

CITY HOTEL BINTANG 4 DI SEMARANG

(Dengan Pendekatan Desain Arsitektur Modern)

Oleh : **Abdul Wahid¹⁾, Esti Yulitriani T. ²⁾, Iwan Priyoga³⁾**

¹⁾ Mahasiswa Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Pandanaran Semarang

^{2), 3)} Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Pandanaran Semarang

ABSTRAKSI

City hotel di kota Semarang merupakan salah satu solusi untuk memberikan pelayanan jasa bagi para pengguna hotel yang ingin menginap maupun sekedar menikmati fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh pengelola hotel, serta menampung para pelaku bisnis maupun wisatawan yang membutuhkan akomodasi dan penginapan. Hal ini dikarenakan kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah, serta merupakan pusat bisnis dan wisata, Letak Kota Semarang yang sangat strategis yang merupakan jalur utama baik dari arah Jakarta maupun Surabaya, merupakan titik pertemuan dari dua Kota besar tersebut, Oleh karena itu dapat dijadikan peluang bisnis yang maju dan pesat dari sektor perhotelan.

Kata kunci : *City Hotel* Bintang 4, arsitektur modern.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan salah satu kota yang berkembang di Indonesia, sebagai salah satu kota yang memiliki jaringan akses perdagangan dan jasa yang cukup besar, serta mempunyai peranan yang penting, baik didalam kota Semarang sendiri maupun lingkungan daerah dan kota di sekitar Semarang, Maka perlu ditunjang dengan kelengkapan fasilitas yang tersedia. Kota Semarang yang memiliki visi dan misi sebagai kota yang ingin memajukan perdagangan dan jasa harus ditunjang dengan kelengkapan fasilitas-fasilitas yang memadai.

Kota Semarang memiliki jaringan dan jalur bisnis utama, letak wilayah kota Semarang yang strategis, yakni menghubungkan antara pebisnis asal surabaya maupun dari Jakarta, letaknya berada ditengah – tengah akses kedua jalur kota besar tersebut. Kota Semarang juga

merupakan pusat pemerintahan dan perdagangan yang membangun segala bidang, hal ini tidak terlepas dari faktor penunjang yaitu jasa akomodasi dan perhotelan. Dengan adanya fasilitas yang memadai tentunya akan mendorong para pelaku ekonomi maupun para pengguna jasa lebih tertarik untuk singgah dan menginap dikota Semarang. Perkembangan selanjutnya sangat berpotensi untuk bisnis akomodasi/perhotelan yang bertaraf internasional untuk mendukung program pemerintah dalam bidang investasi dan pariwisata.

1.2 Maksud dan Tujuan

Merancang bentuk desain city hotel bintang 4 di kota Semarang yang sesuai dengan kebutuhan pengunjung hotel.

1.3 Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan

perancangan hotel bintang 4 di Semarang melalui aspek-aspek panduan perancangan dan alur pikir proses penyusunan LP3A dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.4 Batasan dan Anggapan

1. Batasan

- a. Peraturan bangunan yang akan digunakan mengacu pada peraturan daerah setempat yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kota Semarang tahun 2011-2031
- b. Penentuan lokasi dan tapak mengacu pada RTRW kota Semarang.
- c. City hotel bintang 4 di Semarang direncanakan berdasarkan prediksi 10 tahun mendatang.
- d. Tamu hotel tidak dibedakan antara tamu domestik dan tamu mancanegara atau kepentingannya.
- e. Permasalahan mengenai kondisi lahan, struktur tanah, serta kondisi daya dukung tanah tidak akan dibahas secara mendetail dalam lingkup ini.
- f. Besaran luas ruang-ruang bangunan yang merupakan tuntutan kebutuhan ruang hasil studi kasus dan wawancara dengan pihak terkait dapat digunakan sebagai acuan dalam strategi perancangan, disamping standar ruang untuk hotel yang ideal atau yang telah ditentukan.
- g. Titik berat perencanaan dan perancangan adalah pada masalah-masalah arsitektural, dengan demikian permasalahan dibidang ekonomi, politik, dan di bidang lain di luar bidang arsitektur tidak akan dibahas.

2. Anggapan

- a. Situasi, kondisi dan daya dukung tanah kawasan yang digunakan termasuk jaringan utilitas kota, serta sarana infrastruktur yang lain dianggap siap untuk mengantisipasi berdirinya bangunan city hotel bintang 4 di Semarang.
- b. Masalah status tanah, lokasi dan tapak serta penyediaan dana dianggap dapat diatasi.
- c. Studi dan data yang didapat dari instansi yang terkait mengenai kondisi kota Semarang dianggap relevan untuk dijadikan acuan dalam pedoman perancangan.

II. TINJAUAN TEORI

City hotel adalah hotel yang lokasinya terletak di pusat kota. (W.S. Hattrell and Partners, 1962, hotels restaurants bars). City hotel atau hotel kota biasanya termasuk hotel mewah, hotel untuk konferensi/pertemuan-pertemuan besar dan hotel untuk para tamu kepariwisataan. Karakteristiknya antara lain tingginya perbandingan pemakaian ruang-ruang diatas lokasi yang bersangkutan, bangunan bertingkat tinggi, keteraturan pemanfaatan ruang-ruang yang disediakan, termasuk pertokoan atau perkantoran, sehingga dalam pengembangannya memungkinkan keberhasilan hotel tersebut. (Ernst Neufert, 1987;211).

