

# TUGAS AKHIR 138



## LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A) **HOTEL BINTANG 4 DENGAN MALL DI SEMARANG**

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik*

Diajukan Oleh :

**NOVITRIA FARADILLA AYU AZIZA**  
**21020113140078**

Dosen Pembimbing Utama :

**Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, MT**

Dosen Pembimbing Kedua :

**Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT**

Dosen Penguji :

**Dr. Ir. Titien Woro Murtini, MSA**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2017**

**HALAMAN  
PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

Semarang, 7 Juli 2017



(Novitria Faradilla A. A.)

NIM. 21020113140078

## HALAMAN PENGESAHAN

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

Nama : Novitria Faradilla Ayu Aziza  
NIM : 21020113140078  
Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana ( S-1 )  
Judul Skripsi : Hotel Bintang 4 dengan Mall di Semarang

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

### TIM DOSEN

Pembimbing I : Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, MT  
NIP. 195901091987031001



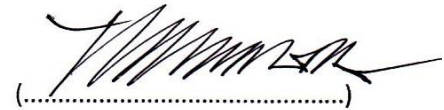
(.....)

Pembimbing II : Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT  
NIP. 196806281998022001



(.....)

Penguji : Dr. Ir. Titien Woro Murtini  
NIP. 195410231985032001



(.....)

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT  
NIP. 196310201991021001

Semarang, 7 Juli 2017  
Ketua Program Studi S1 Arsitektur



Dr. Ir. Erni Setyowati, MT  
NIP. 196704041998022001

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

---

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

Nama : Novitria Faradilla Ayu Aziza  
NIM : 21020113140078  
Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non - Eksklusif ( *None Exclusive Royalty Free Right* ) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

***Hotel Bintang 4 dengan Mall di Semarang***

Beserta perangkat yang ada ( jika diperlukan ). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data ( *database* ), merawat dan mempublikasikan 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 : 7 Juli 2017  
Yang menyatakan,



Novitria Faradilla A. A.

## ABSTRAK

### HOTEL BINTANG 4 DENGAN MALL DI SEMARANG

Oleh : Novitria Faradilla A. A., Djoko Indrosaptono, R. Siti Rukayah

*Semarang sebagai ibukota provinsi tentunya menjadikan Semarang sebagai salah satu dari pusat perekonomian, industri, dan pariwisata sehingga hal ini akan menarik wisatawan untuk datang ke Semarang, baik wisatawan yang datang untuk berwisata maupun untuk melakukan bisnis. Banyaknya wisatawan yang datang ke Semarang ini memicu dibangunnya bangunan akomodasi seperti perhotelan, baik yang tidak berbintang sampai yang berbintang. Di Semarang sendiri masih diperlukan sarana akomodasi berupa hotel berbintang.*

*Hotel berbintang sendiri sudah mulai banyak berkembang di Semarang. Bahkan hotel-hotel budget, yaitu hotel bintang satu, dua, dan tiga, sudah banyak menjamur di seluruh wilayah Semarang. Hal ini menimbulkan persaingan tidak sehat antar pemilik hotel. Untuk itu di wilayah Semarang ini dibutuhkan sarana akomodasi hotel berbintang yang memiliki fasilitas yang berbeda sehingga wisatawan pun dapat memiliki opsi yang lebih banyak dalam memilih akomodasi yang sesuai dengan kriterianya, misalnya saja hotel berbintang yang memiliki fasilitas tempat perbelanjaan.*

*Hotel bintang 4 dengan fasilitas mall menjadi salah satu solusi dari masalah di atas. Adanya mall sebagai daya tarik dapat meningkatkan occupancy rate dari hotel. Pengunjung hotel pun mendapatkan kepuasan dari fasilitas-fasilitas yang ditawarkan mall. Pembangunan mall ini juga dapat melengkapi keinginan untuk memenuhi kebutuhan pokok dan lifestyle penduduk Semarang, sehingga pembangunan hotel berbintang ini juga dapat dirasakan manfaatnya oleh penduduk sekitarnya.*

**Kata kunci: Hotel Bintang 4, Mall, Semarang**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir Periode 138 dengan judul Hotel Bintang Empat dengan Mall di Semarang.

