 196704041998022001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sandra Arivia Prameswari
NIM : 21020117140069
Jurusan / Program Studi : Arsitektur / S1-Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas tugas akhir saya yang berjudul :

HOTEL DAN *MIDI MARKET* DI KOTA SURABAYA

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 09 April 2021
Yang menyatakan,



Sandra Arivia Prameswari

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, karena rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir Periode 152 yang berjudul “Hotel dan *Midi Market* di Kota Surabaya”.

Dalam penyusunan LP3A, telah banyak pihak yang terlibat untuk mendukung proses tersebut sehingga dapat berjalan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, M.T., selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bapak Ir. Dhanoë Iswanto, M.T., selaku dosen penguji mata kuliah Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, M.T., selaku dosen koordinator Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
4. Ibu Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T. selaku Ketua Program Studi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sarjono, M.T. selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. Segenap Staff dan Karyawan Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Kedua orang tua dan segenap keluarga besar yang telah memberi dukungan.
8. Seluruh pihak yang telah membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Dalam penyusunan LP3A ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan. Maka dari itu penulis meminta maaf dan mengharapkan kritik serta saran yang sifatnya membangun dari semua pihak. Demikian laporan ini penulis susun, dengan harapan LP3A ini bisa bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, 9 April 2021



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3 Manfaat.....	4
1.3.1 Secara Subjektif.....	4
1.3.2 Secara Objektif.....	4
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan	4
1.5 Metode Pembahasan.....	4
1.5.1 Deskriptif.....	4
1.5.2 Komparatif.....	4
1.6 Sistematika Pembahasan	4
1.7 Alur Pikir.....	5
BAB II	6
TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Tinjauan Hotel.....	6
2.1.1 Pengertian Hotel	6
2.1.2 Sejarah dan Perkembangan Hotel.....	6
2.1.3 Jenis Hotel	6
2.1.4 Klasifikasi Hotel	8
2.1.5 Aktivitas Hotel	9
2.1.6 Fasilitas Hotel	11
2.1.7 Pengelolaan Hotel	11
2.1.8 Dasar Perencanaan Hotel.....	11
2.2 Tinjauan Midi Market.....	16
2.2.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan	16
2.2.2 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	16
2.2.3 Pengertian Midi Market	17
2.2.4 Aktivitas Midi Market.....	17
2.2.5 Fasilitas Midi Market.....	17
2.2.6 Pengelolaan Midi Market.....	17
2.2.7 Dasar Perencanaan Midi Market.....	17
2.3 Tinjauan Post-Pandemic	18
2.3.1 Pendekatan Post-Pandemic Hotel.....	18
2.3.2 Pendekatan Post-Pandemic Midi Market	19
2.4 Penekanan Desain.....	19
2.4.1 Pengertian Arsitektur Kontemporer	19
2.4.2 Ciri Arsitektur Kontemporer	20
2.5 Studi Banding	20
2.5.1 THE 101 Jakarta Sedayu Darmawangsa	20
2.5.2 Artotel Yogyakarta.....	21
2.5.3 Super Indo Silk Town	22

BAB III	24
TINJAUAN LOKASI.....	24
3.1 Tinjauan Kota Surabaya	24
3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi	26
3.3 Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi	26
BAB IV.....	28
PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK	28
4.1 Pendekatan Aspek Fungsional	28
4.1.1 Pendekatan Pelaku dan Aktivitas Hotel dan <i>Midi Market</i>	28
4.1.2 Pendekatan Aktivitas Hotel dan <i>Midi Market</i>	28
4.1.3 Pendekatan Kapasitas Kamar Hotel	29
4.1.4 Pendekatan Kebutuhan Ruang	33
4.1.5 Pendekatan Persyaratan Ruang	44
4.1.6 Pendekatan Hubungan Ruang	46
4.1.7 Pendekatan Sirkulasi	46
4.2 Pendekatan Aspek Kontekstual	48
4.2.3 Pemilihan Lokasi	48
4.2.4 Pemilihan Tapak	51
4.3 Pendekatan Aspek Kinerja	51
4.3.1 Sistem Pencahayaan.....	51
4.3.2 Sistem Penghawaan/Pengkondisian Ruang	52
4.3.3 Sistem Jaringan Air Bersih	52
4.3.4 Sistem Pengolahan Limbah	52
4.3.5 Sistem Jaringan Listrik	52
4.3.6 Sistem Pembuangan Sampah	52
4.3.7 Sistem Pencegahan Kebakaran	52
4.3.8 Sistem Komunikasi	53
4.3.9 Sistem Penangkal Petir.....	53
4.3.10 Sistem Keamanan	54
4.3.11 Sistem Transportasi Vertikal	54
4.4 Pendekatan Aspek Teknis	54
4.4.1 Sistem Struktur.....	54
4.4.2 Sistem Modul	55
4.5 Pendekatan Aspek Arsitektural.....	55
4.5.1 Pendekatan Visual	55
4.5.2 Pendekatan <i>Post-Pandemic</i>	55
BAB V.....	56
PROGRAM DASAR PERANCANGAN.....	56
5.1 Program Ruang	56
5.2 Tapak Terpilih.....	61
5.3 Aspek Kinerja	63
5.4 Aspek Teknis	64
5.4.1 Sistem Struktur.....	64
5.4.2 Sistem Modul	64
5.5 Aspek Visual Arsitektural	65
5.5.1 Pendekatan Visual	65
5.5.2 Konsep Bangunan.....	65
5.5.3 Pendekatan <i>Post-Pandemic</i>	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Wisatawaan Nusantara dan Mancanegara di Surabaya	1
Gambar 2. TPK Hotel Berbintang di Surabaya dan Jawa Timur	2
Gambar 3. TPK Hotel Berbintang di Jawa Timur	2
Gambar 4. Residential Hotel	7
Gambar 5. Resort Hotel.....	7
Gambar 6. City Hotel.....	7
Gambar 7. Motel	8
Gambar 8. Gambar Hotel Konvensi.....	8
Gambar 9. Jalan kendaraan dan jalan setapak (Frick dan Mulyani, 2005).....	15
Gambar 10. Sirkulasi pengunjung hotel (Neufert dan Ernst, 2000)	16
Gambar 11. Lokasi THE 101 Jakarta Sedayu Darmawangsa.....	21
Gambar 12. Lokasi Artotel Yogyakarta.....	22
Gambar 13. Tampilan Bangunan Artotel Yogyakarta.....	22
Gambar 14. Tampilan Bangunan Super Indo Silk Town	23
Gambar 15. Peta Kota Surabaya	24
Gambar 16. Pertumbuhan hotel berbintang di Surabaya.....	26
Gambar 17. Struktur organisasi hotel dan midi market.....	28
Gambar 18. Kasus Covid-19 Indonesia Maret 2021	30
Gambar 19. Sirkulasi pengunjung menginap	46
Gambar 20. Sirkulasi pengunjung tidak menginap	47
Gambar 21. Sirkulasi pengelola dan pelayanan	47
Gambar 22. Alur sirkulasi makanan	48
Gambar 23. Alur sirkulasi barang	48
Gambar 24. Alternatif Tapak 1	49
Gambar 25. Alternatif Tapak 2	50
Gambar 26. Alternatif Tapak 3	50
Gambar 27. Lokasi tapak terpilih	62
Gambar 28. Peta digital tapak terpilih	62

