



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**CITY HOTEL BINTANG TIGA DI PEKALONGAN**

**TUGAS AKHIR**

**RISCKY OKTAVIANTO  
L2B009123**

**FAKULTAS TEKNIK**

**JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG**

**DESEMBER 2014**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**CITY HOTEL BINTANG TIGA DI PEKALONGAN**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**RISCKY OKTAVIANTO  
L2B009123**

**FAKULTAS TEKNIK**

**JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG**

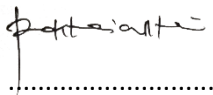
**DESEMBER 2014**

**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 : Risky Oktavianto

NIM : L2B009123

Tanda Tangan :  .....

Tanggal : 24 Desember 2014

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Risky Oktavianto

NIM : L2B009123

Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur

Judul Tugas Akhir : City Hotel Bintang Tiga di Pekalongan

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

### TIM PENGUJI

Pembimbing I : Prof.Ir.Edy Darmawan,M.Eng

NIP. 195511081983031002

Pembimbing II : Ir.Hermin Werdiningsih,MT

NIP. 196010211990032002

Penguji I : Ir.Bambang Suyono,MT


NIP. 1956081819860031005



Semarang, 24 Desember 2014

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik UNDIP,

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

Nama : Risky Oktavianto  
NIM : L2B009123  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Kementerian : Pendidikan Nasional  
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 :

#### CITY HOTEL BINTANG TIGA DI PEKALONGAN

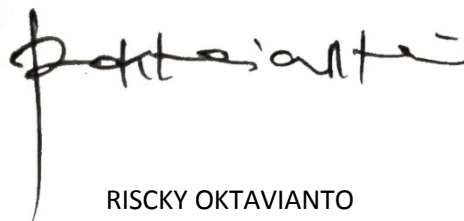
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 24 Desember 2014

Yang menyatakan,



RISCKY OKTAVIANTO

## ABSTRAK

*Letak Kota Pekalongan yang strategis berada pada Jalur Pantura dan menghubungkan kota-kota besar seperti Jakarta Semarang Surabaya serta potensi-potensi Kota Pekalongan di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata menyebabkan akan terjadi banyaknya kunjungan ke Kota Pekalongan dimasa mendatang dengan berbagai tujuan, baik tujuan wisata, bisnis, atau sekedar singgah.*

*Sector perhotelan di Kota pekalongan masih sangat potensial untuk dikembangkan dan dapat menjadi salah satu sektor bisnis yang menguntungkan. Jenis hotel yang sesuai untuk kebutuhan tersebut adalah hotel kota atau city hotel karena Kota Pekalongan berada tepat di tengah-tengah jalur utama Jakarta-Surabaya menjadikan kota ini sebagai kota transit dan juga sebagai pusat batik sehingga banyak pelancong yang memanfaatkan waktu transisinya disini untuk berbelanja bahkan kulakan batik.Selain itu dalam 2-3 tahun terakhir ini terlihat bermunculan hotel-hotel baru yang ternyata merupakan dampak dari penawaran investasi dari Pemkot Pekalongan tentang kebutuhan hotel yang berkualitas di Kota Batik ini*

**Kata Kunci** : *Pekalongan, City Hotel, Pariwisata, Investasi*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga LP3A dengan judul *City Hotel Bintang Tiga di Pekalongan* ini dapat terselesaikan.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan kemudahan dan kelancaran
2. Orang tua tercinta yang turut memberikan doa dan dukungan,
3. Prof.Ir.Edy Darmawan,M.Eng, selaku Dosen Pembimbing Utama,
4. Ir.Hermin Werdiningsih, MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua,
5. Ir.Bambang Suyono,MT, selaku Dosen Penguji,
6. Septana Bagus Pribadi, ST. MT, selaku Koordinator TA periode 128/50,
7. Edward Endrianto Pandelaki, ST,MT,Ph.d, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
8. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku kepala program studi arsitektur,
9. Kedua kakakku tercinta Mas Resta dan Mas Rendy yang selalu memberi support tanpa henti,
10. Seluruh teman-teman arsitektur angkatan 2009
11. Sahabat-sahabat cemerlangku, teruntuk adinda dan ananda Ayuta,Kinanti,Asya,Adya,Anna,Alfin,Mbak Silvi,Luna Jablux,Bonny,Berry,Genk Gabuts yang selalu setia menjadi hiburan dan semangat di saat stress melanda karena banyak revisi..Terimakasih banyak
12. Dan semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Tugas Akhir ini.

