



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

TUGAS AKHIR

**KARTIKO EGHI WICAKSONO
21020112150004**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

SEMARANG

JUNI 2014



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**KARTIKO EGHI WICAKSONO
21020112150004**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

SEMARANG

JUNI 2014

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Kartiko Eghi W
NIM : 21020112150004
Tanda Tangan :
Tanggal : 26 Juni 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : KARTIKO EGHI WICAKSONO

NIM : 21020112150004

Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur

Judul Skripsi : CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Sukawi, ST, MT. /197410202000121001 (.....)

Pembimbing : M. Sahid Indraswara, ST, MT /197410202000121001 (.....)

Penguji : Septana Bagus Pribadi, ST, MT /197609112002121001 (.....)

Semarang, 26 Juni 2014

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Progam Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Edward Endrianto Pandelaki,ST,MT,Phd
NIP.197402231997021001

Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP.195205051980111001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Kartiko Eghi Wicaksono
NIM : 21020112150004
Jurusan/Program Studi : 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 karya ilmiah saya yang berjudul :

CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

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 : 26 Juni 2014

Yang menyatakan

(Kartiko Eghi Wicaksono)

CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

Oleh : Kartiko Egghi Wicaksono, Sukawi, M. Sahid Indraswara

Semarang salah satu Kota yang berkembang pesat di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata di dukung adanya pelabuhan tanjung emas dan bandara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu gerbang untuk para pebisnis dan para wisatawan yang berkunjung ke Kota Semarang dan potensi-potensi yang dimiliki oleh Semarang dapat dijadikan acuan perkembangan *investasi* di Kota ini. Hal ini dikarenakan mudahnya akses ke Kota Semarang ini.

Masyarakat Indonesia saat ini umumnya memiliki perilaku dalam berinvestasi yaitu mengikuti tren yang terjadi di masyarakat sekelilingnya begitu pula dengan gaya hidup yang semakin modern, yang merupakan salah satu alasan mengapa orang-orang memilih berinvestasi di Kota Semarang. Untuk peluang investasi, Semarang masih sangat menjanjikan hingga beberapa tahun mendatang. Hal ini yang terjadi di Semarang akhir-akhir ini yang terus meningkat. Investasi secara besar-besaran telah banyak ditanamkan di Semarang.

Berdasarkan permasalahan di atas, baik tuntutan manusia, investasi yang baik dan tidak merugikan dan kebutuhan gaya hidup, maka keberadaan Kondominium hotel di pusat kota, merupakan salah satu alternatif pilihan Investasi yang dapat memenuhi keinginan untuk berinvestasi yang baik. Kondominium Hotel merupakan suatu cara berinvestasi yang modern, bangunan hotel ini tersusun secara vertikal dan didukung dengan adanya fasilitas-fasilitas penunjang seperti kolam renang, café dan restaurant, mini shop, laundry service, fitness center, sistem keamanan 24 jam (CCTV dan magnetic card system), dan lain-lain.

Kata Kunci : *hotel, condotel, Area Komersial, investasi, semarang*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan terselesaikannya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini. setelah melalui sidang adalah judul yang telah dipilih dan diepakati adalah

“KONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG”

LP3A ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan Tingkat Sarjana pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang. selama menuntut ilmu dan penyusunan laporan ini, penyusun mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Sukawi ST. MT. selaku dosen Pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan, ilmu, dan masukan berharga bagi penyusun.
2. M. Sahid Indraswara ST. MT. selaku pembimbing kedua yang juga telah banyak memberikan petunjuk dan ilmu dalam penyusunan LP3A ini.
3. Septana Bagus Pribadi ST. MT sebagai Dosen Penguji yang telah banyak memberikan Petunjuk dan Ilmu kepada penyusun dalam menyelesaikan LP3A ini dan juga selaku koordinator mata kuliah Tugas Akhir Periode 48.
4. Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Phd selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. Ir. Agung Dwiyanto. MSA selaku Dosen Wali EX D3.
6. Pengajar dan seluruh staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Bapak, Ibu, kakak, adik, Idham, dan keluarga yang telah memberi doa, kasih sayang dan semangat yang tiada henti serta membantu banyak dalam penyusunan tugas akhir ini.
8. Teman-teman Jurusan Arsitektur UNDIP yang telah menjadi teman yang baik sejak awal kuliah hingga akhir kuliah.
9. Serta semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu-persatu disini yang telah membantu kelancaran proses penyusunan laporan ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, 26 Juni 2014

