

# CITY HOTEL BINTANG TIGA DI SEMARANG

Oleh : Dillysa El Shinta, Sukawi, Septana Bagus Pribadi

*Fenomena 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. 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.*

*Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Hotel, pengertian dan standar mengenai City Hotel, serta studi bunding beberapa hotel bintang tiga di Semarang, dilakukan juga tinjauan mengenai Kota Semarang, serta perkembangan hotel di kota Semarang. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep postmodern. Selain itu dilakukan pendekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual. Pemilihan tapak dilakukan pada 3 alternatif lokasi dengan menggunakan matriks pembobotan.*

*Sebagai kesimpulan, program ruang yang diperlukan, serta gambar-gambar 2 dimensi dan 3 dimensi sebagai ilustrasi desain.*

**Kata Kunci :** Hotel, City Hotel, Semarang, Postmodern

## 1. LATAR BELAKANG

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.

Berdasarkan data dari Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) tahun 2013 terdapat 37 hotel di Semarang. Dari semua hotel bintang tersebut rata-rata tingkat hunian hotel bintang hotel bintang tiga adalah 75 %.

City hotel bintang tiga 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 tiga 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 tiga, 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.

## 2. RUMUSAN MASALAH

- Perlu tempat yang mewadahi wisatawan bisnis di Semarang
- Diperlukan fasilitas penunjang bisnis dan hiburan bagi para pebisnis
- Diperlukan ruang rapat yang dapat memenuhi kegiatan rapat yang berhubungan dengan eksekutif muda dan pebisnis seperti yang dilakukan oleh instansi-instansi pemerintah, baik local

## 3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Hotel, pengertian dan standar mengenai City Hotel, serta studi bunding beberapa hotel bintang tiga di Semarang, dilakukan juga tinjauan mengenai Kota Semarang, serta perkembangan hotel di kota Semarang. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep postmodern. Selain itu dilakukan pendekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual. Pemilihan tapak dilakukan pada 3 alternatif lokasi dengan menggunakan matriks pembobotan.

## 4. KAJIAN PUSTAKA

### 4.1 Tinjauan Hotel

Terdapat banyak variasi mengenai pengertian hotel. Kata *Hotel* berasal dari bahasa Perancis yaitu *hostel* artinya "tempat penampungan buat pendatang" atau "bangunan penyedia pondokan dan makanan untuk umum". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hotel sebagai bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untk

menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan, atau bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

### 4.2 City Hotel

City Hotel adalah hotel yang lokasinya terletak di pusat kota. (W.S. Hattrell dan Partners, 1962, Hotels Restaurants Bars)

#### 1. Kriteria Hotel bintang tiga (\*\*\*)

- Taman atau landscape (taman di dalam atau di luar bangunan hotel)
- Lobby (3m<sup>2</sup> x jumlah kamar tidur)
- Kamar tidur tamu dengan Jumlah kamar standar minimum 30 kamar termasuk kamar suite minimum 2 kamar, luas kamar standar minimum 22 m<sup>2</sup>, luas kamar suite minimum 26 m<sup>2</sup>
- Tersedia sarana olahraga, rekreasi dan kebugaran
- Ruang rapat (ruang rapat dilengkapi dengan audio visual)
- Restoran kurang lebih 75m<sup>2</sup> dan bar kurang lebih 25m<sup>2</sup> (Tersedia pelayanan penyajian makanan dan minuman)

## 5. Studi Banding

### 5.1 Hotel Quest Semarang



Gambar 1 Hotel Quest Semarang  
Sumber : Survey Lapangan



Gambar 2 Lokasi Hotel Quest  
Sumber : Data Pribadi

Terletak kawasan di Jalan Plampitan No. 37 - 39 Semarang, di Jalan Segitiga Emas Gajah Mada Kota Semarang. Quest Hotel mudah diakses dari segala arah seperti bandara ( 13 km ), Stasiun Kereta Api ( 3 km ), Chinatown juga Simpang lima (2 km), sebagai pusat perbelanjaan, kantor pemerintah, dan daerah hiburan. Hal ini terlihat dari potensi kawasan dan kemudahan fasilitas pendukung seperti transportasi yang membuat lingkup pelayanannya menjadi lingkup Kota Semarang.