1. Klasifikasi Hotel

Berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata No : 14/U/1988 tentang usaha dan pengelolaan hotel menjelaskan bahwa klasifikasi hotel menggunakan sistem bintang. Kelas tertinggi

adalah bintang lima, sedangkan kelas terendah adalah bintang satu.

Hotel-hotel yang tidak memenuhi standart kelima kelas tersebut, atau yang berada dibawah standart minimum yang ditentukan disebut hotel non bintang (melati). Dasar pemilihan yang digunakan antara lain mencakup:

1. Persyaratan fisik, meliputi lokasi hotel dan kondisi bangunan
2. Jumlah kamar yang tersedia
3. Bentuk pelayanan yang diberikan
4. Kualifikasi tenaga kerja, meliputi pendidikan dan kesejahteraan karyawan
5. Fasilitas olah raga dan rekreasi lainnya yang tersedia seperti kolam renang, lapangan tenis, diskotik dan sebagainya.

2. Karakteristik Non Fisik Hotel

a. Pengunjung Hotel

Pengunjung suatu hotel dapat dibedakan menjadi 2 jenis (Walter A.Rutes dan Richard H.Penner, 1985;38), yaitu:

- 1) Pengunjung berdasarkan keperluan
Yaitu pembagian pengunjung hotel yang datang dengan keperluan tertentu seperti : Rekreasi, Olahraga, Bisnis, Transaksi Perdagangan, Konferensi, Kegiatan Seremonial, Dan Lain-Lain.
- 2) Pengunjung berdasarkan jangka waktu menginap
 - a) Pengunjung yang tinggal dalam waktu lama : Pengunjung tipe ini umumnya minimal tinggal 3 bulan. Oleh karena itu hotel-hotel tertentu menyediakan fasilitas hunian bagi mereka seperti rumah sewa/apartemen/residential hotel

- b) Pengunjung yang tinggal tidak terlalu lama : Pengunjung dalam waktu tertentu tinggal didalam hotel dan mendapatkan pelayanan dan fasilitas sesuai dengan kebutuhan
- c) Pengunjung yang tidak menginap : Pengunjung sehari-hari yang umumnya menggunakan ruang-ruang publik seperti ruang duduk (lounge), restoran, diskotik, dan ruang konferensi.

b. Aktifitas dan Fasilitas Hotel

Dari pengelompokan dan pengorganisasian sebuah hotel yang ada seperti yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa aktifitas-aktifitas dlam sebuah hotel terdiri dari :

- 1) Aktifitas
 - a) Kelompok aktifitas utama, adalah kelompok aktifitas yang paling pokok dalam hotel yaitu pengguna fasilitas hotel yakni para pengunjung hotel
 - b) Kelompok aktifitas pendukung, adalah kelompok yang mendukung kelangsungan kegiatan kelompok aktifitas utama tercakup didalamnya kegiatan administrasi, penyediaan barang, perawatan dan pemeliharaan gedung
 - c) Kelompok aktifitas pelayanan, adalah kelompok aktifitas yang mencakup kegiatan service bagi para tamu baik langsung maupun tak langsung. Individu yang terlibat adalah para karyawan tata graha, karyawan penyedia *food and beverage*, serta para *room boy*.
- 2) Fasilitas
 - a) Fasilitas kegiatan privat, merupakan fasilitas yang digunakan mewadahi

kegiatan tamu dalam beristirahat yang berupa kamar-kamar tidur beserta fasilitas-fasilitas perlengkapan

- b) Fasilitas untuk kegiatan publik, merupakan fasilitas umum untuk para pengunjung seperti restoran, ruang pertemuan, *bar, lounge* dan sebagainya
- c) Fasilitas untuk kegiatan pelayanan, merupakan fasilitas yang disediakan untuk melayani para pengunjung secara tidak langsung seperti dapur, *food and beverage*, ruang karyawan, ruang mekanikal-elektrikal *space* dan sebagainya.

Penyediaan sarana dan fasilitas ini sangat tergantung dari jenis hotel itu sendiri sesuai lingkup pelayanannya, fasilitas-fasilitas yang ada dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi sebuah hotel terdapat calon pengunjung yang ada.

3. Pengelolaan Hotel

Terdapat beberapa bagian dalam pengelolaan hotel. Seluruh bagian ini terkoordinir serta dikendalikan oleh seorang *General Manager* yang biasanya dibantu oleh *Executive Assistant Manager*. Bagian-bagian tersebut antara lain (Walter A. Rutes and Richard H. Penner, 1985; 229) :

a. Front Office

- 1) *Guest Room* : Terdiri dari kamar-kamar tamu
- 2) *Public Space* : Terdiri dari *exterior approach & entrance, lobby, food & beverage outlet, function space*, serta *recreation facilities*, dan parkir

3) *Administration Office* : Terdiri dari *front desk, accounting office, executive office, sales & catering office*

b. Back Of House

- 1) *Food preparation and storage areas*;
- 2) *Receiving, trash, and general storage areas*;
- 3) *Employee areas*, terdiri dari *personil and time keeper office, locker and toilet, employee dining and housing*;
- 4) *Laundry and housekeeping*;
- 5) *Engineering and mechanical areas*, yang terdiri dari *engineering office, maintenance shop, mechanical/ electrical areas*.