Penyusun

Kartiko Eghi Wicaksono

DAFTAR ISI

Halaman sampul.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I	Error! Bookmark not defined.
PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1.1. Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
1.2. Tujuan dan Sasaran	Error! Bookmark not defined.
1.3. Manfaat.....	Error! Bookmark not defined.
1.4. Ruang Lingkup	Error! Bookmark not defined.
1.5. Alur Pembahasan Dan Alur Pikir	Error! Bookmark not defined.
1.6. Sistematika Pembahasan	Error! Bookmark not defined.
1.7. Alur Pikir.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
2.1. Tinjauan Umum Condominium	Error! Bookmark not defined.
2.1.1. Pengertian Condominium	Error! Bookmark not defined.
2.1.2. Sistem Pengelolaan Kondominium	Error! Bookmark not defined.
2.1.3. Aktifitas Dan Fasilitas Condominium.....	Error! Bookmark not defined.
2.2. Tinjauan Umum Hotel	Error! Bookmark not defined.
2.2.1. Pengertian Hotel	Error! Bookmark not defined.
2.2.2. Klasifikasi Hotel	Error! Bookmark not defined.
2.2.3. Jenis-Jenis Penamaan Kamar di Hotel.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.4. Jenis-Jenis Tempat Tidur dan Ukurannya.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.5. Klasifikasi Departemen-Departemen dalam Hotel.....	Error! Bookmark not defined.
2.3. Tinjauan Umum Condotel	Error! Bookmark not defined.
2.3.1. Pengertian Condotel	Error! Bookmark not defined.
2.3.2. Klasifikasi Condotel	Error! Bookmark not defined.

CONDOMINIUM HOTEL DI SEMARANG

2.3.3. Sasaran Pengguna Condominium Hotel.....	Error! Bookmark not defined.
2.4. Tinjauan Penekanan Desain Arsitektur Modern	Error! Bookmark not defined.
2.4.1. Ciri-Ciri Arsitektur Modern.....	Error! Bookmark not defined.
2.5. Data Studi Banding.....	Error! Bookmark not defined.
2.5.1. Condotel Horison Sunset Road Bali.....	Error! Bookmark not defined.
2.5.2. Condotel The Hive Jakarta Timur	Error! Bookmark not defined.
2.5.3. Condotel Sun Premira Yogyakarta	Error! Bookmark not defined.
2.5.4. Condotel Wisanti Express.....	Error! Bookmark not defined.
2.5.5. Perbandingan Data Studi Banding.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III	Error! Bookmark not defined.
GAMBARAN UMUM CONDOTEL DI KOTA SEMARANG	Error! Bookmark not defined.
3.1. Tinjauan Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.1.1. Kondisi Kota Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.2. Aspek Perkembangan Wilayah Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.1.3. Perkembangan Penduduk Kota Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.4. Tingkat Penduduk Laki-laki yang berkerja di usia produktif.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.5. Kondisi Ekonomi Kota Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.6. Pertumbuhan Ekonomi Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.2. Perkembangan Hotel Di Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.2.1. Kondisi Perhotelan di Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.2.2. Penginap Hotel Bintang Di Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.2.3. Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang Di Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.4. Lama Rata-rata Tamu Menginap Di Hotel Bintang di Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV	Error! Bookmark not defined.
KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN.....	Error! Bookmark not defined.
4.1. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
4.2. Batasan dan anggapan	Error! Bookmark not defined.
4.3. Anggapan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB V	Error! Bookmark not defined.
PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR	Error! Bookmark not defined.
5.1. Dasar Pendekatan Perencanaan Dan Perancangan	Error! Bookmark not defined.
5.2. Pendekatan Aspek Fungsional.....	Error! Bookmark not defined.
5.2.1. Pendekatan Pelaku dan Aktifitas.....	Error! Bookmark not defined.

