

# PENGEMBANGAN HOTEL INNA DIBYA PURI SEBAGAI CITY HOTEL DI SEMARANG

Oleh : Kukuh Dwi Prasetyo, Indriastjario, Budi Sudarwanto

Pemerintah daerah adalah institusi yang paling berwenang terhadap perlindungan aset kota Semarang yang mempunyai nilai sejarah tinggi. Salah satu usaha pemerintah daerah dalam melestarikan bangunan bersejarah adalah dengan optimalisasi fungsi bangunan yang berpijak pada SK Walikota No. 646/50/Tahun 1992 tentang konservasi bangunan – bangunan kuno/bersejarah di wilayah kotamadya Dati II Semarang. Rencana penanganan bangunan kuno yang memiliki nilai sejarah dan nilai arsitektur yang tinggi tertuang dalam peraturan daerah berdasarkan SK Gubernur Jawa Tengah No. Hukum G-47/104/4 tanggal 27 Desember 1977 dan diundangkan 15 Juni 1978.

Melihat kondisi bangunan Hotel Dibya Puri yang sebagian besar tinggal reruntuhan, cara paling tepat untuk menyelamatkan Dibya Puri adalah dengan melakukan restorasi dan rekonstruksi. Ada tiga hal yang mendasari perlunya melakukan restorasi dan rekonstruksi Dibya Puri Pertama, nilai historisnya tinggi sebagai monumen yang menandai awal perkembangan perhotelan di Semarang. Kedua, nilai arsitektur yang khas sebagai bentuk adaptasi arsitektur Eropa terhadap iklim tropis yang lebih dikenal dengan arsitektur Indis. Ketiga, nilai estetika dari arsitektur bangunan yang tinggi.

Hotel Inna Dibya Puri sebagai bangunan bersejarah dengan arsitektur kolonialnya memberikan nilai tambah pada citra kawasan Johar sebagai kawasan niaga, maka Hotel Inna Dibya Puri dikembangkan secara optimal menjadi city hotel hotel empat yang keberadaannya diharapkan dapat mendukung kawasan perniagaan Johar selanjutnya. Hotel Inna Dibya Puri mempunyai nilai histories yang tinggi maka pendekatan dan langkah – langkah yang dilakukan untuk melestarikan dan mengembangkan Hotel Inna Dibya Puri ini yang dinamis dengan penekanan desain Arsitektur Post-Modern.

**Kata Kunci :** *Peraturan Pemerintah, Hotel, Pelestarian, Semarang, Post-Modern*

## 1. LATAR BELAKANG

Kota Semarang mengandung nilai sejarah yang sangat tinggi. Kedatangan Belanda sejak tahun 1705 telah memberikan warna terhadap wajah kota Semarang. Perkembangan fisik kota Semarang yang ditandai dengan banyaknya bangunan berarsitektur colonial, khususnya Belanda, pada saat ini menjadi suatu kekayaan atau aset yang sangat berharga bagi warga kota Semarang. Potensi bangunan bersejarah yaitu kawasan kota lama dan bangunan konservasi lainnya sebagai faktor pengembangan elemen – elemen estetika kota. Berdasarkan sejarah kota Semarang, jasa dan pemerintah.

Seiring dengan perkembangan jaman, terjadi perubahan – perubahan struktur ekonomi dan

sosial budaya masyarakat Semarang yang mengakibatkan perubahan struktur fisik kota. Melihat dari latar belakang sejarah tersebut, kawasan Johar memiliki nilai histories yang sangat tinggi. Berdasarkan buku Inventarisasi dan Dokumen Detail Old City Semarang, potensi lokasi Hotel Inna Dibya Puri sebagai salah satu bangunan peninggalan Belanda yang berada di kawasan Johar, dapat memberikan nilai tambah dalam pembentukan citra kawasan Johar. Namun pada kenyataannya Hotel Inna Dibya Puri yang sekarang sudah tidak beroperasi bahkan kondisinya sangat memprihatikan bahkan beberapa bagian hotel sekarang tinggal reruntuhan. Hotel yang berada di bawah pengelolaan BUMN PT Hotel Indonesia Natour