Dalam pengelolaan bagian-bagian hotel tersebut dioperasikan oleh departemen-departemen yang dikelompokkan sebagai berikut :

- a. *Room Dept* : Departemen yang bertugas menyediakan kebutuhan kamar bagi para pengunjung
- b. *Housekeeping Dept* : Departemen yang bertugas memelihara kebersihan, kerapian, dan kelengkapan kamar-kamar tamu, restoran, bar, dan tempat-tempat umum dalam hotel
- c. *Food and Beverage Dept* : Departemen yang menyediakan dan menyajikan makanan, minuman
- d. *Engineering Dept* : Departemen yang bertugas melaksanakan pelaksanaan, perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan gedung serta perlengkapan hotel lainnya
- e. *Personal Dept* : Departemen yang bertugas melaksanakan pemilihan dan pengadaan

tenaga kerja hotel, termasuk didalamnya pemeliharaan moral, dan kesejahteraan tenaga kerja, serta meningkatkan pengetahuan dan ketrampilan tenaga kerja hotel

- f. *Marketing Dept* : Departemen yang mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang hotel
- g. *Security Dept* : Departemen yang bertugas menjaga dan memelihara keamanan dan ketertiban didalam lingkungan hotel
- h. *Other Operation Dept* : Departemen yang tidak termasuk dalam kelompok diatas, seperti bank, sport club, diskotik, massage, dan lain-lain

De chiara dan Callender dalam *Time Saver Standards for Building Types* (1973;719-735) menyebutkan bahwa pada dasarnya sebuah hotel terdiri dari dua bagian, yaitu:

- a. *Front Office* : Menyangkut pengelolaan bagian umum, karyawan, dan tamu hotel seperti: bagian registrasi tamu, area administrasi, lobby, kamar tamu, serta fasilitas umum seperti restoran dan sebagainya.
- b. *Back Of The House* : Menyangkut pengelolaan bagian hotel seperti *housekeeping*, *laundry*, dan ruang mekanikal.

Dari kedua bagian ini diorganisasikan kedalam kelompok-kelompok ruang, yaitu:

- a. *Public space* : Kelompok ruang umum termasuk lobby utama, front office, dan entertainment room
- b. *Consession and rentable space* : Kelompok ruang yang disewakan untuk melayani

keperluan tamu hotel dan juga usaha bisnis lainnya yang terpisah dari kegiatan hotel.

- c. *Food and baverage store space* : Kelompok ruang yang melayani penyediaan makanan dan minuman baik dari penerimaan sampai pelayanan kepada tamu. Termasuk dalam kelompok ini adalah *store room*, ruang penerima, restoran, *coffe shop*, bar, dapur, gudang, dan lain-lain.
- d. *General service space* : Kelompok ruang pelayanan secara umum meliputi administrasi umum, operasi, gudang, *locker*, ruang makan karyawan, *laundry*, *linen room*, *housekeeping*, *maintenance*, dan sebagainya.
- e. *Guest room space* : Kelompok yang terdiri dari ruang tidur bagi tamu yang menginap, dilengkapi dengan fasilitas untuk ruang tidur, toilet, koridor, lift, dan perlengkapan lainnya.

Hotel sebagai suatu usaha industri pelayanan jasa, menghasilkan, menyediakan, dan melayani tamu dalam bentuk barang dan jasa. Dari segi wujudnya, produk industri hotel terdiri dari dua bagian, yaitu:

- a. *Tangible Product* (Produk yang berwujud) : Produk hotel yang secara nyata dapat dilihat, diraba, atau secara langsung terlihat dalam wujud benda, seperti kamar tidur, makanan, minuman, dan lain-lain
- b. *Non Tangible Product* (Produk yang tidak berwujud) : Produk hotel yang tidak secara nyata terlihat, tetapi sangat berpengaruh terhadap nilai atau mutu dari *Tangibleproduct*, misalnya suasana lingkungan, ketenangan, ketentraman,

keramahtamahan, jaminan kesehatan, kebersihan, dan lain-lain.

