

# CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) DI SEMARANG

Oleh : Kartiko Eghi Wicaksono, Sukawi, M. Sahid Indraswara

Semarang salah satu Kota yang berkembang pesat di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata di dukung adanya pelabuhan tanjung emas dan bandara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu gerbang untuk para pebisnis dan para wisatawan yang berkunjung ke Kota Semarang dan potensi-potensi yang dimiliki oleh Semarang dapat dijadikan acuan perkembangan *investasi* di Kota ini. Hal ini dikarenakan mudahnya akses ke Kota Semarang ini.

Masyarakat Indonesia saat ini umumnya memiliki perilaku dalam berinvestasi yaitu mengikuti tren yang terjadi di masyarakat sekelilingnya begitu pula dengan gaya hidup yang semakin modern, yang merupakan salah satu alasan mengapa orang-orang memilih berinvestasi di Kota Semarang. Untuk peluang investasi, Semarang masih sangat menjanjikan hingga beberapa tahun mendatang. Hal ini yang terjadi di Semarang akhir-akhir ini yang terus meningkat. Investasi secara besar-besaran telah banyak ditanamkan di Semarang.

Berdasarkan permasalahan di atas, baik tuntutan manusia, investasi yang baik dan tidak merugikan dan kebutuhan gaya hidup, maka keberadaan Kondominium hotel di pusat kota, merupakan salah satu alternatif pilihan Investasi yang dapat memenuhi keinginan untuk berinvestasi yang baik. Kondominium Hotel merupakan suatu cara berinvestasi yang modern, bangunan hotel ini tersusun secara vertikal dan didukung dengan adanya fasilitas-fasilitas penunjang seperti kolam renang, café dan restaurant, mini shop, laundry service, fitness center, sistem keamanan 24 jam (CCTV dan magnetic card system), dan lain-lain.

**Kata Kunci :** *hotel, condotel, Area Komersial, investasi, semarang*

## 1. LATAR BELAKANG

Perkembangan Kota Semarang sebagai salah satu kota metropolitan memacu pertumbuhan Penduduk dan pertumbuhan kepala keluarga tumbuh dengan pesat. Perekonomian Kota Semarang saat ini secara global mengalami perkembangan yang berdampak pada peningkatan daya tarik terhadap para investor baik dalam maupun luar negeri. Hal yang sama juga terjadi pada pengusaha-pengusaha ekonomi kuat yang terus mengalami peningkatan jumlah setiap tahunnya.

Semarang salah satu Kota yang berkembang pesat di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata di dukung adanya pelabuhan tanjung emas dan bandara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu gerbang untuk para pebisnis dan para wisatawan yang berkunjung ke Kota Semarang dan potensi-potensi yang dimiliki

oleh Semarang dapat dijadikan acuan perkembangan investasi di Kota ini.

Masyarakat Indonesia saat ini umumnya memiliki perilaku dalam berinvestasi yaitu mengikuti tren yang terjadi di masyarakat sekelilingnya begitu pula dengan gaya hidup yang semakin modern, yang merupakan salah satu alasan mengapa orang-orang memilih berinvestasi di Kota Semarang. Berdasarkan permasalahan di atas, baik tuntutan manusia, investasi yang baik dan tidak merugikan dan kebutuhan gaya hidup, maka keberadaan Kondominium hotel di pusat kota, merupakan salah satu alternatif pilihan Investasi yang dapat memenuhi keinginan untuk berinvestasi yang baik.

## 2. RUMUSAN MASALAH

- Sektor jasa perhotelan masih mempunyai prospek yang baik di Semarang
- Jumlah Kondominium yang ada di Semarang yang masih sedikit

- Peluang bisnis Condotel yang memakai konsep yang cukup baru menggabungkan hotel dan Kondominium.

### 3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang condominium, pengertian dan standar-standar mengenai condotel, tinjauan mengenai area komersial, serta studi banding beberapa condotel yang telah ada di Semarang. Dilakukan juga tinjauan mengenai Kabupaten Semarang, perkembangan investasi condotel dan tingkat hunian hotel di kota Semarang, Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep *modern* agar menarik pembeli yang ingin berinvestasi di hotel ini.