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Klasifikasi hotel berbintang menurut Dirjen Pariwisata	8
Tabel 2. Front of the house pada hotel	9
Tabel 3. Back of the house pada hotel	10
Tabel 4. Indeks Pencahayaan	12
Tabel 5. Kebutuhan air bersih hotel	14
Tabel 6. Jumlah kamar THE 101 Jakarta Sedayu Darmawangsa	21
Tabel 7. Jumlah kamar Artotel Yogyakarta	22
Tabel 8. Jumlah penduduk Kota Surabaya	25
Tabel 9. Pendekatan aktivitas pelaku hotel dan midi market	28
Tabel 10. Tingkat Penghunian (TPK) Hotel Berbintang di Surabaya 2015 – 2018.....	29
Tabel 11. Jumlah Wisatawan Kota Surabaya 2015 – 2018.....	30
Tabel 12. Jumlah Hotel Berbintang di Kota Surabaya 2015 - 2020.....	31
Tabel 13. Jumlah Kamar Hotel Berbintang di Kota Surabaya 2015 - 2018.....	31
Tabel 14. Tipe Kamar THE 101 Jakarta Sedayu Darmawangsa	32
Tabel 15. Tipe Kamar Artotel Yogyakarta.....	32
Tabel 16. Pembagian kamar hotel.....	33
Tabel 17. Pendekatan ruang kelompok aktivitas utama hotel	33
Tabel 18. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pelengkap hotel	36
Tabel 19. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pelayanan hotel	38
Tabel 20. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pengelola hotel	38
Tabel 21. Pendekatan ruang kelompok aktivitas utama midi market	39
Tabel 22. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pelengkap midi market	40
Tabel 23. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pelayanan midi market	40
Tabel 24. Pendekatan ruang kelompok aktivitas pengelola midi market	41
Tabel 25. Pendekatan ruang kelompok aktivitas penunjang	41
Tabel 26. Standar kebutuhan ruang parkir	42
Tabel 27. Standar ruang parkir berdasarkan jenis kendaraan	43
Tabel 28. Pendekatan ruang parkir hotel.....	43
Tabel 29. Pendekatan ruang parkir midi market.....	43
Tabel 30. Persyaratan ruang	44
Tabel 31. Program ruang kelompok aktivitas utama hotel	56
Tabel 32. Kelompok aktivitas pelengkap hotel	56
Tabel 33. Program ruang kelompok aktivitas pelayanan hotel.....	56
Tabel 34. Program ruang kelompok aktivitas pengelola hotel	57
Tabel 35. Program ruang kelompok aktivitas utama midi market.....	58
Tabel 36. Program ruang kelompok aktivitas pelengkap midi market	58
Tabel 37. Program ruang kelompok aktivitas pelayanan midi market	58
Tabel 38. Program ruang kelompok aktivitas pengelola midi market	59
Tabel 39. Program ruang kelompok aktivitas penunjang	59
Tabel 40. Program ruang parkir hotel	60
Tabel 41. Program ruang parkir midi market.....	60
Tabel 42. Rekapitulasi program ruang	60