4. Dasar-Dasar Perencanaan

Perencanaan sebuah hotel tidak hanya sebatas mewadahi aktifitas manusianya saja tetapi juga diorientasikan sebagai perencanaan bangunan komersial. Dalam *Hotels Restaurants Bars* (W.S. Hattrell and Partners, 1962; 1-4) disebutkan bahwa dasar-dasar perencanaan hotel yaitu:

- a. Lokasi : Faktor ini akan mempengaruhi sifat dan jenis hotel. Misalnya lokasi di daerah wisata akan berbeda dengan lokasi pada tengah kota.
- b. Orientasi bangunan : Orientasi bangunan menjadi faktor yang memberikan pengaruh dari dan ke dalam bangunan terhadap lingkungan yang ada. Orientasi ini dimaksudkan untuk menyerap potensi baik dari lingkungan yang ada seperti pemanfaatan view, pencapaian, sinar matahari, serta menghindari gangguan dari lingkungan seperti kebisingan dan sebagainya. Dengan ini menjadikan bangunan lebih berinteraksi dengan lingkungannya.
- c. Struktur : Struktur bangunan akan tergantung dari ukuran, site, kondisi tanah, harga serta cuaca (klimatologi). Pemilihan modul struktur mempengaruhi bentuk dan modul ruang-ruang yang ada khususnya kamar-kamar yang ada.
- d. Kemudahan sirkulasi : Fungsi hotel menjadi efisien dan ekonomis karena pengaturan pola sirkulasi yang baik. Pemisahan sirkulasi umum dan sirkulasi pelayanan merupakan salah satu

pemecahan yang baik agar tercipta keteraturan dalam bangunan.

Berdasarkan pembahasan mengenai teori hotel sebelumnya, maka dapat diperoleh suatu rumusan dasar-dasar perencanaan city hotel secara spesifik. Yaitu:

- a. Jenis hotel termasuk kelas mewah / bintang.
- b. Fasilitas hotel ditujukan untuk melayani kegiatan konferensi atau pertemuan-pertemuan besar serta hotel untuk para tamu kepariwisataan. berdasarkan klasifikasi hotel bintang, maka hotel yang memiliki fasilitas seperti *business center*, ruang konferensi, biro perjalanan, maskapai perjalanan, pertokoan, restoran, dan pusat kebugaran adalah hotel kelas bintang empat dan lima.
- c. Lokasi hotel terletak dipusat kota atau di bagian kota dengan karakteristik kegiatan perdagangan.
- d. Merupakan bangunan lantai banyak dengan perbandingan pemakaian ruang-ruang yang tinggi serta pemanfaatan ruang-ruang yang teratur.

III. METODOLOGI

A. Tujuan dan Sasaran Perancangan

Tujuan perancangan City Hotel Bintang 4 di Semarang adalah perancangan penyediaan fasilitas pelayanan jasa akomodasi dan penginapan sebagai pelayanan penginapan. Adapun sasaran yang hendak dicapai adalah tersusunnya program ruang dan konsep dasar perancangan untuk Perencanaan City Hotel Bintang 4 di Semarang

B. Faktor Penentu Perancangan

Faktor penentu perancangan ini berdasarkan pendekatan dan ketentuan perencanaan City Hotel Bintang 4 di Semarang. Pendekatan perencanaan dan perancangan ini merupakan pedoman untuk mencapai landasan program perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang 4 di Semarang

Adapun faktor penentu Perancangan dalam pendekatan ini adalah sebagai berikut:

Adanya potensi lokasi yang dapat dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan fasilitas hotel di Kota Semarang.

- a. Lokasi perancangan disesuaikan dengan kebijakan Pemerintah Kota Semarang dalam perencanaan pembangunan.
- b. Pemilihan tapak untuk City Hotel Bintang 4 adalah pencapaian harus mudah dan terletak didekat pemukiman penduduk, dapat dilalui oleh kendaraan roda 2 dan roda 4.
- c. Perancangan ini merupakan suatu sistem agar City Hotel Bintang 4 di Semarang yang dihasilkan dapat berfungsi sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ada.
- d. Besaran ruang perancangan ini didasarkan pada studi literature, survey lapangan, studi banding dan analisa dari unsur penentu, pelaku, kegiatan, ruang, fasilitas, lokasi serta tapak yang dibutuhkan.

C. Kegiatan dan Pelaku Kegiatan

Ada beberapa Kegiatan dan Pelaku kegiatan yang ada di City Hotel Bintang 4 di Semarang yaitu sebagai berikut :

1. Pengelola/karyawan : Tenaga kerja dalam City Hotel Bintang 4 di Semarang ini di bedakan menjadi 8 macam yaitu :

- a. *Room Dept* : Departemen yang bertugas menyediakan kebutuhan kamar bagi para pengunjung
- b. *Housekeeping Dept* : Departemen yang bertugas memelihara kebersihan, kerapian, dan kelengkapan kamar-kamar tamu, restoran, bar, dan tempat-tempat umum dalam hotel
- c. *Food and Beverage Dept* : Departemen yang menyediakan dan menyajikan makanan, minuman
- d. *Engineering Dept* : Departemen yang bertugas melaksanakan pelaksanaan, perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan gedung serta perlengkapan hotel lainnya
- e. *Personal Dept* : Departemen yang bertugas melaksanakan pemilihan dan pengadaan tenaga kerja hotel, termasuk didalamnya pemeliharaan moral, dan kesejahteraan tenaga kerja, serta meningkatkan pengetahuan dan ketrampilan tenaga kerja hotel
- f. *Marketing Dept* : Departemen yang mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang hotel
- g. *Security Dept* : Departemen yang bertugas menjaga dan memelihara keamanan dan ketertiban didalam lingkungan hotel
- h. *Other Operation Dept* : Departemen yang tidak termasuk dalam kelompok diatas, seperti bank, sport club, diskotik, massage, dan lain-lain

