

BAB I

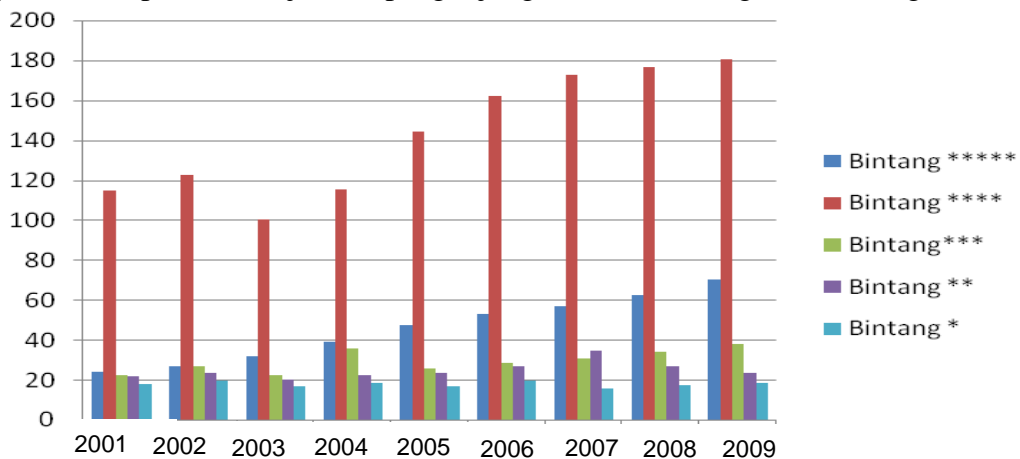
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semarang sebagai ibu kota Propinsi Jawa Tengah merupakan pusat segala kegiatan, baik ekonomi, perdagangan, jasa dan industri serta menjadi pusat interland wilayah Jawa Tengah. Sebagai Kota yang belum banyak dikenal di Indonesia apalagi di dunia, Pemerintah Kota Semarang memperkenalkan Kota Semarang dengan berbagai metode. Maka setelah Semarang dikenal dan banyak menandakan hubungan dengan beberapa Kota Besar di Indonesia serta negara lain, akan membuka peluang masuknya investor asing yang ingin menanamkan modal di Semarang.

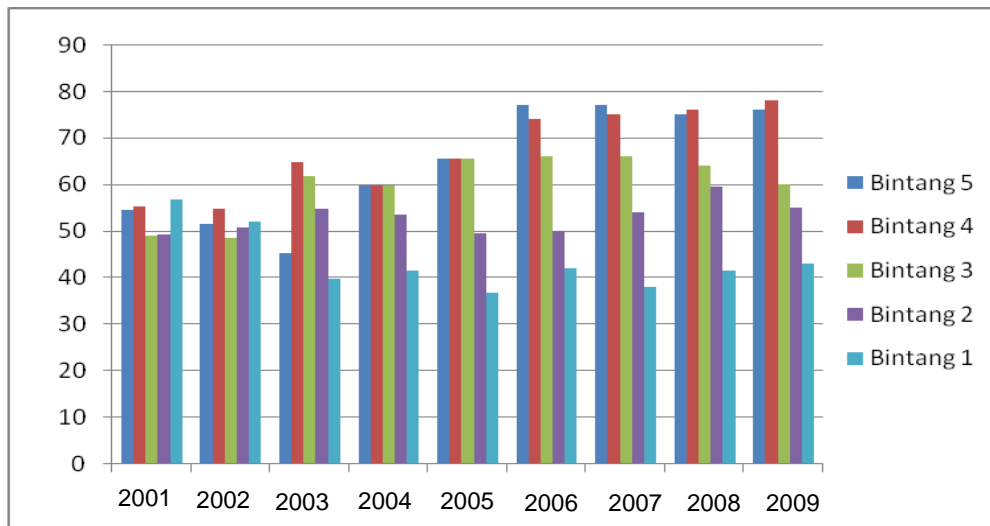
Dalam Laporan RPJMD kota Semarang th 2010-2015, di jelaskan bahwa peningkatan investasi di Semarang dapat di ukur dari penerimaan pendapatan daerah selama 5 tahun terakhir (2005 – 2009) yang terus menunjukkan peningkatan dari tahun ketahun dengan rata-rata peningkatan pendapatan daerah pertahun sebesar 18,54%. Kontribusi masing-masing sektor usaha tersebut adalah sebagai berikut : Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 29,86 %, industri pengolahan sebesar 24,52 %, dan sektor bangunan sebesar 19,27%. Data tersebut menggambarkan bahwa sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran memberikan kontribusi terbesar terhadap pendapatan daerah.