(HIN) itu mulai tidak menghasilkan keuntungan. Dengan kondisi bangunan yang memprihatinkan, Dibya Puri kalah bersaing dengan hotel-hotel yang menjamur di Semarang. Selama ini PT HIN mencoba bertahan dengan melakukan sejumlah pembenahan. Namun lantaran tak kunjung berhasil, opsi penutupan akhirnya diambil. Saat ini mereka tengah mencari kemungkinan pemanfaatan tanah dan bangunan bekas hotel.

Pemerintah daerah adalah institusi yang paling berwenang terhadap perlindungan aset kota Semarang yang mempunyai nilai sejarah tinggi. Salah satu usaha pemerintah daerah dalam melestarikan bangunan bersejarah adalah dengan optimalisasi fungsi bangunan yang berpijak pada SK Walikota No. 646/50/Tahun 1992 tentang konservasi bangunan – bangunan kuno/bersejarah di wilayah kotamadya Dati II Semarang. Rencana penanganan bangunan kuno yang memiliki nilai sejarah dan nilai arsitektur yang tinggi tertuang dalam peraturan daerah berdasarkan SK Gubernur Jawa Tengah No. Hukum G-47/104/4 tanggal 27 Desember 1977 dan diundangkan 15 Juni 1978.

## **2. RUMUSAN MASALAH**

- Perlu suatu rencana pelestarian dan perawatan bangunan cagar budaya
- Diperlukan pembangunan baru guna meningkatkan nilai jual Hotel Inna Dibya Puri
- Diperlukan Hotel yang berarsitektur kolonial guna menghidupkan kawasan kota lama Semarang

## **3. METODOLOGI**

Kajian diawali dengan mempelajari tentang Hotel Inna Dibya Puri, Sejarah serta Perusahaan PT. Hotel Indonesia Natour, tinjauan tentang pengertian hotel, jenis, city hotel, karakter city hotel, pedoman perancangan, analisa pengunjung, aktivitas,

fasilitas, organisasi ruang, pengertian tentang arsitektur Post-Modern, serta studi banding beberapa Hotel yang telah ada.

## **4. KAJIAN PUSTAKA**

### **4.1. Tinjauan Hotel Inna Dibya Puri**

Hotel Inna Dibya Puri yang dulunya bernama "Du Pavillon" ini terletak di Jalan Pemuda. Letak Hotel ini sangat strategis, berada di pusat kota Semarang. Maka tidak heran bahwa dulunya hotel ini sering disinggahi para pejabat untuk menginap saat ada dinas di kota Semarang. Hotel ini dulunya biasa digunakan oleh para bangsawan Belanda, juga pernah ditinggali R.A. Kartini, Bung Karno dan anaknya, juga Pak Harto.

### **4.2. Tinjauan Hotel**

#### **4.2.1. Pengertian Hotel**

Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI. No.PM 10/PW – 301/Phb.77, tanggal 12 desember 1977

Hotel sebagai suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan untuk setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.

### **4.3. Tinjauan City Hotel**

#### **4.3.1 Pengertian City Hotel**

City hotel atau hotel kota biasanya termasuk hotel mewah, hotel untuk konvensi / pertemuan-pertemuan besar dan hotel untuk para tamu kepariwisataan, karakteristiknya antara lain tingginya perbandingan pemakaian ruang-ruang di atas lokasi yang bersangkutan, bangunan bertingkat tinggi, keragaman pemanfaatan ruang-ruang yang disediakan, termasuk pertokoan atau perkantoran, sehingga dalam pengembangannya memungkinkan keberhasilan hotel tersebut. (Ernst Neufert, 1987; 127)

## 5. Studi Banding

### 5.1. Hotel Horison Semarang



**Gambar 1 : Hotel Horison**

Sumber: Google

Hotel Horison merupakan hotel berbintang empat yang terletak di pusat kota Jalan KH. Ahmad Dahlan no. 2, dimana letaknya dekat dengan pusat area bisnis, pusat pemerintahan dan bangunannya pun menjadi satu dengan pusat perbelanjaan Plaza Simang Lima. Hotel Horison ini merupakan City Hotel bintang empat yang ditujukan untuk para pelaku bisnis yang datang ke Semarang.