### 4. KAJIAN PUSTAKA

#### 4.1. Tinjauan Condotel

Secara umum condotel ini mempunyai arti sebagai gabungan dari nama yaitu condominium dan hotel. Istilah condotel di Indonesia masih sangat baru dan terasa asing ditelinga. Berdasarkan artikel yang dimuat baik disurat kabar, majalah property, maupun situs/website, condotel mempunyai pengertian (condominium dan hotel) sendiri adalah suatu gabungan kata condominium dan hotel yang berfungsi baik menjadi condominium maupun sebagai hotel, dan sebuah condotel dapat dioperasikan sebagai condo murni (diperjualbelikan) atau sebagai hotel.

#### 4.2. Klasifikasi Condotel

Karena condotel merupakan sebuah pengertian dengan fasilitas baru sama sekali di Indonesia maka belum ada peraturan atau klasifikasi condotel yang sudah ada. Untuk memenuhi klasifikasi condotel akan sangat tergantung kepada siapa operator dan siapa investornya. Biasanya klasifikasi condotel akan mengikuti regulasi tentang klasifikasi hotel yang berlaku di Indonesia, misalkan hotel berbintang 3, 4, dan 5.

#### 4.3. Sasaran pengguna

Semarang merupakan kota berkembang dan menuju metropolitan, masyarakatnya mulai dinamis, memiliki kesibukan diluar rumah dengan intensitas yang tinggi dan orang modern cenderung produktif dan punya aktivitas yang tinggi. Karena itu memiliki investasi hunian yang praktis dan tidak membutuhkan banyak keterlibatan pemilik untuk merawatnya adalah suatu investasi yang baik dan memiliki nilai kebanggaan yang tinggi. Pebisnis dan wisatawan yang datang ke Semarang yang saat ini semakin bertambah. Aritektur modern melkukan pencarian terhadap bentuk-bentk baru dan pengembangan konsep-konsep baru.

#### 4.4. Arsitektur Modern

Arsitektur modern merupakan Internasional Style yang menganut Form Follows Function (bentuk mengikuti fungsi). Arsitektur Modern adalah keberanian tindakan merombak konsep-konsep lama, memadukan keanekaragaman gaya tradisi menajdi satu kesepakatan baru yang prosesnya berpijak pada aspek-aspek fungsi, material, ekonomi dan sosiologi. Dasar pemikiran modern dalam arsitektur itu sendiri adalah : humanism, rasionalisme, dan konstruktivisme.

### 5. Studi Banding

#### 5.1. Condotel Horison Sunset Road Bali



**Gambar 1. Condotel Horison Sunset Road Bali**  
Sumber: <http://horisonsunsetroad.com>



**Gambar 2. Swimmingpool Horison Sunset Road Bali**

Sumber: <http://horisonsunsetroad.com>

Lokasi	: Bali
Luas tapak	: 3.000 m <sup>2</sup>
Luas bangunan	: 7.000 m <sup>2</sup>
Jumlah lantai	: 5 lantai
Jumlah kamar	: 150 kamar

## 5.2. Condotel The Hive



**Gambar 3. Condotel The Hive**

Sumber: <http://www.apartemen-condotel-thehive.com>

Lokasi	: Jakarta
Luas tapak	: 6.070 m <sup>2</sup>
Luas bangunan	: 11.000 m <sup>2</sup>
Jumlah lantai	: 19 lantai
Jumlah kamar	: 192 kamar

## 5.3. Condotel Sun Premira



**Gambar 4. Condotel Sun Premira**

Sumber : <http://sunpremira.com>



**Gambar 5. Ballroom Sun Premira**

Sumber : <http://sunpremira.com>

Lokasi	: Yogyakarta
Luas tapak	: 5.000 m <sup>2</sup>
Luas bangunan	: 8.000 m <sup>2</sup>
Jumlah lantai	: 9 lantai
Jumlah kamar	: 287 kamar

## 5.4. Condotel Wisanti Express



**Gambar 5. Ballroom Wisanti Express**

Sumber : <http://sunpremira.com>



**Gambar 6. Swimming pool Wisanti Express**

Sumber : <http://sunpremira.com>

Lokasi	: Yogyakarta
Luas tapak	: 5.000 m <sup>2</sup>
Luas bangunan	: 8.000 m <sup>2</sup>
Jumlah lantai	: 6 lantai
Jumlah kamar	: 177 kamar

## 6. KAJIAN LOKASI

### 6.1. Tinjauan Kabupaten Semarang

Kota Semarang yang merupakan ibukota Propinsi Jawa Tengah adalah satu-satunya kota di Propinsi Jawa Tengah yang dapat digolongkan sebagai kota metropolitan. Sebagai ibukota propinsi, Kota Semarang menjadi parameter kemajuan kota-kota lain di Propinsi Jawa Tengah. Kemajuan pembangunan Kota Semarang tidak dapat terlepas dari dukungan daerah-daerah di sekitarnya, seperti Kota Ungaran Kabupaten Demak, Kota Salatiga dan Kabupaten Kendal.