Gambar 3 Resepsionis Hotel Quest  
Sumber : Survey Lapangan

Tabel 1 Ruang Rapat dan Fasilitas Perjamuan

Meeting Room	Size (M <sup>2</sup> )	Class Room	U Shape	Theater	Board Room	Dinner	Round Table	Standing
Diamond Ballroom	415	300	200	500	250	320	32	600
Sapphire room	161	80	80	150	90	120	12	200
Ruby room	54	40	30	70	35	40	4	60
Jade room	54	40	30	70	35	40	4	60
Jade & Ruby room	108	55	40	120	50	60	8	100
Tapas	52	40	30	70	35	50	5	50
Pre function	136	70	50	150	35	80	10	125
Courtyard of center	168	-	-	-	-	-	7	80

Sumber : [www.questhotels.com](http://www.questhotels.com) (website resmi hotel Quest)

## 5.2 Hotel Ibis Semarang

Hotel Ibis, Ibis adalah merupakan merek jaringan hotel yang dimiliki oleh grup perhotelan Perancis, Accor. Jaringan dari hotel ini paling banyak terdapat di Perancis, namun banyak juga ditemukan tersebar di seluruh dunia. Pangsa pasar jaringan hotel ibis adalah ditujukan bagi masyarakat umum, wisatawan maupun para pengusaha, dan pada umumnya merupakan hotel yang bertaraf internasional dengan bintang tiga.



Gambar 4 Hotel Ibis  
Sumber : Survey Lapangan



Gambar 5 Lokasi Hotel Ibis  
Sumber : Data Pribadi



Gambar 6 Resepsionis Hotel Ibis  
Sumber : Survey Lapangan

### 5.3 Hotel Grasia Semarang

Hotel Grasia merupakan hotel bintang tiga untuk kelas menengah kecil yang 124pecial menangani berbagai banquet activities baik untuk keluarga, instansi, maupun perusahaan, The Family and Convention Hotel for small medium event dengan harga harga yang kompetitif. Luas areal Hotel Grasia daftar bintang 3 kurang lebih 3.886 M2, yang merupakan lokasi strategis yang aman dan nyaman baik untuk kegiatan bisnis maupun tempat istirahat bersama keluarga.



Gambar 7 Hotel Grasia Semarang  
Sumber : Survey Lapangan



Gambar 8 Lokasi Hotel Grasia  
Sumber : Data Pribadi

## 6. KAJIAN LOKASI

### 6.1 Tinjauan Kota Semarang



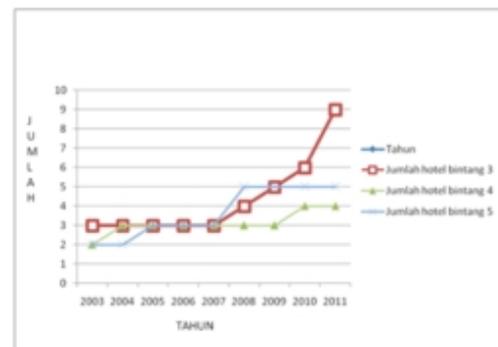
Gambar 10 Peta Kota Semarang  
Sumber : <http://semarangkota.go.id/>

### 6.2 Perkembangan Hotel di Semarang

Tabel 2 Jumlah hotel bintang 3, 4, dan 5 kota tahun 2003-2009

Klasifikasi Hotel	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	Hotel	Kamar																
Bintang ****	2	259	3	537	3	527	3	527	3	653	5	742	5	742	5	742	5	742
Bintang ***	2	302	2	302	3	447	3	447	3	447	3	447	3	447	4	575	4	575
Bintang **	3	159	3	159	3	159	3	159	3	159	4	220	5	389	6	531	5	328

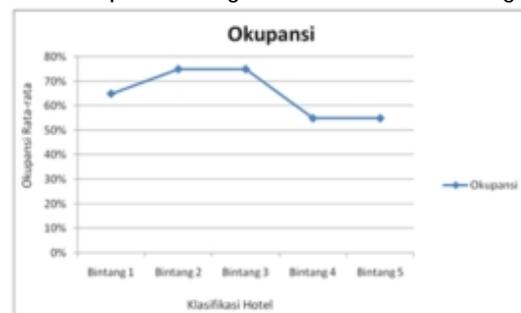
Sumber : Buku Direktori Usaha Pariwisata Kota Semarang Tahun 2002-2009



Grafik 1 Jumlah hotel bintang 3, 4, dan 5 kota tahun 2003-2009



Grafik 2 Daftar Hotel Yang Berbintang Satu Sampai Bintang Lima Di Kota Semarang



Grafik 3 Rata-Rata Tingkat Okupansi Hotel Bintang satu sampai lima

## 7. PENDEKATAN ARSITEKTURAL

Pendekatan desain menggunakan penekanan desain Post Modern Double Coding yang menampilkan nilai budaya setempat yang berpandu dengan tampilan masa kini. Perpaduan 2 nilai tersebut yang harus menjadi tampilan fasade bangunan City Hotel Bintang Tiga di Semarang yang akan dirancang. Penggunaan material bahan yang umum dan mudah didapat seperti kaca untuk permainan dalam fasad bangunan serta penggunaan shading sebagai tampilan bentuk layar pada identitas Kota Semarang yang merupakan daerah pesisir.



