

TUGAS AKHIR 143



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

City Hotel Bintang Empat di Semarang

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

Oleh :

Claudia Rahmadani Tristina Pramesti 21020114140124

Dosen Pembimbing Utama :

Prof. Ir. Edy Darmawan, M.Eng.

Dosen Pembimbing Kedua :

Sukawi, ST. MT.

Dosen Penguji :

Ir. Hermin Werdiningsih, MT

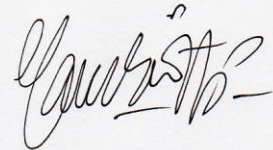
Dr. Eng. Bangun IRH, ST, MT.

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2018**

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, 2 Oktober 2018



Claudia Rahmadani Tristina Pramesti

NIM. 21020114140124

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh

Nama : Claudia Rahmadani Tristina Pramesti
NIM : 21020114140124
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : City Hotel Bintang Empat di Kota Semarang

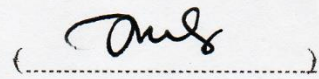
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen/ Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

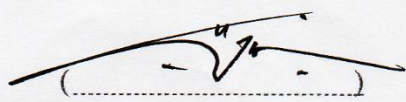
Pembimbing I : Prof. Ir. Edy Darmawan, M.Eng.
NIP. 195511081983031002



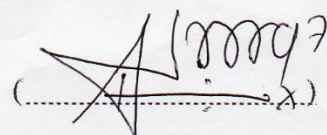
Pembimbing II : Sukawi, ST., MT.
NIP. 197410202000121001



Penguji I : Ir. Hermin Werdiningsih, MT
NIP. 196010211990032002



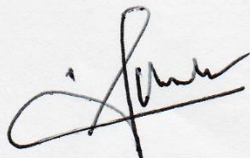
Penguji II : Dr. Eng. Bangun IRH, ST., MT.
NIP. 198401292009121003



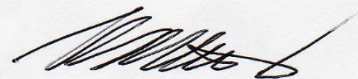
Semarang, 6 Juli 2018

Ketua Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Program Studi Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.
NIP 196310201991021001



Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.
NIP 196704041998022001

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

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

Nama : Claudia Rahmadani Tristina Pramesti

NIM : 21020114140124

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 :

City Hotel Bintang Empat 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 : 2 Oktober 2018

Yang menyatakan,



Claudia Rahmadani Tristina P

ABSTRAK

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah yang merupakan kota metropolitan terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Kota Semarang yang juga berperan sebagai penghubung antara dua kota besar yaitu Jakarta dan Surabaya, mempunyai potensi sebagai pusat ekonomi wisata dan bisnis di Indonesia. Perkembangan pembangunan yang semakin pesat di Kota Semarang memunculkan dampak positif untuk perkembangan pariwisata. Potensi ini perlu ditingkatkan dengan menyediakan fasilitas penunjang berupa hotel bagi para wisatawan maupun para pebisnis yang mengunjungi kota Semarang. Selain dari aspek wisata, pertemuan bisnis juga dapat berperan sebagai alat penyebaran dan pertukaran informasi tentang hal-hal baru serta masalah-masalah yang sifatnya universal terhadap kepentingan masyarakat di suatu daerah. Untuk menunjang kegiatan tersebut, dibutuhkan sebuah sarana yang menunjang potensi pembangunan jasa pameran dan jasa pertemuan, baik berupa fasilitas menginap dan fasilitas berbisnis, ruang rapat, ruang konvensi, yaitu dengan menyediakan akomodasi penginapan berupa City Hotel Bintang Empat dengan sasaran pasar para wisatawan dan pebisnis yang berkunjung untuk beberapa waktu di kota Semarang.

Kata kunci: Semarang, wisata, bisnis, akomodasi, hotel

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas semua berkah, rahmat, dan hidayah-Nya maka penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur untuk Tugas Akhir Periode 143 dengan tepat waktu. Penyusunan LP3A ini merupakan mata kuliah yang harus ditempuh di semester akhir oleh seluruh mahasiswa Program Studi S-1 Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Arsitektur.