## 6.2. Batas Wilayah Kota Semarang

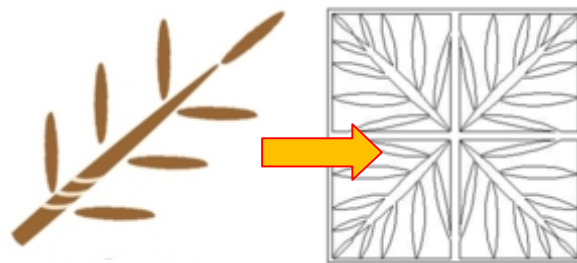
Luas wilayah kota Semarang 373,70 km<sup>2</sup>, yang terbagi dalam wilayah Pengembangan (WP) dan dirinci dalam 10 bagian wilayah Kota (BWK) serta mempunyai 16 wilayah kecamatan dan 187 kelurahan.

Batas wilayah administratif Kota Semarang :

- Sebelah Barat :Kabupaten Kendal
- Sebelah Timur :Kabupaten Demak
- Sebelah Selatan :Kabupaten Semarang
- Sebelah Utara :Laut Jawa (dengan panjang garis pantai sampai 13,6 km)

## 7. PENDEKATAN ARSITEKTURAL

Pendekatan aspek arsitektural adalah dengan menggunakan unsur lokalitas yang ada disemarang yaitu dengan menggunakan pola batik semarangan yang dahulu sempat menjadi ikon dair kota Semarang yang saat ini pamornya sedang turun sehingga diharapkan dengan adanya tampilan-tampilan menggunakan pola Batik Semarangan akan menaikkan pamor yang dahulu sempat tinggi. Diambil pola yang melambangkan Kota Semarang itu sendiri yaitu Pohon Asem.



Gambar 12 : Sketsa motif Batik Semarang

Sumber : Goggle.com

## 8. KESIMPULAN PERANCANGAN

### 8.1. Program Ruang

A. KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM						
NO	Fasilitas	Standar	Kapasitas	Luas (m <sup>2</sup> )	Total	Sumber
1	Lobby	1,1m <sup>2</sup> x jumlah kamar / min 30 m <sup>2</sup>	1 unit	1,1 m <sup>2</sup> x 120 = 132 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	TS
2	Lounge	0,54m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,54 m <sup>2</sup> x 120 = 65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	TS
3	Business Center	50m <sup>2</sup> / unit	2 unit	50 m <sup>2</sup> x 2 = 100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	SB
4	Front Office	Min 0,3m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,3 m <sup>2</sup> x 120 = 36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	TS
5	Musholla	2m <sup>2</sup> x jumlah pengguna	30 Orang	30 m <sup>2</sup> x 2 = 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	AN
6	Ruang Sirkulasi :					
	a. Money Charger	20 m <sup>2</sup>	1 unit	20m <sup>2</sup> x1 = 20m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	TS
	b. Drug store	20 m <sup>2</sup>	1 unit	20m <sup>2</sup> x1 = 20m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	TS
	c. Travel Agent	20 m <sup>2</sup>	1 unit	20 m <sup>2</sup> x 1 = 20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	TS
	d. Boutique and beauty Salon	20 m <sup>2</sup>	1 unit	20m <sup>2</sup> x1 = 20m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	TS
	e. Souvenir shop	20 m <sup>2</sup>	1 unit	20m <sup>2</sup> x1 = 20m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	TS
7	Lavatory :					
	a. Pria	0,15m <sup>2</sup> x jumlah Kamar	1 unit	0,15m <sup>2</sup> x 120 = 18m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	TS
	b. Wanita	0,25m <sup>2</sup> x jumlah Kamar	1 unit	0,25m <sup>2</sup> x 120 = 30m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	TS
				Jumlah	541 m <sup>2</sup>	
				Sirkulasi (40%)	217 m <sup>2</sup>	
				Luas Total	758 m <sup>2</sup>	