Gambar 11 Burj Al Arab  
Sumber : google.com

## 8. KESIMPULAN PERANCANGAN

### 8.1 Program Ruang

a. Kelompok ruang dalam City Hotel

Tabel 3 Kelompok ruang dalam City Hotel

No	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas (m2)
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Umum</b>			
1	Lobby	1 unit	140
2	Lounge	1 unit	95,04
3	Lavatory		
	Pria	2 unit	6
	Wanita	2 unit	6
	Jumlah lavatory		12
4	Front office	1 unit	52,8

5	Ruang yang disewakan		
	Agen perjalanan	1 unit	35,2
	Drugstore	1 unit	35,2
	Money changer	1 unit	35,2
	Toko souvenir	1 unit	52,8
	Butik	1 unit	105,6
	Salon kecantikan	6 kursi	54
Jumlah ruang yang disewakan			318
Jumlah			617,84
Sirkulasi 30%			185,35
<b>Jumlah keseluruhan</b>			<b>803,19</b>
<b>Kelompok Ruang Tamu Bersama</b>			
1	Function Room		
	Ruang Pertemuan	600 orang	1.500
	Pantry	1 unit	500
	Ruang Operator	1 unit	15
	Gudang Perabot	150 kursi	75
	Lavatory	1 unit	12
	Pre Function	1 unit	630,6
Jumlah			2.732,6
2	Meeting room		
	Small (15 orang)	1 unit	30
	Medium (30 orang)	2 unit	120
	Large (80 orang)	1 unit	160

	Jumlah		310		Ruang ganti	4 unit	5,2
3	Restoran				Ruang bilas	8 unit	16
	Main dining room	1 unit	228,8		Ruang jemur	1 unit	8,36
	Lavatory	1 unit	12		Jumlah kolam renang		339,56
	Kasir	1	1,5		Jumlah pusat kebugaran		781,56
	Jumlah		242,3		Jumlah		4.324,66
4	Coffee Shop	50 orang	75		Sirkulasi 30%		1.297,39
5	Bar and Cocktail				<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>5.622</b>
	Ruang pengunjung	50 orang	87,5		<b>Kelompok Kegiatan Menginap</b>		
	Lounge	1 unit	17,5	1	Standar Room	100	2400
	Panggung	1 unit	43,8		Superior room	52	1664
	Ruang Operator	2 orang	4,4		Deluxe room	20	720
	Ruang Persiapan	6 orang	90		Suite	4	192
	Ruang Bartender	3 orang	15		Jumlah		4.976
	Jumlah		258,2		Sirkulasi 30%		1.492,2
6	Pusat kebugaran				<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>6.468,8</b>
	Ruang fitness	20 unit	94		<b>Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola</b>		
	Ruang senam	50 orang	150	1	Ruang General manager	1 unit	0,26
	Sauna	15 orang	28,5	2	Ruang Sekretaris General Manager	1 unit	0= 16
	Locker, shower, lavatory	50 orang	30		Ruang Wakil General Manager	1 unit	= 21
	Ruang pijat	15 orang	139,5	3	Ruang Personalia Manager	1 unit	21
	Kolam renang			4	Ruang Housekeeping Manager	1 unit	21
	Kolam renang	50 orang	200				
	Kolam anak	20 orang	40	5			