Penyusun mengambil judul *City Hotel Bintang 4 di Semarang* karena melihat perkembangan industri perhotelan dan bisnis di Kota Semarang saat ini. Dalam kesempatan ini tidak lupa penyusun mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing selama melaksanakan dan menyusun laporan ini, yaitu:

1. Bapak Prof. Ir. Edy Darmawan, M.Eng; selaku pembimbing utama program Mata Kuliah Tugas Akhir.
2. Bapak Sukawi, S.T, M.T; selaku dosen pembimbing kedua program Mata Kuliah Tugas Akhir.
3. Ibu Ir. Hermin Werdiningsih, M.T. dan Bapak Dr. Eng. Bangun IRH, S.T., M.T.; selaku dosen penguji
4. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, M. Si.; selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir.
5. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sarjono; selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Keluarga yaitu Ibu, bapak dan kakak serta adik kandung yang selalu membantu secara materil dan non materil.
7. Teman-teman di yang selalu memberikan dukungan kepada penyusun.

Semua teman penyusun termasuk teman-teman arsitektur angkatan 2014 yang berjuang bersama dari semester 1 hingga semester akhir, serta pihak-pihak yang telah memberi dukungan dan masukan sampai tersusunnya laporan ini.

Penyusun menyadari bahwa laporan ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan dan semoga laporan ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkenan.

Semarang, 9 Juli 2018

Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	viii
BAB I PENDAHULUAN	9
1.1. Latar Belakang	9
1.2. Tujuan dan Sasaran	10
1.2.1. Tujuan	10
1.2.2. Sasaran	10
1.3. Manfaat	10
1.3.1. Secara Subyektif	10
1.3.2. Secara Obyektif	10
1.4. Lingkup Pembahasan	10
1.5. Metode Pembahasan	10
1.5.1. Metode Deskriptif	10
1.5.2. Metode Dokumentatif	10
1.5.3. Metode Komparatif	10
1.6. Sistematika Pembahasan	11
1.7. Alur Pikir	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Umum Hotel	13
2.1.1 Definisi Hotel	13
2.1.2 Produk Hotel	13
2.1.3 Klasifikasi Hotel	13
2.1.4 Analisa Pelaku	15
2.1.5 Analisa Hubungan Antar Ruang	18
2.2 Tinjauan Umum City Hotel	19
2.2.1 Definisi City Hotel	19
2.2.2 Karakteristik City Hotel	19
2.2.3 Karakteristik Tamu City Hotel	19
2.2.4 Fasilitas City Hotel Bintang Empat	19
2.3 Tinjauan Umum Industri City Hotel di Semarang	21
2.4 Perkembangan Hotel di Semarang	25
2.5 Tinjauan Penekanan Desain Arsitektur Modern	26
2.6 Studi Banding Hotel Bintang Empat di Semarang	27
2.6.1 Novotel Pemuda Semarang	27

2.6.2	Santika Premiere Semarang	28
2.6.3	Oak Tree Semarang.....	29
2.7	Tabel Perbandingan Hasil Studi Banding Hotel Bintang Empat di Semarang	30
BAB III TINJAUAN LOKASI.....		31
3.1	Tinjauan Umum Kota Semarang.....	31
3.1.1	Kondisi Fisik Kota Semarang	31
3.1.2	Kondisi Non Fisik Kota Semarang	35
3.2	Perkembangan Hotel di Kota Semarang	36
3.2.1	Jumlah Hotel Berbintang dan Non-Bintang di Kota Semarang	36
3.2.2	Tingkat Penghunian Kamar Hotel (TPK) pada Hotel Berbintang di Kota Semarang.....	36
3.2.3	Tingkat Penghunian Tempat Tidur (TPPT) pada Hotel Berbintang di Kota Semarang....	37
3.2.4	Rata-rata Lama Menginap (RLM) pada Hotel Berbintang di Kota Semarang.....	38
3.3	Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.....	39
3.4	Tinjauan Lokasi Pembangunan Hotel	41
BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN		42
4.1	Batasan.....	42
4.2	Anggapan	42
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		43
5.1	Pendekatan Aspek Fungsional	43
5.1.1	Pendekatan Pelaku dan Aktivitas	43
5.1.2	Pendekatan Kebutuhan Ruang	44
5.1.3	Pendekatan Besaran Kapasitas.....	46
5.1.4	Pendekatan Hubungan Ruang	57
5.1.5	Pendekatan Besatan Ruang	59
5.1.6	Pendekatan Sirkulasi.....	62
5.2	Pendekatan Aspek Kontekstual.....	63
5.2.1	Kriteria Pemilihan Lokasi	63
5.2.2	Alternatif Tapak	64
5.2.3	Pemilihan Tapak	66
5.3	Pendekatan Aspek Kinerja	67
5.3.1	Sistem Pencahayaan.....	67
5.3.2	Sistem Penghawaan.....	67
5.3.3	Sistem Jaringan Air Bersih	68
5.3.4	Sistem jaringan Air Kotor	68
5.3.5	Sistem Jaringan Listrik.....	68
5.3.6	Sistem Pembuangan Sampah	68