Menurut data yang diperoleh dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, wisatawan yang berkunjung ke Semarang mengalami rata-rata kenaikan sejak tahun 2002- 2009 sebanyak 13,8 %. Dengan adanya kenaikan tersebut, secara tidak langsung juga berdampak terhadap kenaikan jumlah pengunjung hotel berbintang di Semarang.



Gambar.1. Jumlah Pengunjung Hotel Bintang 1-5 di Semarang
 Sumber: Buku Direktori Usaha Pariwisata Kota Semarang, 2009

Dari data tersebut bisa di lihat bahwa jumlah hotel yang banyak di kunjungi adalah hotel bintang 3, 4, dan 5. Untuk bintang 3 rata-rata kenaikanya mencapai 8,47% sedangkan bintang 4 sebanyak 7,95% dan hotel bintang 5 sebanyak 14,46%. Berdasarkan data perkembangan jumlah pengunjung hotel, akan di dapat data tingkat penghunian kamar pada hotel berbintang di Semarang.



Gambar.2. Persentase Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang 1-5 di Semarang

Sumber: Buku Direktori Usaha Pariwisata Kota Semarang, 2009

Dari data tingkat hunian kamar hotel, dapat di lihat bahwa perkembangan hotel di Semarang memiliki prospek yang baik karena tingkat hunian kamar hotel cenderung meningkat. Jika di lihat dari diagram di atas, tingkat hunian untuk hotel bintang 4 dan bintang 5 merupakan yang paling tinggi di antara yang lain. Rata-rata kenaikan untuk setiap hotel bisa di lihat pada tabel berikut :

Tabel.1. Rata-rata Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang 1-5 di Semarang

Sumber : Buku Direktori Usaha Pariwisata Kota Semarang, 2009

Klasifikasi Hotel	Rata-rata Tingkat Hunian (%)
Bintang 5	64,65
Bintang 4	67,03
Bintang 3	60,05
Bintang 2	52,95
Bintang 1	43,52

Dari data- data di atas dapat di ketahui bahwa tidak semua orang yang berkunjung ke hotel menggunakan fasilitas menginap di hotel tersebut. Hal ini di karenakan hotel tidak hanya menawarkan fasilitas menginap tetapi juga menawarkan fasilitas penunjang

yang lain seperti, fasilitas tempat makan, fasilitas rekreasi , fasilitas *meeting* dan *convention*, dan fasilitas olahraga. Keberminatan masyarakat untuk menggunakan fasilitas-fasilitas hotel membuat pengelola hotel harus menyediakan fasilitas tersebut sesuai dengan standart yang sudah di tetapkan oleh Dinas Pariwisata.

Akan tetapi kenyataan yang ada , banyak hotel berbintang yang belum memenuhi standart fasilitas hotel sesuai dengan kelasnya. Kebanyakan dari hotel yang ada hanya mengunggulkan salah satu fasilitas dan belum memenuhi standart fasilitas yang lain. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Waskito selaku Kepala HRD Hotel Gumaya Tower Semarang, dapat di ketahui adanya keberminatan masyarakat untuk menggunakan fasilitas olahraga dalam hotel Gumaya. Saat ini hotel Gumaya hanya memiliki fasilitas olahraga berupa sebuah kolam renang dan *fitness center*. Kedua fasilitas tersebut dirasa belum dapat memenuhi kebutuhan pengunjung, di karenakan kurang beragamnya fasilitas olahraga yang tersedia dan kapasitas ruangan yang di rasa belum mampu mengimbangi jumlah pengunjung. Menurut Maya salah satu karyawan pengelola fasilitas olahraga dan rekreasi di hotel Gumaya, dalam satu hari pengunjung yang memanfaatkan fasilitas olahraga tidak kurang dari 50 orang pada hari biasa dan pada akhir pekan jumlah tersebut bisa menjadi dua kali lipatnya.