6	Ruang Sales Manager	1 unit	21		Ruang training	1 unit	80
7	Ruang Purchasing Manager	1 unit	21		Ruang istirahat	1 unit	$0,6 \times 50 \times 282 = 84,6$
					Ruang seragam & locker	1 unit	$0,6 \times 176 = 105,6$
8	Ruang Accounting Manager	1 unit	21		Mushola	1 unit	30
9	Ruang Engineering Manager	1 unit	21		Lavatory	1 unit	20
					Jumlah ruang karyawan		462
10	Ruang Food & Beverage Manager	1 unit	21	10	Loading dock	1 unit	$0,7 \times 176 = 123,2$
11	Ruang Staff Administrasi	5 orang	25	11	Poliklinik	1 unit	$0,08 \times 176 = 14$
12	Ruang Rapat	15 orang	45	12	Dapur		
					Dapur utama	1 unit	$0,9 \times 176 = 158,4$
13	Lavatory	1 unit	12		Pantry	1 unit	$1,3 \times 141,9 = 47,3$
	Jumlah		292		Jumlah dapur		205,7
	Sirkulasi 30 %		87,6				
	<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>379,6</b>	13	Gudang		
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan</b>					Gudang kering	1 unit	$0,2 \times 176 = 35$
					Gudang dingin	1 unit	$0,25 \times 176 = 44$
1	Uniform	1 unit	22		Gudang basah	1 unit	$0,25 \times 176 = 44$
2	Room boy station	1 unit	88		Gudang peralatan dapur	1 unit	$0,5 \times 176 = 88$
3	Ruang housekeeping	1 unit	$0,7 \times 176 = 123,2$		Gudang minuman	1 unit	35
4	Laundry & dry cleaning	1 unit	$0,63 \times 176 = 110,88$		Gudang botol kosong	1 unit	35
5	Ruang linen	1 unit	$0,46 \times 176 = 80,96$		Gudang perabot	1 unit	104
6	Ruang jahit	1 unit	20		Gudang peralatan	1 unit	35
7	Ruang hias	1 unit	20		Gudang bahan bakar	1 unit	44
8	Ruang lost & found	1 unit	$0,1 \times 282 = 28,2$		Gudang penerima	1 unit	52,8
9	Ruang karyawan				Jumlah Gudang		516,8
	Ruang makan	1 unit	$0,9 \times 50\% \times 282 = 141,9$				

14	Ruang ME				Tidak menginap	50 mobil	520
	Ruang penampung air bersih	1 unit	60		Jumlah		1.560
	Ruang PABX	1 unit	6	3	Parkir mobil karyawan	50 mobil	520
	Ruang Genset	1 unit	64	4	Parkir motor roda dua	80 motor	120
	Ruang sampah	1 unit	50		Jumlah		2.200
	Ruang chiller	1 unit	24,64		Sirkulasi 100%		2.200
	Ruang AHU	10 unit	240		<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>4.400</b>
	Ruang panel listrik	10 unit	40	<b>Jumlah keseluruhan kelompok ruang basement City Hotel = 4.400 m<sup>2</sup></b>			
	Ruang boiler	1 unit	50	<b>c. Kelompok Ruang Luar City Hotel</b>			
	Ruang pompa	1 unit	25	<b>Tabel 4 Kelompok ruang luar city hotel</b>			
	Bengkel kerja	1 unit	50	<b>No</b>	<b>Jenis Ruang</b>	<b>Kapasitas</b>	<b>Luas (m<sup>2</sup>)</b>
	Jumlah ruang ME			<b>Kelompok Ruang Luar</b>			
	Ruang security	3 unit	24	1	Parkir bus	4 bus	3,5 x 11 x 4 = 154
	Jumlah			<b>Jumlah keseluruhan = Jumlah kelompok ruang dalam + kelompok ruang luar</b>			
	Sirkulasi 30%			<b>= 16.456,74 + 154</b>			
	<b>Jumlah keseluruhan</b>			<b>= 16.610,74 m<sup>2</sup></b>			

**Jumlah keseluruhan kelompok ruang dalam city hotel adalah = 803,19 + 5.622 + 6.468,8 + 379,6 + 3183,15 = 16.456,74 m<sup>2</sup>**

**b. Kelompok Ruang Basement City Hotel**  
**Tabel 4 Kelompom ruang basement city hotel**

No	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas (m <sup>2</sup> )
<b>Kelompok Ruang Basement</b>			
1	Parkir mobil tamu		
	Menginap	100 mobil	1.040

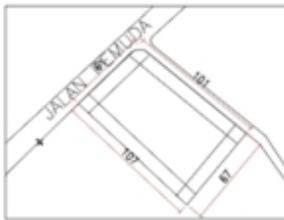
**8.2 Tapak Terpilih**

Tapak terpilih di Jalan Pemuda merupakan tpak yang sesuai dengan kebijakan peruntukan lahan kota Semarang yaitu pada BWK I. Peraturan daerah setempat adalah sebagai berikut :

- KDB : 50-80 %
- KLB : 0,6-3,2
- KB : 1-10 lantai
- GSB : 23 m
- Luas : 18.059,78m<sup>2</sup>
- Kondisi tanah : relative datar



Gambar 12 lokasi site  
Sumber : google.com



Gambar 13 lokasi site  
Sumber : survey lapangan

#### Batas-batas lokasi tapak

- ✈ Batas utara : Jalan Pemuda dan Perkantoran
- ✈ Batas selatan : Gedung Lawang Sewu
- ✈ Batas timur : DP Mall
- ✈ Batas barat : Permukiman