5.3.7	Sistem Proteksi Kebakaran	69
5.3.8	Sistem Penangkal Petir.....	69
5.3.9	Sistem Keamanan Bangunan	69
5.3.10	Sistem Komunikasi	69
5.3.11	Sistem Transportasi Vertikal.....	69
5.4	Pendekatan Aspek Teknis	70
5.4.1	Sistem Struktur Bangunan	70
5.4.2	Sistem Modul Bangunan.....	72
5.4.3	Sistem Core Bangunan.....	73
5.5	Pendekatan Aspek Arsitektural	73
BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		74
6.1	Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan	74
6.2	Program Ruang	74
6.3	Tapak Terpilih.....	76
DAFTAR PUSTAKA		78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Diagram Alur Pikir.....	12
Gambar 2: Struktur Organisasi Kepengelolaan Hotel.....	16
Gambar 3: Diagram pelaku hotel.....	17
Gambar 4: Diagram hubungan ruang hotel.....	18
Gambar 4: Diagram hubungan ruang hotel.....	18
Gambar 6: Lokasi hotel berbintang di Semarang.....	25
Gambar 7: Letak Novotel Semarang.....	27
Gambar 8: Letak Novotel Semarang dari jalan akses.....	27
Gambar 9: Eksterior Novotel Semarang.....	27
Gambar 10: Lobby Novotel Semarang.....	27
Gambar 11: Guest Room Novotel Semarang.....	27
Gambar 12: Restaurant Novotel Semarang.....	27
Gambar 13: Ballroom Novotel Semarang.....	27
Gambar 14: Meeting Room Novotel Semarang.....	27
Gambar 15: Kolam Renang Outdoor Novotel Semarang.....	27
Gambar 16: Letak Hotel Santika Premiere dari Semarang.....	28
Gambar 17: Letak Hotel Santika Premiere dari jalan akses.....	28
Gambar 18: Eksterior Hotel Santika Premiere.....	28
Gambar 19: Lobby Hotel Santika Premiere.....	28
Gambar 20: Guest Room Santika Premiere.....	28
Gambar 21: Restaurant Santika Premiere.....	28
Gambar 22: Ballroom Santika Premiere.....	28
Gambar 23: Meeting Room Santika Premiere.....	28
Gambar 24: Kolam Renang Outdoor Santika Premiere.....	28
Gambar 25: Letak Hotel Oak Tree dari Semarang.....	29
Gambar 26: Letak Hotel Oak Tree dari jalan akses.....	29
Gambar 27: Eksterior Hotel Oak Tree.....	29
Gambar 28: Lobby Hotel Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 29: Guest Room Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 30: Restaurant Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 31: Ballroom Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 32: Meeting Room Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 33: Kolam Renang Outdoor Oak Tree Semarang.....	29
Gambar 34: Peta Kota Semarang.....	31
Gambar 35: Peta Tata Guna Lahan Semarang.....	32
Gambar 36: Tabel Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Semarang tahun 2016.....	33
Gambar 37: Rumus Perhitungan Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Berbintang.....	36
Gambar 38: Pembagian BWK Kota Semarang.....	40
Gambar 39: Peta Penetapan Kawasan Strategis Semarang.....	41
Gambar 46: Struktur Organisasi Hotel.....	50
Gambar 47: Matriks hubungan antar ruang.....	57
Gambar 48: Organisasi Ruang Hotel.....	58
Gambar 40: Alternatif Tapak 1 Makro.....	64
Gambar 41: Alternatif Tapak 1 Meso.....	64
Gambar 42: Alternatif Tapak 2 Makro.....	65
Gambar 43: Alternatif Tapak 2 Meso.....	65
Gambar 49: Pondasi Tiang Pancang.....	71