Tabel 2 : Program Rg Kegiatan Pelaku kegiatan umum

Sumber : analisis

B. KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA						
NO	Fasilitas	Standar	Kapasitas	Luas (m <sup>2</sup> )	Total	Sumber
1	Function Room:					
	a. Conference Room	4,5 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	4,5 m <sup>2</sup> x 120 = 540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	TS
	b. Ruang Ganti	1/3 x luas ruang usaha	1 unit	1/3 m <sup>2</sup> x 540 = 180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	TS
	c. Lavatory Pria	0,15m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,15 m <sup>2</sup> x 120 = 18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	TS
	d. Lavatory Wanita	0,25m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,25 m <sup>2</sup> x 120 = 30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	TS
	e. Gudang Perabot	0,225m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,225 m <sup>2</sup> x 120 = 27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	TS
2	Meeting Room	1 m <sup>2</sup> x Orang	50 Orang	1 m <sup>2</sup> x 50 = 50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	SB
3	RESTORAN:					
	a. Main dining room	1,2 m <sup>2</sup> x kamar	120 kamar	1,2 m <sup>2</sup> x 120 = 144 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	DA
	b. Coffe shop	0,6 m <sup>2</sup> x kamar	20 kamar	0,6 m <sup>2</sup> x 120 = 72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	DA
	c. Bar and social	0,6 m <sup>2</sup> x kamar	20 kamar	0,6 m <sup>2</sup> x 120 = 72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	DA
4	a. Swimming pool	200 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	DA
	• Locker, Shower, Lavatory	0,1 m <sup>2</sup> x luas kolam renang	1 unit	0,1 m <sup>2</sup> x 200 = 20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	DA
	b. Fitness Center					
	• Ruang latihan	200 m <sup>2</sup> / unit	45 orang	200 m <sup>2</sup> x 1 = 200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	DA
	• Locker, Shower, Lavatory	0,6 m <sup>2</sup> x orang	25 orang	0,6 m <sup>2</sup> x 25 = 15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	DA
	c. Sauna	1,9 m <sup>2</sup> x orang	5 orang	1,9 m <sup>2</sup> x 5 = 9,5 m <sup>2</sup>	9,5 m <sup>2</sup>	DA
	• Locker, Shower, Lavatory	0,8 m <sup>2</sup> x orang	5 orang	0,8 m <sup>2</sup> x 5 = 0,65 m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup>	DA
	d.SPA	8 m <sup>2</sup> x orang	10 orang	8 m <sup>2</sup> x 10 = 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	DA
				Jumlah	1658,2 m <sup>2</sup>	
				Sirkulasi (40%)	663,3 m <sup>2</sup>	
				Luas Total	2321,5 m <sup>2</sup>	

Tabel 3 : Program Ruang Kegiatan tamu bersama

Sumber : analisis

A. KELOMPOK RUANG TAMU MENGINAP						
NO	Fasilitas	Standar	Kapasitas	Luas(m <sup>2</sup> )	Total	Sumber
1	Standart Room	26 m <sup>2</sup>	82 unit	26 m <sup>2</sup> x 82 =2132 m <sup>2</sup>	2132 m <sup>2</sup>	SKD, DA
2	Deluxe Room	36 m <sup>2</sup>	30 unit	36 m <sup>2</sup> x 30 =1080 m <sup>2</sup>	1080 m <sup>2</sup>	SKD, DA
3	Suite room	48 m <sup>2</sup>	5 unit	48 m <sup>2</sup> x 5 =240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	SKD, DA
4	President Room	65 m <sup>2</sup>	2 unit	65 m <sup>2</sup> x 2 =130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	SB
				Jumlah	3582 m <sup>2</sup>	
				Sirkulasi (30%)	1074 m <sup>2</sup>	
				Luas Total	4656 m <sup>2</sup>	