CONDOMINIUM HOTEL DI SEMARANG

5.2.2.	Pendekatan Klasifikasi Condotel	Error! Bookmark not defined.
5.2.3.	Pendekatan Kebutuhan Ruang Condotel	Error! Bookmark not defined.
5.2.4.	Pendekatan Hubungan Ruang.....	Error! Bookmark not defined.
5.2.5.	Pendekatan Sirkulasi	Error! Bookmark not defined.
5.2.6.	Pendekatan Kebutuhan Condotel	Error! Bookmark not defined.
5.2.7.	Pendekatan Jumlah Pengunjung	Error! Bookmark not defined.
5.2.8.	Pendekatan Kebutuhan Kamar	Error! Bookmark not defined.
5.2.9.	Pendekatan Jumlah Penginap	Error! Bookmark not defined.
5.2.10.	Pendekatan Pembagian Kamar	Error! Bookmark not defined.
5.2.11.	Pendekatan Personil.....	Error! Bookmark not defined.
5.2.12.	Pendekatan Besaran Ruang.....	Error! Bookmark not defined.
5.2.13.	Pendekatan Program Ruang.....	Error! Bookmark not defined.
5.3.	Pendekatan Aspek Kontekstual.....	Error! Bookmark not defined.
5.3.1.	Analisa Pemilihan Lokasi	Error! Bookmark not defined.
5.3.2.	Analisa Pemilihan Tapak.....	Error! Bookmark not defined.
5.4.	Pendekatan Aspek Kinerja.....	Error! Bookmark not defined.
5.4.1.	Sistem Elektrikal	Error! Bookmark not defined.
5.4.2.	Sistem Mekanikal	Error! Bookmark not defined.
5.5.	Pendekatan Aspek Teknis.....	Error! Bookmark not defined.
5.5.1.	Sistem struktur	Error! Bookmark not defined.
5.5.2.	Sistem Modul	Error! Bookmark not defined.
5.5.3.	Bahan bangunan.....	Error! Bookmark not defined.
5.6.	Pendekatan arsitektural	Error! Bookmark not defined.
BAB VI	Error! Bookmark not defined.
LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	Error! Bookmark not defined.
6.1.	Konsep Dasar Perancangan.....	Error! Bookmark not defined.
6.1.1.	Program ruang.....	Error! Bookmark not defined.
6.1.2.	Penentuan Luas dan Besaran Tapak.....	Error! Bookmark not defined.
6.2.	Konsep Dasar perencanaan.....	Error! Bookmark not defined.
6.2.1.	Aspek Kinerja.....	Error! Bookmark not defined.
6.2.2.	Aspek Teknis.....	Error! Bookmark not defined.
6.3.	Aspek arsitektural.....	Error! Bookmark not defined.
6.4.	Konsep Dasar Perancangan Kawasan.....	Error! Bookmark not defined.
6.5.	Konsep perancangan bangunan Condominium hotel.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR PUSTAKA..... **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Skema Organisasi Hotel Besar **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 2 Condotel Horison Sunset Road Bali **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 3 Lokasi Condotel Horison Sunset Road **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 4 Site Plan Condotel Horison Sunset Road **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 5 Condotel Horison Sunset Road Bali **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 6 Condotel The Hive Jakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 8 Site Plan Condotel The Hive Jakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 7 Lokasi Condotel The Hive Jakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 9 Proses Pembangunan Kosntruksi The Hive Jakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 10 Kolam Renang Condotel The Hive Jakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 11 Condotel Sun Premira Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 12 lokasi Condotel Sun Premira Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 13 Site plan Condotel Sun Premira Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 14 Function Hall Condotel Sun Premira Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 15 Condotel Wisanti Express Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 16 Lokasi Condotel Wisanti Express Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 17 Site plan Condotel Wisanti Express Yogyakarta **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 2. 18 Kolam renang Condotel Wisanti Express Yogyakarta.... **Error! Bookmark not defined.**