### 5.2. Hotel Inna Garuda Yogyakarta



**Gambar 2 : Hotel Inna Garuda**

Sumber: Google

Hotel Inna Garuda memiliki 233 kamar yang didesain dengan konsep klasik dipadu dengan gaya modern yang elegan. Hal tersebut di atas membuktikan bahwa Hotel Inna Garuda sebagai hotel bintang empat yang modern tidak meninggalkan kesan klasik khas Yogyakarta dalam perkembangannya.

## 6. KAJIAN LOKASI

### 6.1. Tinjauan Kota Semarang

#### 6.1.1. Kebijakan Tata Ruang Kota Semarang

##### WILAYAH PEMBAGIAN I

Terdiri atas pusat kota dan sekitarnya yang meliputi BWK I yaitu kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Selatan. BWK II yang meliputi kecamatan Gajahmungkur dan Candi sari. BWK III yang meliputi kecamatan Semarang barat, Semarang utara. WP I ini berfungsi sebagai pusat kegiatan pelayanan umum yang meliputi perdagangan, transportasi regional dan local, pergudangan dan perumahan dengan kepadatan tinggi.

##### WILAYAH PEMBAGIAN II

WP II ini terdiri dari BWK IV yang terdiri dari kecamatan Genuk berfungsi sebagai wilayah sub-urban dan akan dikembangkan menjadi wilayah industry dan perumahan berkepadatan rendah. BWK X yang meliputi kecamatan Tugu yang berfungsi sebagai daerah sub-urban dan akan dikembangkan sebagai wilayah industry, rekreasi pantai, dan perumahan dengan kepadatan rendah. Kecamatan ngalian yang berfungsi sebagai wilayah sub-urban dan akan dikembangkan sebagai wilayah jasa kemasyarakatan dan perumahan berkepadatan rendah sampai sedang, serta kawasan industry dengan luas wilayah terbatas.

##### WILAYAH PEMBAGIAN III

WP III ini berfungsi sebagai wilayah sub-urban yang akan dikembangkan menjadi jasa pendidikan, kesehatan, dan perumahan dengan kepadatan rendah sampai tinggi. WP III ini meliputi BWK V Yang terdiri dari kecamatan Gayam sari dan pedurungan serta

BWK VI yang terdiri dari kecamatan Tembalang dan Banyumanik.

#### WILAYAH PEMBAGIAN IV

WP IV ini meliputi BWK VIII yaitu kecamatan Gunungpati yang berfungsi sebagai wilayah sub-urban dan juga merupakan wilayah cadangan pengembangan dan BWK IX yaitu Kecamatan mijen yang berfungsi sebagai wilayah sub-urban yang akan dikembangkan menjadi suatu wilayah pertumbuhan baru yang akan bermanfaat bagi proses desentralisasi agar pertumbuhan kota lebih merata.

### 7. PENDEKATAN ARSITEKTURAL

Arsitektur Post-modern memiliki dua ciri yaitu antirational dan neo-sculptural, yang membedakannya dengan arsitektur modern yang rasional dan fungsional (bentuk bangunan harus mencerminkan fungsinya, bangunan harus murni tanpa ornamen dan dekorasi). Menurut Charles Jencks. Secara umum Arsitektur Postmodern mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- Mengandung unsur komunikatif yang bersifat lokal atau populer
- Membangkitkan kembali kenangan historik
- Berkonteks urban
- Menerapkan kembali teknik ornamentasi
- Bersifat representasional
- Berwujud metaforik
- Dihasilkan dari partisipasi
- Mencerminkan aspirasi umum
- Bersifat plural
- Bersifat eklektik

Untuk dapat dikategorikan sebagai Arsitektur Postmodern tidak harus memenuhi kesepuluh ciri diatas. Sebuah karya arsitektur yang memiliki kurang lebih enam atau tujuh dari

ciri diatas sudah dapat dikategorikan ke dalam Arsitektur Postmodern.