Tabel 4 : Program Ruang Kegiatan menginap

Sumber : analisis

A. KELOMPOK RUANG KEGIATAN PELAYANAN						
NO	Fasilitas	Standar	Kapasitas	Luas (m <sup>2</sup> )	Luas	Sumber
1	Uniform Boy	0,314 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,314 m <sup>2</sup> x 120 = 39 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	TS, DA
2	Room Boy station	1 unit / 15 kamar (812m <sup>2</sup> )	8 unit	12 m <sup>2</sup> x 8 = 96 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	SKD
3	Housekeeping	0,8 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	10 unit	0,8 m <sup>2</sup> x 120 x 10 = 1080 m <sup>2</sup>	1080 m <sup>2</sup>	TS, DA
4	RUANG SARUNGAN:					
	a. Ruang MAKAN	1 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	1m <sup>2</sup> x 216 = 216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	DA
	b. Ruang training	0,5 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,5 m <sup>2</sup> x 216 = 108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	AN
	c. Ruang istirahat	0,25 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,25 m <sup>2</sup> x 216 = 54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	AN
	d. Musholla	1,8 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	1,8 m <sup>2</sup> x 108 = 194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	AN
	e. Lavatory	3 m <sup>2</sup> / unit	2 unit	3 m <sup>2</sup> x 2 = 6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	TS, DA
5	DAKAT	40% DAHULU MAKAN	1 unit	40% x 350 m <sup>2</sup> = 140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	AN
6	RUANG JAHIT	35 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	35 m <sup>2</sup> x 1 = 35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	TS
7	LAVATORY And Dry Cleaning	60 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	60 m <sup>2</sup> x 1 = 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	TS
8	RUANG LINEN	35 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	35 m <sup>2</sup> x 1 = 35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	TS
9	RUANG MEKANIKAL:					
	a. Ruang Pemampungan air	90 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	90 m <sup>2</sup> x 1 = 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	AN
	b. Ruang GASTAS	90 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	90 m <sup>2</sup> x 1 = 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	AN
	c. Ruang PABK	0,09 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,09 m <sup>2</sup> x 120 = 11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	TS, DA
	d. Ruang AHU	0,14 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,14 m <sup>2</sup> x 120 = 17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	TS
	e. Ruang pompa	0,09 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,09 m <sup>2</sup> x 120 = 11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	TS
	f. Ruang mesin AC	60 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	60 m <sup>2</sup> x 1 = 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	AN
	g. Bendikal kaca	50 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	50 m <sup>2</sup> x 1 = 50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	AN
	h. Ruang Sempah	0,27m <sup>2</sup> jumlah kamar	1 unit	0,27 m <sup>2</sup> x 120 = 32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	AN
	i. Ruang Panel	0,09 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,09 m <sup>2</sup> x 120 = 11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	HPD
10	DAKAT UDARA :					
	a. DAKAT UTAMA	2,5 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	2,5 m <sup>2</sup> x 120 = 300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	DA
	b. Loading Dock	0,27 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,27 m <sup>2</sup> x 120 = 32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	TS

c. Pantry	0,3 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,3m <sup>2</sup> x 120 = 36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	SKD
d. Gudang kering	0,36 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,36m <sup>2</sup> x 120 = 43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	DA
e. Gudang dingin	0,36 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,36m <sup>2</sup> x 120 = 43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	DA
f. Gudang sayuran	0,36 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,36m <sup>2</sup> x 120 = 43 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	DA
g. Gudang peralatan	2,5 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	2,5 m <sup>2</sup> x 120 = 300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	DA
h. Gudang makanan	0,116 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,116m <sup>2</sup> x 120 = 15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	DA
i. Gudang hotel	0,116 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,116m <sup>2</sup> x 120 = 15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	TS, DA
j. Gudang peralatan dapur	0,2 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,2m <sup>2</sup> x 120 = 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	TS, DA
k. Gudang umum/furniture	0,225 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,225m <sup>2</sup> x 120 = 27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	TS, DA
l. Gudang bahan bakar	0,198 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,198m <sup>2</sup> x 120 = 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	TS, DA
m. Gudang peralatan / perlengkapan	0,35 m <sup>2</sup> x jumlah kamar	1 unit	0,35m <sup>2</sup> x 120 = 42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	TS, DA
<b>Jumlah</b>				<b>3623 m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi (20%)</b>				<b>725 m<sup>2</sup></b>	
<b>Luas Total</b>				<b>4348 m<sup>2</sup></b>	