2. Pengunjung : Sedangkan untuk lingkup pengunjung City Hotel Bintang 4 di Semarang dapat dibedakan menjadi 2 jenis

(Walter A. Rutes dan Richard H. Penner, 1985;38), yaitu:

- a. Pengunjung berdasarkan keperluan, Yaitu pembagian pengunjung hotel yang datang dengan keperluan tertentu seperti : Rekreasi, Olahraga, Bisnis, Transaksi Perdagangan, Konferensi, Kegiatan Seremonial, Dan Lain-Lain.
- b. Pengunjung berdasarkan jangka waktu menginap
 - 1) Pengunjung yang tinggal dalam waktu lama
 - 2) Pengunjung tipe ini umumnya minimal tinggal 3 bulan. Oleh karena itu hotel-hotel tertentu menyediakan fasilitas hunian bagi mereka seperti rumah sewa/ apartemen/residential hotel
 - 3) Pengunjung yang tinggal tidak terlalu lama
 - 4) Pengunjung dalam waktu tertentu tinggal didalam hotel dan mendapatkan pelayanan dan fasilitas sesuai dengan kebutuhan
 - 5) Pengunjung yang tidak menginap
 - 6) Pengunjung sehari-hari yang umumnya menggunakan ruang-ruang publik seperti ruang duduk (lounge), restoran, diskotik, dan ruang konferensi.

D. Filosofi

Bangunan yang dirancang ini sesuai dengan fungsinya sebagai bangunan City Hotel Bintang 4 yang diperuntukkan untuk para pengunjung hotel. Gaya yang ditampilkan dalam City Hotel Bintang 4 di Semarang ini menyesuaikan kebutuhan para pengunjung.

Pada perancangan ini digunakan pendekatan Arsitektur Modern yang mampu menunjukkan karya baru yang disesuaikan dengan kebutuhan.

Bentuk desain dari elemen struktur Grid, Penggunaan sistem grid dalam struktur bangunannya, pola grid ini mengekspresikannya dengan hubungan geometris yang sangat jelas.

Desain struktur sering mengeksploitir tangga sebagai sistem sirkulasi. Penggunaan selasar digunakan sebagai penghubung antar massa bangunan.

E. Konsep Perancangan

Dalam perancangan City Hotel Bintang 4 di Semarang diperlukan landasan konseptual yang akan melandasi perancangan fisik bangunan. Adapun konsep tersebut akan dijabarkan sebagai berikut:

City Hotel Bintang 4 di Semarang berpedoman pada tingkat kenyamanan pengunjung hotel dengan suasana yang nyaman, tenteram dan akses yang mudah. Hal ini dimaksudkan untuk menarik minat para pengunjung hotel untuk menginap.

Dasar-dasar pendekatan perencanaan dan perancangan adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Aspek Fungsional

City Hotel Bintang 4 di Semarang merupakan wadah pelayanan akomodasi tempat menginap, aktifitas bisnis dan wisata dengan konsep pelayanan terpadu bagi para pelaku ekonomi, wisatawan domestik maupun mancanegara.

b. Pendekatan Aspek Kontekstual

Dasar pendekatan kontekstual adalah kriteria pemilihan lokasi dan tapak bagi *City Hotel* Bintang 4 di Semarang.

c. Pendekatan Aspek Kinerja

City Hotel Bintang 4 di Semarang memerlukan suatu kelengkapan fasilitas bangunan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur-unsur kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kemudahan komunikasi, dan mobilitas dalam bangunan. Oleh karena itu perlu pendekatan system utilitas bangunan serta sistem bangunan pintar.

d. Pendekatan aspek Teknis

Sebuah hotel yang terletak di pusat kota oleh karena itu bangunannya cenderung bertingkat sehingga perlu adanya suatu pendekatan sistem struktur, bahan bangunan dan modul yang sesuai serta ikut mempertimbangkan struktur untuk ruang-ruang bentang luas seperti *meetingroom*

e. Pendekatan Aspek Arsitektural

Perencanaan dan perancangan hotel harus memiliki pendekatan aspek arsitektural yang sesuai dan mendukung dengan fungsi bangunan tersebut.

f. Pendekatan Aspek Fungsional

1) Pendekatan Klasifikasi Hotel

Penentuan klasifikasi hotel bintang 4 didasarkan oleh faktor-faktor berikut :

- Perkembangan penginap hotel bintang di Semarang, mengalami kenaikan yang konstan.
- Tingkat penghunian kamar, berdasar data bahwa pada klasifikasi hotel bintang adalah yang tertinggi dengan memiliki prosentase diatas 60 %
- Kota Semarang memiliki visi yang bagus dalam perkembangan pariwisata serta bisnis untuk meningkatkan ekonomi kota Semarang.

Maka ditentukan bahwa hotel bintang tiga keatas, namun untuk memenuhi kebutuhan akan sepuluh tahun mendatang direncanakan pula fasilitas-fasilitas yang setara dengan hotel bintang 4.

