

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa baik ekonomi, perdagangan, jasa, industry dan pariwisata serta menjadi interland di wilayah Jawa Tengah. Kota Semarang dapat berperan dalam lingkup internasional. Semakin banyak diadakan hubungan dengan negara lain membuka peluang masuknya wisatawan asing yang bertujuan untuk berbisnis menanamkan modal di Kota Semarang.

Perkembangan pembangunan yang semakin pesat di Kota Semarang dapat dilihat dari slogan “*Visit Jateng 2013*” dan “*Ayo Wisata Semarang*” memunculkan dampak positif untuk perkembangan pariwisata. Banyaknya mall-mall yang menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan yang akan berkunjung ke kota Semarang<sup>1</sup>. Namun di balik pembangunan tersebut sektor pariwisata Kota Semarang seperti wisata bangunan bersejarah, wisata keluarga, wisata kuliner, wisata religi serta wisata alam yang selama ini juga diminati dapat menjadi alternative kunjungan wisatawan mancanegara maupun domestic di Kota Semarang.

Semarang sebagai pusat bisnis dan pariwisata di Jawa Tengah memberikan kesempatan kepada para investor untuk menanamkan modal di Semarang. Akhir-akhir ini bisnis perhotelan di Kota Semarang menunjukkan prospek cerah, khususnya hotel berbintang. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya jumlah wisatawan yang menginap di hotel. Salah satu penyebabnya adalah banyaknya kegiatan seperti rapat yang dilakukan oleh instansi-instansi pemerintah, baik local maupun nasional yang diselenggarakan di kota Semarang. Selain itu factor pendukung yang lainnya adalah meningkatnya status bandara Ahmad Yani menjadi bandara internasional, sehingga menstimulasi pertambahan jumlah hotel di Semarang<sup>2</sup>.

Berdasarkan data dari Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) tahun 2013 terdapat 45 hotel di Semarang mulai dari hotel bintang satu ada sepuluh hotel, hotel bintang dua ada dua belas hotel, hotel bintang tiga ada tiga belas hotel, hotel bintang empat ada empat hotel, dan hotel bintang lima ada delapan hotel, semuanya berjenis *City Hotel* karena berada di tengah-tengah kota<sup>3</sup>. Dari semua hotel bintang tersebut rata-rata tingkat hunian hotel bintang satu adalah 65%, hotel bintang dua adalah 75%, hotel bintang tiga adalah 75 %, hotel bintang empat adalah 55 % dan hotel bintang lima adalah 55%<sup>3</sup>. Contohnya Horizon Hotel merupakan salah *City Hotel* bintang 4 dengan tingkat okupansi paling tinggi yaitu 80% dengan jumlah kamar 155 kamar<sup>4</sup>. *City hotel* bintang empat hadir untuk memberikan alternative pada para pebisnis untuk menginap. Gaya hidup masyarakat modern sekarang tidak bisa dilepaskan dari kafe, club, tempat hiburan untuk melepas penat menjadi alasan pembangunan *City Hotel* Bintang empat ini.

Pada *City hotel* ini akan ditunjang dengan fasilitas-fasilitas tambahan untuk menunjang gaya hidup eksekutif muda yang penat untuk mencari hiburan. *City hotel* akan menjadi solusi yang bagus untuk memenuhi tuntutan kebutuhan gaya hidup para eksekutif dan pebisnis untuk mendapatkan hiburan pada satu tempat mengingat mobiltas mereka yang sangat tinggi. Dari fenomena di atas, mengamati perkembangan tingkat penghuni kamar hotel bintang empat, jumlah kunjungan wisata ke Semarang, dan iklim perekonomian yang kondusif untuk investasi dapat disimpulkan bahwa Kota Semarang saat ini masih membutuhkan dibangunnya hotel baru, khususnya *City Hotel* sebagai sarana akomodasi untuk memenuhi kebutuhan wisatawan bisnis dalam hal menginap dan juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang bisnis dan hiburan untuk melepas penat.

<sup>1</sup><http://www.visitjawatengah.com/>

<sup>2</sup><http://www.merdeka.com/peristiwa/wacana-perluasan-bandara-ahmad-yani-teralisasi.html>

<sup>3</sup>semarang di tahun 2013

<sup>4</sup><http://www.horisonsemarang.com/hotel.php>

Selain itu hotel ini tidak menutup kemungkinan sebagai tempat menginapnya wisatawan yang memiliki tujuan utama rekreasi di Kota Semarang. Pembangunan hotel ini disesuaikan dengan potensi dan tuntutan perkembangan Kota Semarang ke depan di bidang pariwisata, ekonomi, perdagangan dan jasa.

Hal ini diperkirakan terjadi karena hotel berbintang empat di Semarang pada saat ini memiliki pasar yang lebih besar dibandingkan hotel berbintang lima, mengingat kota Semarang merupakan kota besar metropolitan untuk berbisnis dan kota transit juga pintu gerbang bagi para pendatang lokal, investor, pebisnis mancanegara.

Disimpulkan bahwa rata-rata pendatang yang menuju ke kota Semarang memiliki tingkat ekonomi menengah keatas sehingga dibutuhkan hunian yang memiliki pelayanan hotel berbintang empat karena pendatang diisi oleh kebanyakan para investor dan pebisnis mancanegara, dibandingkan berbintang dua atau tiga yang cenderung sudah banyak berdiri di kota Semarang yang kebanyakan dihuni oleh pendatang lokal. Mereka menginginkan akomodasi yang baik, dan pelayanan yang bagus dan berkelas hotel berbintang empat ataupun lima.