Dengan semakin banyaknya para pendatang baik domestik maupun asing dari berbagai kalangan yang menginap sementara di Semarang di tambah adanya keberminatan masyarakat untuk berolahraga di dalam hotel, maka pembangunan hotel dengan fasilitas olahraga yang sesuai dengan standart klasifikasi hotel merupakan suatu alternatif pemecahan yang cukup rasional untuk mengatasi kebutuhan mereka.

Berkembangnya bisnis akomodasi/perhotelan di Semarang membuat para investor tertarik untuk mengembangkan tipe hotel yang ada menjadi lebih variatif. Menurut Rutes dan Penner (1985; 38) berdasarkan tuntutan/ tipe tamu di bagi menjadi sebagai berikut:

- a. Business Hotel, sebagian besar fasilitas yang ada di sediakan untuk tamu yang bertujuan bisnis
- b. Tourist Hotel, sebagian besar fasilitas yang ada di sediakan untuk tamu yang bertujuan rekreasi
- c. Sport Hotel sebagian besar fasilitas yang ada di sediakan untuk tamu yang bertujuan untuk olah raga.

Menurut RDRTK Semarang tahun 2011-2030 bahwa kawasan Gombel masuk ke dalam wilayah pengembangan BWK VII. Perdagangan dan jasa di Bagian Wilayah Kota VII ini akan tetap dikembangkan di sepanjang Jalan Setiabudi dan di sepanjang jalan

masuk ke kawasan Undip dan kawasan Banyumanik dan melihat potensi Kawasan Bukit Gombel yang dekat dengan fasilitas olahraga *Gombel Golf* dan masih terjangkau dari GOR Jatidiri, Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang ini merupakan fasilitas *Sports Hotel*. Dimana sebagian fasilitas yang ada di sediakan untuk tamu yang bertujuan untuk olah raga, akan tetapi tidak menutup kemungkinan juga bagi tamu yang ingin melakukan aktifitas lain dalam hotel ini. Para tamu pada hotel-hotel ini dapat dipastikan rata-rata memiliki reservasi jangka waktu hunian yang pendek namun berkesinambungan.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Memperoleh Landasan Program Perencanaan dan Perancangan untuk Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang yang jelas dan layak, serta memperoleh gambaran yang dapat dijadikan pedoman dalam proses desain arsitektural. Sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah, sesuai dengan originalitas dan citra yang dikehendaki.

1.2.2. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*)

1.3 Manfaat

Manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1.3.1. Secara Subyektif

- a Penyusunan naskah ini digunakan sebagai Landasan untuk menghasilkan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang akan dilanjutkan dalam bentuk grafis.
- b Untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai penentu kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang tahun 2011.

1.3.2. Secara Obyektif

- a Dapat menambah wacana suatu rumusan permasalahan dalam perencanaan dan perancangan *Sports Hotel*.
- b Mengoptimalkan fungsi lahan yang ada di Kawasan Bukit Gombel Semarang agar dapat memberikan dampak pada obyek itu sendiri dan juga memberikan kontribusi yang berarti terhadap perkotaan.

- c. Dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan penambah wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa arsitektur pada khususnya yang akan mengajukan Tugas Akhir.

1.4 Lingkup Pembahasan

a. Ruang Lingkup Substansial

Merencanakan sebuah Sports Hotel dengan segala fasilitas, termasuk dalam kategori sebagai suatu bangunan massa banyak dengan lansekapnya, serta bentuknya yang lebih mengekspresikan suatu bangunan komersil di kawasan Perdagangan dan Jasa kota Semarang dengan fungsinya yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Semarang akan wadah jasa penginapan baik yang berasal dari dalam negeri maupun mancanegara dalam melakukan kegiatan olahraga, rekreasi / pariwisata maupun bisnis di Kota Semarang.

b. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif, rencana tapak yang akan dipakai adalah lahan bekas Hotel Sky Garden yang saat ini yang sudah berhenti beroperasi di Jln Setiabudi Semarang dengan fungsi bangunan sebagai bangunan perhotelan.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan LP3A ini dilakukan dengan metode deskriptif, yang prosesnya melalui pengumpulan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog, internet dan bahan-bahan tertulis lain yang bisa dipertanggung jawabkan.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui observasi di lapangan sehingga diperoleh potensi perancangan *Sports* Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang serta daya dukung lokasi dan tapak perencanaan.