2) Pendekatan Jumlah Pengunjung

Proyeksi perkembangan tamu atau pengunjung hotel bintang empat keatas di Semarang hingga sepuluh tahun mendatang dihitung dari tahun dimana terdapat data lengkap terakhir tentang kondisi perhotelan. Berdasarkan diagram perkembangan wisatawan yang menginap di hotel bintang di Semarang tahun 2007-2011 terlihat bahwa kecenderungannya berbentuk linier/garis lurus.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

City hotel bintang 4 di Semarang direncanakan menjadi hotel yang dapat memenuhi akomodasi masyarakat terutama dalam bidang bisnis dan pariwisata demi perkembangan ekonomi kota Semarang, Berdasarkan dari hasil studi banding dan studi literature maka diperoleh :

A. Perencanaan Teknis

1. Sistem Struktur

Syarat utama suatu system struktur bangunan antara lain :

- Kuat terhadap gaya-gaya yang bekerja
- Kaki dalam arti kata tidak berubah bentuk
- Stabil dalam arti tidak bergeser dari tempat semula

Sistem struktur bangunan akan mempengaruhi terbentuknya bangunan, sehingga akan mempengaruhi penampilan bangunan tersebut. Ada beberapa persyaratan pokok struktur antara lain :

- Keseimbangan, agar massa bangunan tidak bergerak
- Kestabilan, agar bangunan tidak goyah akibat gaya luar dan punya daya tahan terhadap gangguan alam, misalnya gempa, angin, dan kebakaran.
- Kekuatan berhubungan dengan kesatuan seluruh struktur yang menerima beban.
- Fungsional, agar sesuai dengan fungsinya yang didasarkan atas tuntutan besaran ruang, fleksibilitas terhadap penyusunan unit-unit hunian, pola sirkulasi, system utilitas, dan lain-lain.
- Ekonomis, baik dalam pelaksanaan maupun pemeliharaan.
- Estetika struktur dapat merupakan bagian integral dengan ekspresi arsitektur yang serasi dan logis.

Sistem struktur suatu bangunan tinggi terdiri dari :

- Sub Structure : Sub Structure adalah struktur bawah bangunan atau pondasi. Karakter struktur tanah dan jenis tanah sangat menentukan jenis pondasi. sub structure pada bangunan apartemen ini menggunakan pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang adalah system pondasi yang penyaluran gayanya melalui tiang. Prinsip penyaluran gayanya adalah beban yang bekerja disalurkan melalui tiang kelapisan tanah bagian dalam dengan daya dukung yang besar.
- Upper structure : Upper structure adalah pondasi atas bangunan . Upper structure yang digunakan pada hotel ini adalah struktur rangka kaku (*rigid*

frame structure). Struktur ini baik untuk bangunan tinggi karena kekakuannya yang terbentuk dari permukaan grid kolom dengan balok.

2. Sistem Penyediaan dan distribusi air bersih
Penyediaan air bersih dapat diperoleh dari PAM atau sumur artesis (*deep well boaring*) dengan kedalaman 100 meter lebih. Bangunan hotel ini merupakan bangunan bertingkat ada dua macam system pendistribusian air bersih, yakni :

- Down Feed System : Air bersih dari saluran PAM/*deep well* dimasukan kedalam distribusi bangunan dan ditampung dalam ground reservoir , dengan menggunakan pompa air bersih dinaikkan ke roof tank pada atap bangunan untuk selanjutnya secara gravitasi air dialirkan ketiap- tiap lantai menuju masing – masing kamar.

Keuntungan :

- Sistem ini masih dapat menjamin kelangsungan air bersih walaupun aliran air bersih padam.
- Umumnya kekuatan air di tiap lantai relative sama (tidak tergantung pada ketinggian bangunan .

Kerugian :

- Membutuhkan ruang untuk tangki di atas bangunan.
- Penambahan beban di atas bangunan.
- *Up feed system* air bersih dari saluran PAM atau *deep well* masuk kedalam distribusi bangunan dan ditampung dalam ground reservoir, kemudian dengan

menggunakan pompa air bersih di distribusikan ke tiap-tiap lantai kondotel.

Keuntungan : Sangat efektif untuk bangunan bertingkat rendah.

Kerugian :

- Aliran air bersih tidak dapat mengalir bila listrik padam.
- Dibutuhkan beberapa pompa tekan yang bekerja otomatis.
- Umumnya pada daerah terbatas, kekuatan air menjadi kecil (terutama untuk bangunan tingkat tinggi).

3. Sistem Pembuangan Air kotor

Terdapat 2 macam air buangan, yaitu air kotor dan air hujan, dengan 3 sistem buangan, antara lain :

- Sistem Terpisah (Separate Sistem)

Air kotor dan air hujan dilayani oleh system masing-masing secara terpisah. Pemilihan system ini didasarkan atas beberapa pertimbangan antara lain:

- Kuantitas yang jauh berbeda antara buangan air kotor dan air hujan.
- Air buangan memerlukan pengolahan terlebih dahulu sedangkan air hujan tidak perlu dan secepatnya dibuang ke sungai.