Pada Hotel Inna Dibya Puri Semarang yang direncanakan, desain bangunan memadukan arsitektur kolonial dan arsitektur modern. Hal ini karena perancang mengharapkan kenangan historik Semarang sebagai eks koloni Belanda dapat tercipta, namun disamping itu untuk mengikuti perkembangan jaman arsitektur modern harus dipadukan.

## 8. KESIMPULAN PERANCANGAN

### 8.1. Program Ruang

NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Umum</b>		
1	Lobby	100 m <sup>2</sup>
2	Lounge	78 m <sup>2</sup>
3	Lavatory	
	- Pria	6 m <sup>2</sup>
	- Wanita	6 m <sup>2</sup>
	Jumlah	12 m <sup>2</sup>
4	Front office, save deposit	43,2 m <sup>2</sup>
5	Ruang yang disewakan	
	- Agen perjalanan	28,8 m <sup>2</sup>
	- Drugstore	28,8 m <sup>2</sup>
	- Money Changer	28,8 m <sup>2</sup>
	- Toko souvenir	43,2 m <sup>2</sup>
	- Butik	86,4 m <sup>2</sup>
- Salon kecantikan	54 m <sup>2</sup>	
	Jumlah	503,2 m <sup>2</sup>
	Sirkulasi 30 %	150,96 m <sup>2</sup>
	Jumlah Keseluruhan	654,16 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Ruang Tamu Bersama</b>		
1	Function Room	
	- Ruang pertemuan	1250 m <sup>2</sup>
	- Pantry	416,7 m <sup>2</sup>
	- R. Operator	15 m <sup>2</sup>
	- Gudang Perabot	75 m <sup>2</sup>
	- Lavatory	12 m <sup>2</sup>
- Pre Function	530,6 m <sup>2</sup>	
	Jumlah	2299,3 m <sup>2</sup>

2	Meeting Room	
	- Besar (30 orang)	180 m <sup>2</sup>
	- Kecil (15 orang)	60 m <sup>2</sup>
3	Restoran	
	- Main Diming Room	187,2 m <sup>2</sup>
	- Lavatory	12 m <sup>2</sup>
	- Kasir	1,5 m <sup>2</sup>
Jumlah		440,7 m <sup>2</sup>
4	Coffee Shop	75 m <sup>2</sup>
5	Bar Cocktail	
	- R. Penganjung	28,8 m <sup>2</sup>
	- Lounge	28,8 m <sup>2</sup>
	- Panggung	28,8 m <sup>2</sup>
	- R. Operator	43,2 m <sup>2</sup>
	- R. Persiapan	86,4 m <sup>2</sup>
	- R. Bartender	54 m <sup>2</sup>
Jumlah		345 m <sup>2</sup>
6	Kolam renang	
	- Kolam Dewasa	425 m <sup>2</sup>
	- Kolam Anak	100 m <sup>2</sup>
	- Kafetaria	100 m <sup>2</sup>
	- R. Bilas	10,8 m <sup>2</sup>
	- R. Ganti	10 m <sup>2</sup>
	- Lavatory	12 m <sup>2</sup>
Jumlah		657,8 m <sup>2</sup>
7	Pusat Kebugaran	
	- R. Fitness	94 m <sup>2</sup>
	- R. Senam	150 m <sup>2</sup>
	- Sauna	28,5 m <sup>2</sup>
	- Locker, shower, L.v	30 m <sup>2</sup>
	- R. Pijat	139 m <sup>2</sup>
Jumlah		4148,3 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30 %		1255,29 m <sup>2</sup>