Pada akhirnya penyusun mengharapkan semoga LP3A ini dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembacanya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan LP3A ini. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Desember 2014

Penyusun

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	iii
<b>ABSTRAKSI</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran .....	2
1.3 Manfaat .....	2
1.4 Ruang Lingkup .....	3
1.5 Metode Pembahasan .....	3
1.6 Sistematika Pembahasan .....	4
1.7 Alur Pikir .....	5

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Hotel .....	..6
2.1.1 Pengertian Hotel .....	6
2.1.2 Sejarah dan Perkembangan Perhotelan Indonesia .....	7
2.1.3 Tinjauan Obyek Hotel .....	7
2.2 Tinjauan City Hotel .....	12
2.2.1 Pengertian City Hotel .....	12
2.2.2 Karakteristik City Hotel .....	12
2.2.3 Aktifitas City Hotel .....	13
2.2.4 Fasilitas City Hotel .....	14
2.2.5 Pengelolaan Hotel .....	16
2.2.6 Kebutuhan Ruang .....	19
2.2.7 Tipe Kamar Hotel .....	23
2.2.8 Hubungan Antar Ruang .....	26
2.2.9 Dasar-Dasar Perencanaan City Hotel .....	26
2.2.10 Prinsip-Prinsip City Hotel .....	26
2.3 Tinjauan Arsitektur Modern .....	28



2.3.1 Pengertian Arsitektur Modern .....	28
2.3.2 Ciri-Ciri Arsitektur Modern .....	29
2.4 Studi Banding Hotel	
2.4.1 Hotel Quest Semarang .....	33
2.4.2 Hotel Dafam Pekalongan.....	39
<b>BAB III TINJAUAN LOKASI</b>	
3.1 Tinjauan Kota Pekalongan .....	42
3.2 Tata Ruang Pekalongan .....	44
3.3 Pengunjung Kota Pekalongan .....	46
3.4 Hotel di Pekalongan .....	49
3.5 Potensi yang Terdapat di Pekalongan.....	50
<b>BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN .....</b>	<b>53</b>
<b>BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>	
5.1. Pendekatan Aspek Fungsional .....	54
5.1.1 Pendekatan Pelaku dan Aktivitas .....	55
5.1.2 Pendekatan Kapasitas Hotel .....	54
5.1.3 Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	56
5.1.4 Pendekatan Besaran Ruang .....	57
5.1.5 Pendekatan Hubungan Ruang .....	62
5.1.6 Pendekatan Sirkulasi Kegiatan .....	63
5.2 Pendekatan Aspek Kontekstual.....	64
5.2.1 Kriteria Pemilihan Lokasi .....	64
5.2.2 Penilaian Tapak.....	70
5.3 Pendekatan Aspek Kinerja .....	71
5.3.1 Sistem Pencahayaan .....	71
5.3.2 Sistem Penghawaan .....	71
5.3.3 Sistem Jaringan Air Bersih.....	72
5.3.4 Sistem Jaringan Air Kotor.....	73
5.3.5 Sistem Jaringan Listrik .....	73
5.3.6 Sistem Pembuangan Sampah.....	73
5.3.7 Sistem Pemadam Kebakaran.....	74
5.3.8 Sistem Komunikasi .....	74
5.3.9 Sistem Penangkal Petir .....	75
5.3.10 Sistem Transportasi Vertikal .....	75
5.4 Pendekatan Aspek Teknis.....	76
5.4.1 Sistem Struktur .....	76
5.4.2 Sistem Modul .....	76
5.5 Pendekatan Aspek Arsitektural .....	77
5.5.1 Penampilan Bangunan.....	77
5.5.2 Orientasi Bangunan.....	77

## BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1. Program Dasar Perencanaan .....	78
6.2. Program Ruang.....	79
6.3. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang .....	83
6.4. Tapak Terpilih.....	83
6.5. Konsep Perancangan.....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Layout Kamar .....	23
Gambar 2.2 Standart Room.....	23
Gambar 2.3 Superior Room.....	24
Gambar 2.4 Deluxe Room .....	24
Gambar 2.5 Skema Hubungan Ruang.....	26
Gambar 2.6 Bangunan Dengan Transparansi.....	30
Gambar 2.7 Bangunan Tinggi Tanpa Ornamen .....	31
Gambar 2.8 Tampak Bangunan yang Rapid an Teratur.....	31
Gambar 2. Struktur Ekspos Bangunan.....	32
Gambar 2.10 Hotel Quest Semarang.....	33
Gambar 2.12 Lokasi Hotel Quest Semarang.....	33
Gambar 2.12 Deluxe Room Hotel Quest.....	34
Gambar 2.13 Executive Room Hotel Quest.....	35
Gambar 2.14 Loby dan Resepsionis .....	35
Gambar 2.15 Kolam Renang.....	36
Gambar 2.16 Restoran dan Pusat Bisnis Hotel .....	37
Gambar 2.17 Fasilitas Penunjang Hotel.....	37
Gambar 2.18 Utilitas Hotel.....	38
Gambar 2.19 Hotel Dafam Pekalongan .....	39
Gambar 2.20 Deluxe Room Dafam.....	39
Gambar 2.21 Executive Room Dafam.....	40
Gambar 2.22 Lobby Dafam .....	40
Gambar 2.23 Restoran Dafam .....	41
Gambar 2.22 Kolam Renang Dafam .....	41
Gambar 3.1 Peta Kota Pekalongan .....	42
Gambar 3.2 Peta RUTRK Pekalongan .....	44
Gambar 5.1. Hubungan Ruang Dalam Hotel .....	62
Gambar 5.2 Hubungan Kegiatan dan Sirkulasi Tamu .....	63
Gambar 5.3. Hubungan Kegiatan dan Sirkulasi Pengelola .....	63
Gambar 5.4. Alternatif Tapak 1 .....	64
Gambar 5.5. Alternatif Tapak 2 .....	66
Gambar 5.6. Alternatif Tapak 3 .....	68
Gambar 6.1 Alternatif Tapak 1 .....	83

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi Jenis Hotel .....	7
Tabel 2.2 Klasifikasi Hotel Berbintang .....	11
Tabel 3.1 Penggunaan Tanah di Pekalongan.....	43
Tabel 3.2 Luasan Wilayah Kecamatan Pekalongan .....	44
Tabel 3.3 Banyaknya Pengunjung Obyek Wisata.....	46
Tabel 3.4. Banyaknya Kamar Hotel di Pekalongan.....	49
Tabel 3.5. Banyaknya Tempat Tidur Hotel di Pekalongan .....	49
Tabel 3.6. Daftar Nama Hotel di Pekalongan .....	50
Tabel 5.1. Rasio Jumlah Kamar Hotel .....	55
Tabel 5.2 Standar Luas Kamar .....	56
Tabel 5.3. Kebutuhan Ruang Untuk Tamu .....	56
Tabel 5.4. Kebutuhan Ruang Untuk Pengelola .....	57
Tabel 5.5. Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	61
Tabel 6.1. Pelaku Aktivitas .....	78
Tabel 6.2. Program Ruang.....	79
Tabel 6.3 Rekapitulasi Program Ruang .....	83
Tabel 6.4 Program Dasar Aspek Teknis.....	85
Tabel 6.5. Program Dasar Aspek Kinerja.....	85
Tabel 6.6. Program Dasar Aspek Arsitektural.....	86