Keuntungan :

- Sistem saluran memiliki dimensi yang kecil, sehingga memudahkan pembuatan dan operasinya.
- Penggunaan system terpisah mengurangi bahaya kesehatan bagi masyarakat.
- Pada instalasi pengolahan air kotor tidak ada tambahan beban kapasitas karena penamban air hujan.

- Pada sistem ini untuk saluran air kotor bisa direncanakan pembilasan sendiri, baik pada musim kemarau maupun musim hujan.

Kerugian :

- Harus membuat 2 sistem saluran sehingga memerlukan tempat yang luas dan biaya yang cukup besar.

- Sistem Pembuangan air kotor

Sistem Pembuangan air bekas. Air bekas yang dimaksud adalah air bekas cucian pakaian, cucian piring, atau peralatan memasak dan beberapa macam cucian lainnya dari hotel pipa pembuangan digunakan pipa-pipa PVC atau pipa beton dengan diameter yang diperhitungkan. Mengingat Menggunakan pipa panjang PVC 4 m, maka tiap 4 m dibuatkan sambungan atau dihubungkan dengan pipa-pipa lain. Untuk pipa vertical diusahakan hubungan menggunakan sambungan dengan sudut lebih kecil dari 90 derajat sehingga tidak terjadi air balik. Pembuangan air bekas ini dapat dialirkan ke saluran lingkungan atau saluran kota.

B. Pemilihan Tapak.

Terletak di jalan Simpang Lima, dengan kondisi tapak menghadap ke arah Barat.

Tapak ini memiliki luas $\pm 5057 \text{ m}^2$, adapun batas-batasnya adalah :

Sebelah utara : Jl. Simpang Lima
(Matahari Plaza)

Sebelah timur : Bangunan Pertokoan

Sebelah Selatan : Bangunan Pertokoan

Sebelah barat : Simpang Lima Semarang



Kelompok ruang kegiatan umum 434,6 m²
 Kelompok ruang tamu bersama 5231,3625 m²
 Kelompok kegiatan menginap 3588 m²
 Kelompok rg kegiatan pengelola Luas 254,8 m²
 Kelompok ruang kegiatan pelayanan Luas 1886,87 m²
 Kelompok ruang parkir *indoor* Luas 1522 m²
 Kelompok ruang parkir *outdoor* Luas 1954 m²
 Luas total lantai bangunan 14872 m²

Ruang-ruang yang berada dilantai dasar adalah sebagai berikut :

1. Kelompok ruang kegiatan umum = 434,6 m²
 2. Kelompok kegiatan pengelola = 254,8 m²
 3. gudang dan Mekanikal = 677,92 m²
- Sirkulasi 30 % = 203,37 m²
 = 881,29 m²

Jadi luas lantai dasar bangunan yang dibutuhkan adalah = 1570,69 m²

Dibulatkan menjadi = 1570 m²

Studi Besaran Tapak

Berdasarkan RDTRK kota Semarang ditetapkan peraturan-peraturan bangunan KDB = 70 %, KLB=4, GSB=30 m dari as jalan, dan ketinggian bangunan = 1-12 lantai berdasarkan

peraturan diatas, maka kebutuhan luas tapak untuk pembangunan hotel adalah :

Luas Tapak = Luas Lantai Dasar Bangunan
KDB

$$= \frac{1570 \text{ m}^2}{0,7}$$

$$= 2242 \text{ m}^2$$

$$= 2242 \text{ m}^2$$

Agar luas tapak yang dibutuhkan dapat memenuhi area parkir outdoor maka hasil diatas perlu ditambahkan dengan luasan parkir outdoor :