Dengan keberagaman potensi yang dimiliki kota Semarang ini dan agar dapat mengakomodasi jumlah pengunjung yang berkunjung ke Semarang diperlukan sebuah penginapan berbintang mengingat jumlah pendatang lokal dan mancanegara asing yang datang cukup banyak. Sebuah *city* hotel berbintang empat merupakan gagasan yang tepat untuk dibangun di kawasan ini. *City* hotel berbintang empat yang direncanakan ini akan didesain dengan memperhatikan beberapa aspek penting yang mendukung terciptanya suatu hotel yang memiliki daya tarik sendiri, guna menarik para pengunjung untuk menginap. Salah satunya adalah lokasi yang strategis, merupakan faktor utama dalam pembangunan agar memiliki prospek yang baik. *Dalam perencanaan pembangunan City Hotel ini melibatkan owner PT. Star Property sebagai pemilik dan pengelola City Hotel.* PT. Star Property selaku owner, menginginkan adanya City Hotel berbintang 4 yang berada di pusat kota Semarang dengan mengedepankan unsur budaya lokal Semarang dan juga dapat menjadi icon baru di kota Semarang.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Merumuskan program dasar perencanaan dan perancangan yang berhubungan dengan aspek-aspek perancangan dan perencanaan *City*Hotel di Semarang sebagai sarana akomodasi penginapan khususnya bagi para pengunjung dari kalangan pelaku bisnis, investor, tenaga kerja asing ataupun yang bertujuan untuk berwisata agar sesuai dengan konteks lingkungan setempat, yang dapat mengakomodasi kebutuhan ruang, kelengkapan fasilitas, dan dari segi kualitas arsitekturnya

### **1.2.2. Sasaran**

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan *City*Hotel di Semarang berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*). Sasarannya untuk memajukan masyarakat perekonomian kota Semarang dengan menyerap tenaga kerja dan dapat menampung pengunjung local ataupun mancanegara.

### 1.3. Manfaat

#### 1.3.1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk penyusunan perencanaan dan perancangan arsitektur yang merupakan bagian dari proses pembuatan Tugas Akhir.

#### 1.3.2. Objektif

Penyusunan laporan ini diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan bagi pihak-pihak pelaku bisnis hotel di Kota Semarang, serta sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

### 1.4. Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitik beratkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Hotel di Semarang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

### 1.5. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

- Ñ **Metode Deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
- Ñ **Metode Dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
- Ñ **Metode Komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap City Hotel di Semarang atau di suatu kota yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *City* Hotel di Semarang

## 1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *City Hotel Pioner Semarang* adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum *city hotel*, klasifikasi hotel, tinjauan sejarah hotel, tipe hotel, kegiatan hotel dan tinjauan arsitektur Postmodern, serta tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding hotel yang sudah ada.

### **BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG**

Menguraikan mengenai kondisi fisik dan non fisik kota Semarang seperti letak geografi, luas wilayah, topografi, iklim, serta kebijakan tata ruang wilayah di kota Semarang.

### **BAB IV PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Membahas mengenai pendekatan secara menyeluruh Program Perencanaan dan Perancangan, yaitu pendekatan aspek fungsional, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, pendekatan aspek kontekstual, pendekatan aspek arsitektural serta penekanan desain.

### **BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN DASAR PERANCANGAN**

Membahas mengenai konsep perencanaan dan perancangan yang diperoleh dari pendekatan konsep perencanaan dan perancangan arsitektur.

## 1.7. Alur Pikir

**AKTUALITA**

- Semarang merupakan pintu gerbang para wisatawan lokal maupun mancanegara menuju Jawa tengah.
- Semarang merupakan salah satu kota tujuan para pebisnis dan investor karena termasuk kota metropolitan dan berkembang dalam bidang perekonomian, perdagangan, bisnis,serta masuk dalam deretan kota besar di Indonesia.
- Terjadi peningkatan jumlah wisatawan yang mengunjungi Semarang selama 5 tahun terakhir.
- Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Semarang pada tahun 2013 berdasarkan pintu masuk Bandara Ahmad Yani naik 24,37% .
- Tingkat Penghunian Kamar (*Room Occupancy Rate*) Hotel Berbintang di Semarang yang mencapai 29.78 % pada tahun 2013.
- Meningkatnya rata-rata lama menginap tamu asing di Semarang 2,44% pada Desember 2012 menjadi 2,67 pada Desember 2013.

**URGENSI**  
Perlu adanya perencanaan dan perancangan sarana akomodasi berupa *City Hotel di Semarang*, yang diharapkan dapat meningkatkan kualitas sarana akomodasi yang ada sehingga mampu mempertahankan dan meningkatkan jumlah wisatawan, pebisnis, dan ivestor di masa yang akan datang.

**ORIGINALITAS**  
Bagaimana merancang bangunan *City Hotel di Semarang* yang nyaman dan mampu mengakomodasikan pengunjung dengan fasilitas tambahan yang dapat menunjang kegiatan bisnis dan wisata di kota Semarang.

**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 *City Hotel Pioneer Semarang* berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*Design Guidelines Aspect*).