Gambar 50: Contoh Pola Grid	71
Gambar 51: Contoh Kerangka Beton.....	71
Gambar 52: Contoh Gambar Core	73
Gambar 53: Letak Tapak	76
Gambar 54: View to Site.....	77
Gambar 55: View from Site	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Klasifikasi Hotel Bintang 1-5	15
Tabel 2: Karakteristik Tamu yang Menginap di Hotel	17
Tabel 3: Jumlah Tamu Asing pada Hotel Bintang di Indonesia	21
Tabel 4: Jumlah Tamu Domestik pada Hotel Bintang di Indonesia	22
Tabel 5: Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang dan Non-Bintang di Indonesia.....	22
Tabel 6: Presentase Tamu Asing di Semarang.....	23
Tabel 7: Presentase Tamu Domestik di Semarang.....	23
Tabel 8: Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang di Semarang.....	24
Tabel 9: Rincian Hasil Studi Banding.....	30
Tabel 10: Tinggi Wilayah DPL Menurut Kecamatan di Kota Semarang	34
Tabel 11: Kondisi Klimatologi Kecamatan di Kota Semarang.....	34
Tabel 12: Tabel Realisasi Banyaknya Proyek dan Nilai Investasi Modal Asing di Kota Semarang 2011-2015	35
Tabel 13: Tabel Jumlah Hotel, Jumlah Kamar dan Tempat Tidur Hotel Berbintang dan Non-Bintang Tahun 2016 di Kota Semarang.....	35
Tabel 14: Tabel Jumlah Hotel, Jumlah Kamar dan Tempat Tidur Hotel Berbintang dan Non-Bintang Tahun 2015 di Kota Semarang.....	35
Tabel 15: Tabel Jumlah Hotel, Jumlah Kamar dan Tempat Tidur Hotel Berbintang dan Non-Bintang Tahun 2016 di Kota Semarang.....	36
Tabel 16: Tabel Jumlah Hotel, Jumlah Kamar dan Tempat Tidur Hotel Berbintang dan Non-Bintang Tahun 2015 di Kota Semarang.....	36
Tabel 17: Tabel Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Berbintang Tahun 2016 di Kota Semarang	37
Tabel 18: Tabel Tingkat Penghunian Tempat Tidur (TPTT) Hotel Berbintang Tahun 2016 di Kota Semarang	38
Tabel 19: Rata-Rata Lama Menginap Hotel Berbintang di Kota Semarang.....	38
Tabel 20: Tabel pelaku dengan kegiatan dan kebutuhan ruang	46
Tabel 21: Jumlah Wisatawan Menginap di Semarang 2011 - 2015.....	46
Tabel 22: Tingkat Penghunian Kamar Pada Hotel di Semarang.....	47
Tabel 23: Rata-Rata Lama Menginap Tamu Hotel.....	47
Tabel 24: Perbandingan Jumlah Wisatawan Hotel Bintang 4 dengan Jumlah Kamar Bintang 4 di Kota Semarang	48
Tabel 25: Jumlah Kamar Studi Banding Hotel	49
Tabel 26: Pembagian Pegawai Hotel	51
Tabel 27: Jumlah Pegawai Hotel	52
Tabel 28: Standar SRP Bangunan.....	52
Tabel 29: Kebutuhan Ruang Berdasarkan Jenis KendaraanStandar SRP Bangunan.....	53
Tabel 30: Pendekatan Kebutuhan Ruang	55
Tabel 31: Acuan Pendekatan Besaran Ruang	59
Tabel 32: Presentase Sirkulasi Ruang	59
Tabel 33: Perbandingan Lokasi.....	63
Tabel 34: Perbandingan Tapak	66