Tabel 5 : Program Ruang Kegiatan Pelayanan

Sumber : analisis

F. JUMLAH TOTAL PROGRAM RUANG		
NO	Kelompok Ruang	Luas
1	Kelompok Ruang Kegiatan Umum	758 m <sup>2</sup>
2	Kelompok Ruang Tamu Bersama	2321,5 m <sup>2</sup>
3	Kelompok Ruang Kegiatan Tamu Menginap	4656 m <sup>2</sup>
4	Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola	225 m <sup>2</sup>
5	Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan	4348 m <sup>2</sup>
<b>Luas</b>		<b>12.295,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 40%</b>		<b>4918,5 m<sup>2</sup></b>
<b>LUAS TOTAL</b>		<b>17.214 m<sup>2</sup></b>

Tabel 6 : Program Ruang rekapitulasi total

Sumber : analisis

B. KELOMPOK RUANG KEGIATAN PARKIR						
NO	Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luas	Total	Sumber
<b>Parkir Pengunjung</b>						
1	Parkir Mobil Tamu	15 m <sup>2</sup> x Mobil	70% x 120 = 84 mobil	15 m <sup>2</sup> x 84 = 1260 m <sup>2</sup>	1260 m <sup>2</sup>	TS, DA, SB
2	Parkir Bus	32 m <sup>2</sup> x bus	10% x 120 = 12 bus	15 m <sup>2</sup> x 12 = 384 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>	TS, DA, SB
3	Parkir Motor	1,5 m <sup>2</sup> x motor	10% x 216 = 24 motor	15 m <sup>2</sup> x 24 = 36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	TS, DA, SB
3	Parkir Mobil Karyawan	15 m <sup>2</sup> x Mobil	20 mobil	15 m <sup>2</sup> x 20 = 300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	TS, DA, SB
4	Parkir Motor Karyawan	1,5 m <sup>2</sup> x Motor	70% x 216 = 151 motor	1,5 m <sup>2</sup> x 151 = 226 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>	TS, DA, SB
<b>Jumlah</b>				<b>2206 m<sup>2</sup></b>		
<b>Sirkulasi (20%)</b>				<b>441 m<sup>2</sup></b>		
<b>Luas Total</b>				<b>2647 m<sup>2</sup></b>		

Tabel 7 : Program Ruang Kegiatan Area Parkir

Sumber : analisis

Jadi ruang kelompok ruang kegiatan + ruang parkir = 17.214 m<sup>2</sup> + 2647 m<sup>2</sup> = 19.861 m<sup>2</sup>

## 8.2. Tapak Terpilih



Gambar 13 : Keterangan Tapak Terpilih

Sumber : Googleearth.2014, Analisis

Berada pada Kecamatan Gajahmungkur, Semarang yaitu di Jl. Pemuda seluas 120m x 55m = ±6600 m<sup>2</sup>

- batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : perkantoran
  - b. Sebelah Timur : Obyek wisata lawang sewu
  - c. Sebelah Selatan : Pemukiman
  - d. Sebelah Barat : Perkantoran dan DP mall
- Tata guna lahan : kawasan komersial
- KDB : 60%
- KLB : 1,8
- Ketinggian bangunan : maksimal 12 lantai
- GSB : 32 meter

### Luas lantai dasar bangunan

= 60% x total luas lantai bangunan indoor  
 = 0,6 x 5.344 m<sup>2</sup> = 3.045 m<sup>2</sup>

### Maka luas tapak yang dibutuhkan :

= (100/60) x luas lantai dasar bangunan  
 = (100/60) x 3.045 m<sup>2</sup> = 6.238 m<sup>2</sup>

### Ruang luar

= luas tapak – luas lantai dasar bangunan  
=  $6.600 \text{ m}^2 - 3.045 \text{ m}^2 = 2.555 \text{ m}^2$

### Ketinggian bangunan

= Luas lantai bangunan (:) Luas lantai dasar  
=  $17.214 \text{ m}^2 (:) 3.045 \text{ m}^2$   
= 12 lantai (dimaksimalkan)

### KLB ( 1.8 )

= luas yang boleh terbangun (:) luas total  
=  $17.214 \text{ m}^2 / 6600 \text{ m}^2$   
= 2,6 (diizinkan)

## 9. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI

### 9.1. Pustaka

Lawson, Fred, 1976. *Hotel Motel And Condominiums (Design Planning And Maintenance)*, First Publish Great Britain by The Architectural Press LTD, London.