$$= 2242 \text{ m}^2 + 1954 \text{ m}^2 = 4196 \text{ m}^2$$

Jadi luas tapak yang dibutuhkan adalah 4196 m²

Persyaratan Ketinggian Bangunan

$$= \text{Luas Program Ruang Total} / \text{Luas lantai dasar}$$

$$= 14872 \text{ m}^2 / 1570 \text{ m}^2$$

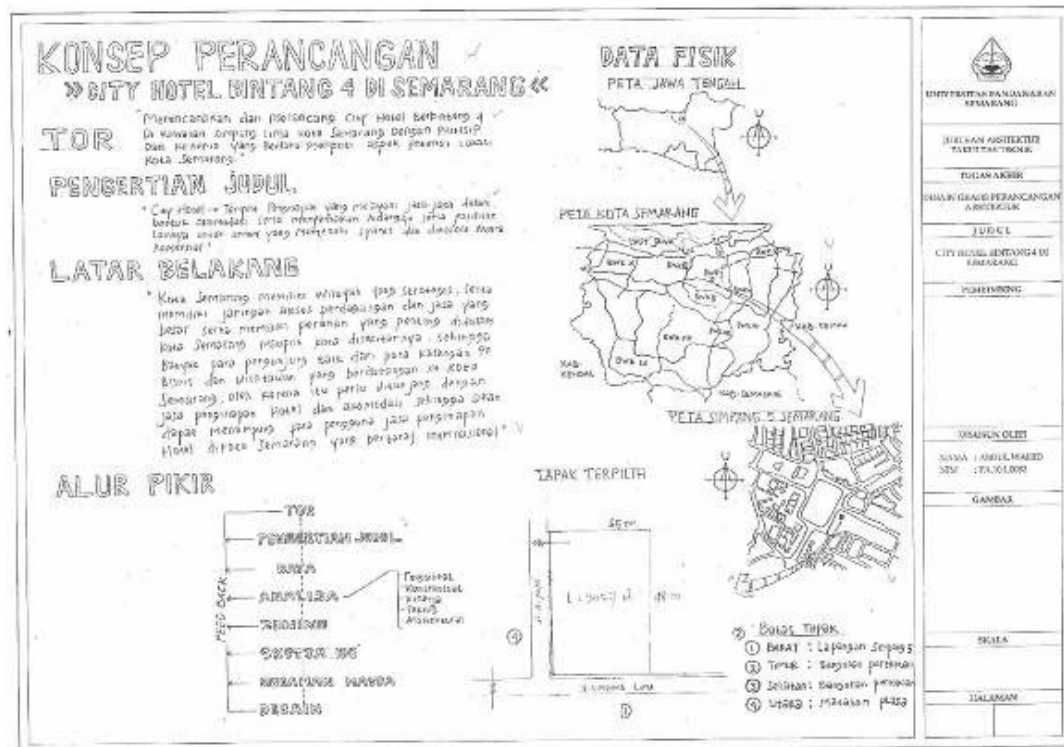
$$= 9,47 \text{ lt}$$

= 10 lantai < 12 Lantai → (Sudah memenuhi Persyaratan).

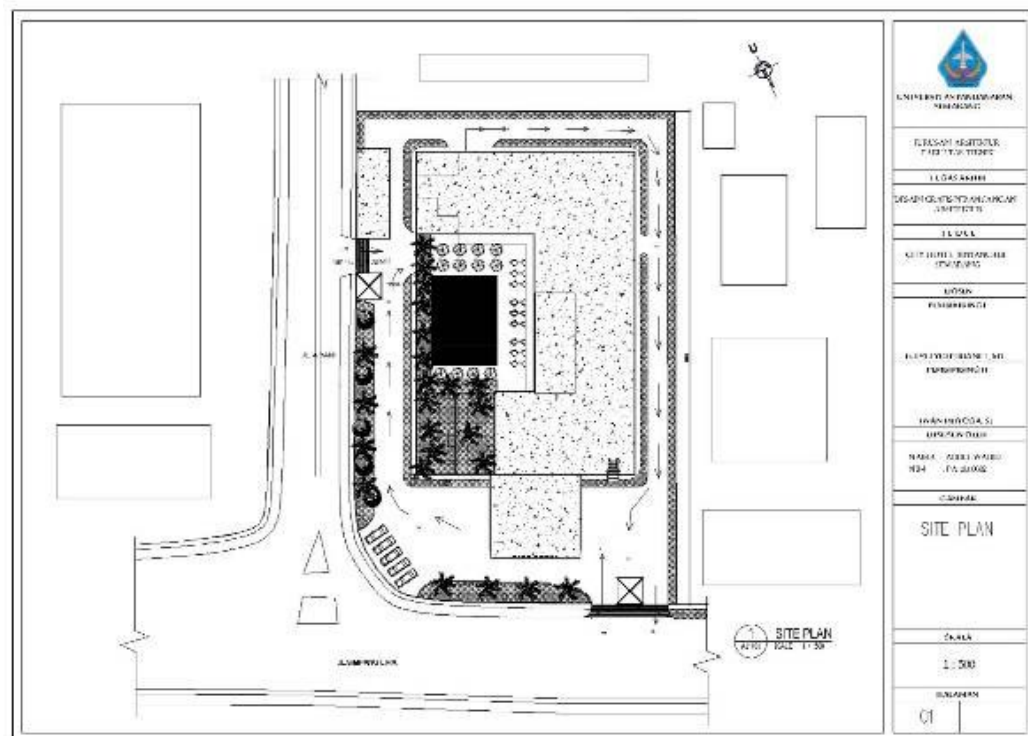
V. KESIMPULAN

Dari beberapa uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya City Hotel Bintang 4 di Semarang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan pelayanan fasilitas hotel yang memadai sehingga dapat mendukung perkembangan Kota Semarang.

1. Data Fisik



2. Site Plan



3. Tampak Depan



4. Tampak Samping Kanan



5. Tampak Samping Kiri



6. Tampak Belakang



7. Perspektif Eksterior



8. Maket



DAFTAR PUSTAKA

- Neufert, Ernests, 1996, Data Arsitek Jilid 1,
Penerbit Erlangga, Jakarta
- Neufert, Ernests, 1996, Data Arsitek Jilid 2,
Penerbit Erlangga, Jakarta
- Rutes, Walter A. & Richard H. Panner, Hotel
and Planning Design, Architectural Press
Ltd,
- Hatrell, W.S. & Parners, Restaurants and Bars,
Reinhold Publishing Co., 1962
- UU NO 1/2009 (Dishubkominformo) Penetapan
Kawasan Keselamatan Operasi
Penerbangan (KKOP) Wilayah kota
Semarang