## 9. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI

### 9.1 Pustaka

- Ching, F.D.K, **Arsitektur, Bentuk,Ruang dan Susunannya**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1993
- De Chiara, Joseph & callender, John Hancock, **Time Saver Standard for Building Types**, Mc Graw Hill Inc, New York, 1973
- Dimiyati, S., **Pengetahuan Dasar Perhotelan**, PT Anem Kosong Anem, Jakarta, 1989
- Hatrell, W.S. and Partners, **Restaurant and Bars**, Reinhold Publishing Co., 1962
- Jencks, Charles, **Language of Post Modern Architecture**, Rizzoli Int'l. Pbl, New York,1980
- Keputusan Dirjen Pariwisata No 14/U/II/1998, Ketentuan Pelaksanaan Usaha dan Penggolongan Hotel

Kodhyat, H dan Ramaini, Kamus Pariwisata dan Perhotelan, PT Gramedia Widiasarena Indonesia, 1992

Neufert, Ernst, **Data Arsitektur Jilid 1 dan 2**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1990

Rutes, Walter A & Richard H. Panner, **Hotel and Palnning Design**, Architectural Press Ltd, New York, 1995

Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 Tentang Standar Usaha Hotel

### 9.2 Referensi

[bappeda.semarangkota.go.id/](http://bappeda.semarangkota.go.id/)

[semarangkota.bps.go.id/](http://semarangkota.bps.go.id/)

[jateng.bps.go.id](http://jateng.bps.go.id)

<http://anditriplea.blogspot.com/2011/05/fungsi-dan-peranan-hotel.html>

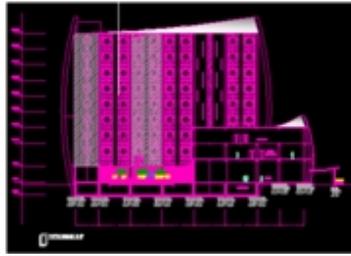
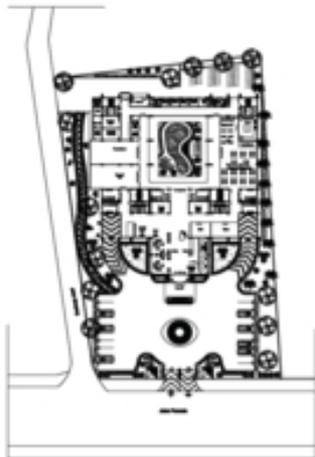
[www.questhotels.com](http://www.questhotels.com)

[www.ibis.com](http://www.ibis.com)

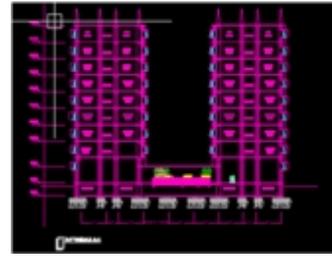
[www.hotelgrasia.com](http://www.hotelgrasia.com)

PHRI (Persatuan Hotel dan Restaurant Indonesia)

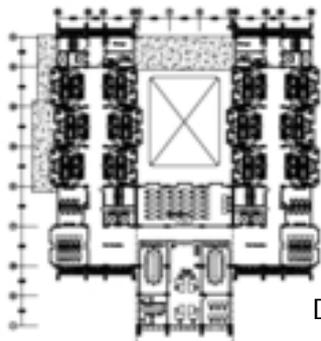
SITEPLAN



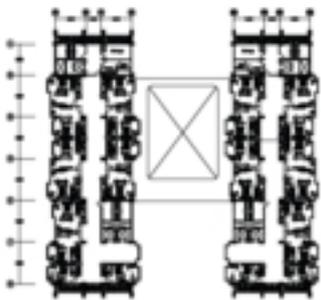
POTONGAN B-B



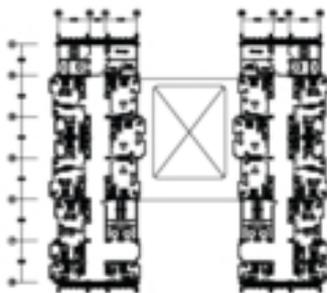
POTONGAN A-A



DENAH LANTAI 1



DENAH LANTAI 5



DENAH LANTAI 8



PERSPEKTIF



TAMPAK SAMPING



TAMPAK DEPAN



PERSPEKTIF DARI SAMPING



PERSPEKTIF DARI SAMPING