Chiara, De Joseph & Callendar, John Hancock, 1993, *Time Saver Standard For Building Types*, Mc Graw Hill Inc, New York.

Ching, F.D.K, 1993. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek Jilid 1*. Penerbit Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*. Penerbit Erlangga, Jakarta.

RDTRK kota Semarang

BPS Propinsi Jawa Tengah, *Semarang Dalam Angka 2008-2012*

BPS Propinsi Jawa Tengah, *Semarang Dalam Angka 2013*

-----, Enchclopedia Americana, Americana Corp, 1973

-----, Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994

### 9.2. Referensi

Data Statistik, [www.Semarangkota.bps.go.id](http://www.Semarangkota.bps.go.id), Diakses 10/2/2014

Condotel Sun Primera, [www.sunpremira.com](http://www.sunpremira.com), Diakses 3/2/2014

Condotel Wisanti Express, [www.condotelyogyawisanti.com](http://www.condotelyogyawisanti.com), Diakses 3/2/2014

Condotel The Hive, [www.apartemen-condotel-thehive.com](http://www.apartemen-condotel-thehive.com), Diakses 20/3/2014

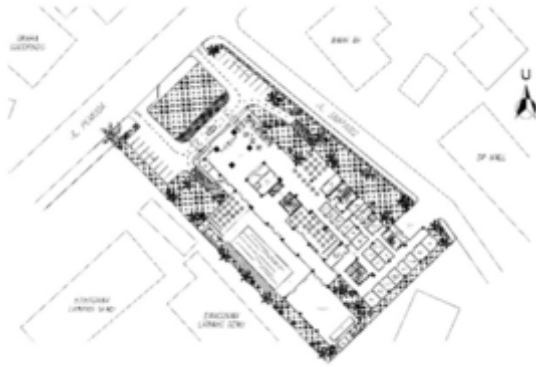
Condotel Horison Sunset Road,

Artikel ([www.propertykita.com/articles-detail.html?artikel+86](http://www.propertykita.com/articles-detail.html?artikel+86), diakses 10/2/2014)

Artikel (<http://swissbelhotelsegara.wordpress.com/pengertian-condotel.htm>), Diakses 10/2/2014

Artikel (<http://balicondotel.blogspot.com/>). Diakses 20/1/2014)

**APPENDIX : ILUSTRASI PERANCANGAN**



■ site plan



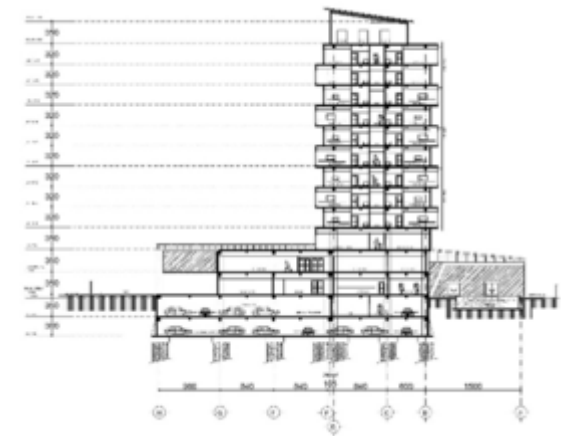
■ lantai tipikal



■ lantai suite dan president



■ Potongan a-a



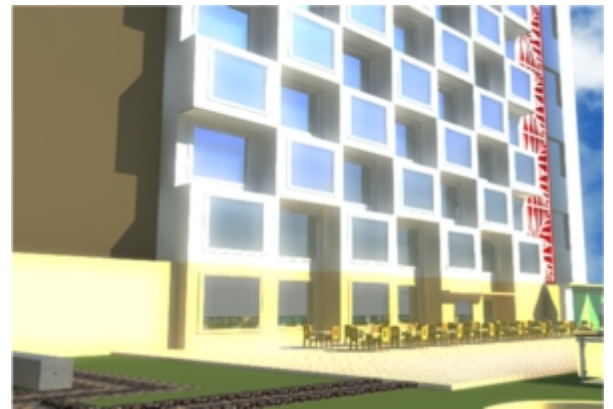
■ Potongan b-b



■ Image Eksterior Condotel



■ perspektif swimming pool



■ perspektif roof garden



■ interior deluxe room



■ interior standart room