Jumlah Kesehruhan		5439,59 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Menginap</b>		
1	Standard Room	1368 m <sup>2</sup>
2	Superior Room	1376 m <sup>2</sup>
3	Deluxe Room	1044 m <sup>2</sup>
4	Suite Room	720 m <sup>2</sup>
Jumlah		4508 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30 %		1352,4 m <sup>2</sup>
Jumlah Kesehruhan		5860,4 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola</b>		
1	R. General M.	21,6 m <sup>2</sup>
2	R. Sekretaris GM.	12,96 m <sup>2</sup>
3	R. Wakil GM.	17,28 m <sup>2</sup>
4	R. Personalia M.	17,28 m <sup>2</sup>
5	R. Housekeeping M.	17,28 m <sup>2</sup>
6	R. Sales M.	17,28 m <sup>2</sup>
7	R. Purchasing M.	17,28 m <sup>2</sup>
8	R. Accounting M.	17,28 m <sup>2</sup>
9	R. Engineering M.	17,28 m <sup>2</sup>
10	R. Food Beverage M.	17,28 m <sup>2</sup>
11	R. Staff Administrasi	25 m <sup>2</sup>
12	R. Rapat	45 m <sup>2</sup>
13	Lavatory	12 m <sup>2</sup>
Jumlah		254,8 m <sup>2</sup>
Sirkulai 30 %		76,44 m <sup>2</sup>
Jumlah Kesehruhan		331,24 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan</b>		
1	Uniform	18 m <sup>2</sup>
2	Room Boy Station	72 m <sup>2</sup>

3	R. Housekeeping	100,8 m <sup>2</sup>
4	Laundry & Dry Cleaning	90,72 m <sup>2</sup>
5	R. Linen	66,24 m <sup>2</sup>
6	R. Jahit	20 m <sup>2</sup>
7	R. Hias	20 m <sup>2</sup>
8	R. Lost and Found	14,4 m <sup>2</sup>
9	R. Karyawan	102,15 m <sup>2</sup>
	- R. Makan	
	- R. Training	
	- R. Istirahat	
	- R. Seragam & Locker	
	- Mushola	
	- Lavatory	12 m <sup>2</sup>
Jumlah		780,81 m <sup>2</sup>
10	Laoding Dock	100,8 m <sup>2</sup>
11	Poliklinik	11,52 m <sup>2</sup>
12	Dapur	129,6 m <sup>2</sup>
	- Dapur Utama	
	- Pantry	
Jumlah		275,97 m <sup>2</sup>
13	Gudang	424,8 m <sup>2</sup>
	- Gudang Kering	
	- Gudang Dingin	
	- Gudang Sayuran	
	- Gudang Peralatan dapur	
	- Gudang Minuman	
	- Gudang Botol Kosong	
	- Gudang Perabot	
	- Gudang Peralatan	
	- Gudang Bahan Bakar	
- Gudang Penerimaan		
Jumlah		424,8 m <sup>2</sup>

14	Ruang ME	516,16 m <sup>2</sup>
	- R. Penampung air bersih	
	- R. PABX	
	- R. Genset	
	- R. Sampah	
	- R. Chiller	
	- R. AHU	
	- R. Panel listrik	
	- R. Pompa	25 m <sup>2</sup>
	- Bengkel Kerja	50 m <sup>2</sup>
Jumlah		516,16 m <sup>2</sup>
15	R. Security	24 m <sup>2</sup>
Jumlah		2021,74 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30 %		606,52 m <sup>2</sup>
Jumlah Kesehruhan		2628,26 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Parkir Indoor</b>		
16	Parkir Indoor	650 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 100 %		650 m <sup>2</sup>
Jumlah Kesehruhan		1210 m <sup>2</sup>
<b>Kelompok Ruang Luar</b>		
1	Parkir Mobil Tamu	520 m <sup>2</sup>
	- Menginap	
	- Tidak menginap	1040 m <sup>2</sup>
2	Parkir bus	77 m <sup>2</sup>
3	Parkir mobil karyawan	208 m <sup>2</sup>
4	Parkir motor	120 m <sup>2</sup>
Jumlah		1965 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 100 %		1965 m <sup>2</sup>
Jumlah Kesehruhan		3930 m <sup>2</sup>

## 8.2. Tapak Terpilih

Tapak terletak di jalan Jl. Pemuda No. 11, Semarang, yang tergolong dalam jalan arteri. Tapak berada di daerah Kauman, Semarang Tengah dengan Tapak berbentuk jajar genjang dengan luas tapak 9953 m<sup>2</sup>.