Gambar 3. 1 Peta Kota Semarang **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 3. 2 Grafik Kepadatan Penduduk Kota Semarang **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 3. 3 Grafik Rata-rata pertumbuhan Ekonomi per Tahun Kota Semarang (2005-2011) **Error! Bookmark not defined.**

Gambar 5. 1 Skema Sirkulasi Tamu Hotel Yang Menginap **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 2 Skema Sirkulasi Penghuni Condominium **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 3 Skema Sirkulasi Pengelola Condotel..... **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 4 Grafik Rata-rata pertumbuhan Ekonomi per Tahun Kota Semarang (2005-2011) **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 5 Grafik Pertumbuhan Hotel per Tahun Kota Semarang (2005-2011)**Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 6 Grafik Pengunjung hotel bintang 4 per Tahun Kota Semarang (2004-2012) **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 7 Alternatif Tapak I **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 8 Situasi Tapak I **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 9 Alternatif Tapak II **Error! Bookmark not defined.**
 Gambar 5. 10 Situasi Tapak II **Error! Bookmark not defined.**

Gambar 6. 1 Tapak Terpilih **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Ukuran Tempat Tidur.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 2 Type unit hunian Condotel Horison Sunset road	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 3 presentase optimal unit hunian Condotel Horison Sunset Road	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 4 Type Hunian Condotel The Hive Jakarta.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 5 Tingkat Hunian Condotel Wisanti Express Yogyakarta.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 6 Type Hunian Condotel Sun Premira Yogyakarta.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 7 Prosentase optimal hunian Condotel Sun Premira Yogyakarta	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 8 Type Hunian Condotel Wisanti Express Yogyakarta	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 9 Jumlah Type unit hunian Condotel Wisanti Express	Error! Bookmark not defined.
Tabel 2. 10 Perbandingan Data Studi Banding.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 1 Tata guna Lahan Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 2 Kepadatan Penduduk Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 3 Penduduk laki-laki yang bekerja di usia produktif dari umur 25-49	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 4 Kategori Kepala Keluarga Sejahtera	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 5 Angka pertumbuhan kepala keluarga dan pentahapan kepala keluarga sejahtera kota Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 6 Aspek pelayanan umum bidang penanaman modal	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 7 Rata-rata pertumbuhan Ekonomi per Tahun Kota Semarang (2005-2011)	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 8 Jumlah Hotel Bintang 3, 4, dan 5 kota Semarang 2006-2011	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 9 Statistik Jumlah Pengunjung Hotel Bintang 3, 4, Dan 5 kota Semarang 2004-2012 ..	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 10 Jumlah Tingkat Hunian Di Kota Semarang tahun 2012	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3. 11 Lama Rata-rata Tamu Menginap di Hotel Bintang 5, 4 Dan 3 Di Semarang Tahun 2004-2012.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 1 Kebutuhan Ruang Condotel.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 2 Hubungan Ruang Makro.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 3Pendekatan Jumlah Pengunjung di Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 4 Analisa Besaran Ruang.....	Error! Bookmark not defined.

CONDOMINIUM HOTEL DI SEMARANG

Tabel 5. 5 Analisa Program Ruang.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 6 Kelompok Parkir Didalam Basement	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 7 Analisa Pemilihan Tapak.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 5. 8 Analisa Pemilihan Tapak.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 6. 1 Rekapitulasi Program ruang	Error! Bookmark not defined.