Penyusunan landasan ini bertujuan untuk memenuhi tugas mata kuliah Tugas Akhir dan sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang. Adapun landasan ini telah diselesaikan semaksimal mungkin dan tentunya tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, MT selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan masukan dan arahannya;
2. Ibu Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan masukan dan arahannya;
3. Ibu Dr. Ir. Titien Woro Murtini, MSA selaku dosen penguji yang telah memberikan masukannya;
4. Bapak Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku dosen kordinator matakuliah Tugas Akhir Periode 138 yang telah memberikan arahan dan penjelasan terhadap tugas;
5. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sarjono, MT selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
6. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, MT selaku Kepala Prodi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
7. Keluarga yang telah membantu penulis baik moral maupun moril;
8. Pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan landasan ini yang tidak dapat penulis sebut namanya satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan landasan ini. Oleh karena itu penulis meminta saran dan masukan untuk memperbaiki penyusunan LP3A agar menjadi lebih baik lagi. Akhir kata, penulis berharap semoga landasan ini bermanfaat bagi pembaca khususnya mahasiswa dalam bidang ilmu arsitektur dan masyarakat yang dilibatkan.

Semarang, 10 Juli 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR SKEMA .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.2. Tujuan dan Sasaran .....	1
1.2.1. Tujuan.....	1
1.2.2. Sasaran .....	1
1.3. Manfaat.....	1
1.3.1. Subyektif.....	1
1.3.2. Obyektif.....	1
1.4. Ruang Lingkup .....	2
1.5. Metode Pembahasan .....	2
1.5.1. Metode Deskriptif .....	2
1.5.2. Metode Dokumentatif .....	2
1.5.3. Metode Komparatif.....	2
1.6. Sistematika Pembahasan .....	2
1.7. Alur Pikir.....	4
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1. Tinjauan Umum Hotel .....	5
2.1.1. Definisi Hotel.....	5
2.1.2. Sejarah dan Perkembangan Hotel.....	5
2.1.3. Tipologi Hotel .....	6
2.1.4. Pelaku Kegiatan di Hotel .....	10
2.1.5. Aktivitas Hotel .....	11
2.1.6. Fasilitas Hotel .....	11
2.1.7. Dasar Perencanaan Hotel.....	11
2.2. Tinjauan Umum Mall .....	12

2.2.1. Definisi Mall.....	12
2.2.2. Sejarah dan Perkembangan Mall .....	12
2.2.3. Tipologi Mall .....	13
2.2.4. Elemen-elemen dalam Mall .....	15
2.2.5. Pelaku Kegiatan Mall.....	17
2.2.6. Aktivitas Mall.....	18
2.2.7. Fasilitas Mall.....	18
2.2.8. Pengelolaan Mall.....	18
2.2.9. Dasar Perencanaan Mall .....	19
2.3. Tinjauan Penekanan Desain Arsitektur Modern .....	19
2.3.1. Pengertian Arsitektur Modern .....	19
2.3.2. Ciri-ciri Arsitektur Modern .....	20
2.4. Studi Banding Hotel dan Mall .....	20
2.4.1. Hotel dan Mal Ciputra Semarang.....	20
2.4.2. Crowne Plaza Hotel dan Paragon City Mall.....	26
2.4.2. Solo Paragon Hotel and Residences dan Solo Paragon Lifestyle Mall .....	28
<b>BAB III. TINJAUAN LOKASI .....</b>	<b>31</b>
3.1. Tinjauan Detail Kota Semarang.....	31
3.2. Tinjauan Kebijakan Tata Ruang Wilayah .....	32
3.3. Peraturan Bangunan Setempat.....	32
3.3.1. Perhitungan KDB dan KLB .....	33
3.3.2. Garis Sempadan (Muka) Bangunan Gedung .....	33
3.3.3. Garis Sempadan (Samping dan Belakang) Bangunan Gedung.....	34
3.4. Perkembangan Hotel dan Mall di Semarang .....	34
<b>BAB IV. PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL DAN MALL DI SEMARANG .....</b>	<b>37</b>
4.1. Pendekatan Aspek Fungsional .....	37
4.1.1. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas.....	37
4.1.2. Pendekatan Kapasitas Pengguna dan Pengelola.....	40
4.1.3. Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	47
4.1.4. Pendekatan Persyaratan Ruang .....	48
4.1.5. Pendekatan Hubungan Ruang.....	50
4.1.6. Pendekatan Besaran dan Program Ruang.....	51
4.1.7. Pendekatan Sirkulasi .....	58
4.2. Pendekatan Aspek Kontekstual .....	59
4.2.1. Pemilihan Lokasi.....	59
4.2.2. Pemilihan Tapak .....	60