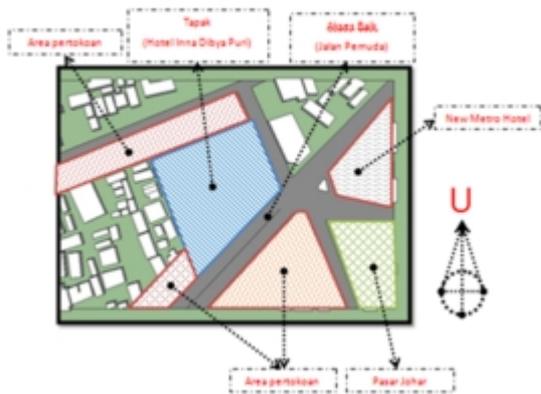
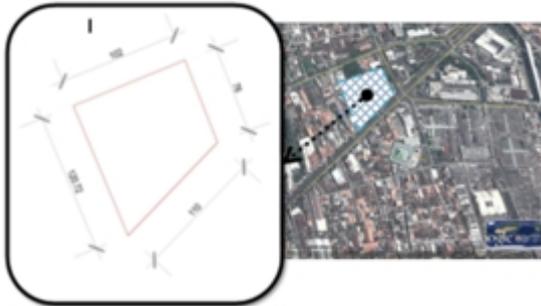
Batas lokasi tapak antara lain :

Kiri : Jalan Harun Tohir

Kanan : Pertokoan

Depan : Jalan Pemuda dan pasar Johar

Belakang : Pemukiman dan pertokoan



- KDB : 60%
- KLB : 3,2
- Ketinggian bangunan : maksimal 12 lantai
- GSB : 32 meter

**KDB**

= 60% x total luas lantai bangunan indoor  
 = 0,6 x 9953 m<sup>2</sup> = 5.972 m<sup>2</sup>

**Ketinggian bangunan**

= Luas lantai bangunan (:) Luas lantai dasar  
 = 26.872 m<sup>2</sup> (:) 6.266 m<sup>2</sup>  
 = 4.28 = 4 lantai

**9. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI**

**9.1. Pustaka**

Ching, Francis DK, 1984, *Bentuk Ruang dan Susunannya*, Van Nostrand Reihold Company Inc. New York.

De Chiara, Joseph and Callender, Jhon Hancock, 1990, *Time Saver Standart For Building Types*, Mc Graw Hill Book Company Inc, New York.

Neufert, Ernest, 1970, *Architects Data*, Crosby Lockwood & Son, London.

Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: ANDI.

Rutes, Walter A and Richard H. Penner, 1985, *Hotel Planning and Design*, Billboard Publications Inc, New York.

Lawson, Fred, 1995, *Hotels and Resorts Planning Design and Refubishment*, Watson-Guptil Publication, New York.

Jenks, Charles, 1984, dalam *The Language Of Postmodern Architecture*, Billboard Publication Inc, New York.

*Guide Book Kota Semarang*, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Semarang

*Data Statistik Jumlah Pengunjung Tempat Wisata di Semarang*, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Semarang

Pemerintah Kota Semarang, *Revisi RTRW/RDTRK Kota Semarang Tahun 2011-2031*, Semarang, 2011

<http://semarangkota.go.id/>

<http://jateng.bps.go.id/>

Pengantar Perhotelan, STIEPARI Semarang

Manajemen Penyelenggaraan Hotel, STIEPARI Semarang

## APPENDIX : ILUSTRASI PERANCANGAN



■ Site Plan



■ Ground Plan



■ Tampak depan



■ Tampak Samping kiri



■ Potongan



■ Potongan



■ Denah Velodrome



■ Sequent



■ Sequent



■ Perspektif