c. Studi Peraturan Pemerintah Setempat

Studi peraturan untuk mengumpulkan data yang berkaitan seperti data kebijaksanaan, peraturan yang berlaku, keadaan sosial budaya masyarakat, peta

kondisi wilayah seperti pola penggunaan lahan, jaringan utilitas, transportasi dan jenis tanah.

a. Studi Banding

Studi banding untuk membuka wawasan mengenai fungsi hotel atau penginapan yang telah ada khususnya hotel-hotel berbintang lima di Kota Semarang sebagai wacana dalam perencanaan dan perancangan *Sports Hotel* di Kawasan Bukit Gombel Semarang menjadi *Sports Hotel* Bintang Lima.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dengan urutan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, lingkup, metode dan sistematika pembahasan, serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian teori, pengertian hotel, fungsi dan syarat hotel, jenis hotel dan perkembangannya, kegiatan dan aktifitas hotel, kerangka optimalisasi pengembangan hotel, dan studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG

Menguraikan tinjauan tentang Kota Semarang dan kawasan Bukit Gombel sebagai lokasi yang akan di rencanakan.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, & ANGGAPAN

Menguraikan tentang kesimpulan, batasan dan anggapan yang akan digunakan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN & PERANCANGAN

Menguraikan tentang pendekatan perencanaan, pendekatan perancangan, dan perencanaan "*Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang*"

BAB VI KONSEP & PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Tujuan perencanaan dan perancangan, konsep dasar perencanaan, konsep perancangan, program dasar perancangan.

1.7 Alur Pikir

Latar Belakang :
Aktualitas :

- Kunjungan wisatawan terus mengalami kenaikan pada tahun 2005-2009 sebesar 13,8 %.
- Meningkatnya Jumlah Hotel berbintang 3,4,dan 5 di Semarang.
- Pada thun 2009 sektor Perdagangan,Hotel dan Restoran memberikan kontribusi terbesar (29,86%) terhadap perkembangan perekonomian Semarang.
- Adanya Keberminatan masyarakat untuk melakukan aktifitas olahraga di hotel berbintang.
- Kawasan Gombel mempunyai nilai ekonomi/aksesibilitas yang tinggi karena akan dikembangkan lapangan Golf bertaraf internasional beserta fasilitas pendukungnya.

Urgensi :

- Kota Semarang masih membutuhkan hotel bertaraf internasional untuk menunjang investasi, konvensi dan pariwisata
- Sebagian besar hotel berbintang di Semarang berada di tengah kota dengan lahan yang terbatas dengan fasilitas olahraga yang kurang beragam .
- Tingkat okupansi hotel berbintang di Semarang rata-rata di atas 60 %

Originalitas :

- Dibutuhkan fasilitas Sports Hotel berbintang yang dapat memenuhi kebutuhan wisatawan yang berkunjung di Semarang.
- Dengan fasilitas penunjang olahraga dan rekreasi yang dapat memenuhi kebutuhan pengunjung.

Tujuan:
 Memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik, sesuai dengan originalitas / karakteristik judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

Sasaran
 Tersusunnya usulan langkah-langkah dasar perencanaan dan perancangan Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang, berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*Design Guidelines Aspect*).

Ruang Lingkup
Substansial
 Merencanakan dan merancang Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel Semarang dan termasuk dalam kategori bangunan tunggal beserta perancangan tapak lingkungan sekitarnya.

Studi Pustaka :

- landasan teori
- standar perencanaan dan perancangan

Studi Lapangan

- Tinjauan Tapak
- Tinjauan Kota Semarang

Studi Banding

- Hotel Ciputra
- Hotel Grand Candi
- Hotel Gumaya

Kompilasi data dengan studi pustaka sehingga didapat permasalahan serta masukan dari pihak studi banding dan masukan dari audience yang merupakan calon konsumen pada Hotel

Konsep Dasar dan Program Perencanaan dan Perancangan Sports Hotel di Kawasan Bukit Gombel

F E E D B A C K

Sumber : Analisis Penyusun, 2011