4.3. Pendekatan Sistem Utilitas .....	65
4.3.1. Sistem Mekanikal .....	65
4.3.2. Sistem Elektrikal .....	68
4.4. Pendekatan Sistem Struktur .....	69
4.5. Pendekatan Aspek Arsitektural.....	69
BAB V. PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL DAN MALL DI SEMARANG .....	71
5.1. Aspek Fungsional .....	71
5.1.1. Program Ruang.....	71
5.1.2. Tapak Terpilih.....	74
5.2. Aspek Kinerja .....	76
5.3. Aspek Teknis .....	77
5.4. Aspek Arsitektural .....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	79

## DAFTAR GAMBAR

1.	Hotel dan Mal Ciputra Semarang.....	20
2.	Lokasi Hotel dan Mal Ciputra Semarang .....	21
3.	Masterplan Hotel dan Mal Ciputra Semarang .....	21
4.	Deluxe Room Hotel Ciputra .....	22
5.	Restaurant Hotel Ciputra .....	22
6.	Executive Lounge Hotel Ciputra .....	23
7.	Bar and Lounge Hotel .....	23
8.	Sitting Group pada Bar and Lounge .....	23
9.	Swimming Pool Hotel Ciputra .....	23
10.	Fitness Centre Hotel Ciputra .....	24
11.	Retail Store pada Sayap Timur Mal Ciputra .....	25
12.	Retail Store pada Sayap Barat Mal Ciputra .....	25
13.	Paragon City Mall Semarang .....	26
14.	Lokasi Crowne Plaza Hotel dan Paragon City Mall Semarang.....	26
15.	Retail Store pada Paragon City Mall .....	28
16.	Retail Store yang Terlihat dari Ground Floor .....	28
17.	Lokasi Superblock Solo Paragon .....	29
18.	Massa Bangunan Solo Paragon Hotel dan Lifestyle Mall .....	29
19.	Peta Topografi Kota Semarang .....	31
20.	Hotel dan Mal Ciputra Semarang .....	35
21.	Paragon City Mall Semarang .....	35
22.	Semarang Town Square .....	35
23.	Lokasi Alternatif Tapak I .....	60
24.	Alternatif Tapak I .....	60
25.	Lokasi Alternatif Tapak II.....	61
26.	Alternatif Tapak II .....	62
27.	Lokasi Alternatif Tapak III .....	63
28.	Alternatif Tapak III .....	63
29.	Lokasi Alternatif Tapak IV .....	64
30.	Alternatif Tapak IV .....	64
31.	Lokasi Tapak Terpilih .....	75
32.	Tapak Terpilih .....	75

## DAFTAR SKEMA

1.	Struktur Organisasi Hotel .....	38
2.	Struktur Organisasi Mall .....	39
3.	Hubungan Ruang Kelompok Aktivitas .....	48
4.	Pola Sirkulasi Pengunjung Hotel .....	58
5.	Pola Sirkulasi Pengelola Hotel .....	58
6.	Pola Sirkulasi Pengunjung Mall .....	59
7.	Pola Sirkulasi Pengelola Mall .....	59

## DAFTAR TABEL

1.	Klasifikasi Hotel beserta Ketetapan Jumlah minimal Kamar dan Standard Hotel .....	9
2.	Ciri-ciri Utama Mall .....	17
3.	Daftar Penyewa Mal Ciputra Semarang .....	24
4.	Daftar Penyewa di Paragon City Mall Semarang .....	27
5.	Perkembangan Hotel dan Mall di Semarang .....	35
6.	Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....	40
7.	Perbandingan Jumlah Kamar .....	48
8.	Perbandingan Tipe Kamar .....	48
9.	Rencana Tipe Kamar Hotel Bintang Empat dengan Mall di Semarang .....	49
10.	Perbandingan Jumlah Toko pada Mall .....	50
11.	Acuan Pendekatan Besaran Ruang .....	51
12.	Persentase Sirkulasi Ruang .....	51
13.	Pendekatan Program Ruang .....	52
14.	Pendekatan Program Ruang Parkir .....	56
15.	Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang.....	57
16.	Penilaian Alternatif Tapak.....	65
17.	Program Ruang .....	71
18.	Rekapitulasi Program Ruang .....	74