

MIX USE BUILDING 'JAVA MARINA BEACH WALK SEMARANG'

Oleh : Agus Priyadi , Agung Dwiyanto , Indriastjario

Semarang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah , dalam perkembangan dewasa ini kota ini menjadi salah satu destinasi pariwisata di Jawa Tengah . Lokasi yang sangat berada di antara pusat ekonomi Indonesia yaitu Kota Jakarta dan Kota Surabaya , Kota Semarang menjadi persinggahan yang cukup populer di jalur darat penghubung kedua kota tersebut .

Selain di topang dari jalur darat , pembukaan jalur udara langsung dari Kota Semarang menuju negara-negara tetangga menjadikan Semarang di banjiri turis mancanegara , tak kurang 3442 orang pada tahun 2012 mengunjungi Kota Semarang . Pertumbuhan jumlah turis di kota ini berdampak dengan berkembangnya bisnis di dunia pariwisata di Kota Semarang . Dari berbagai macam bisnis tersebut , salah satunya adalah bisnis penginapan .

Bisnis dunia pariwisata sangat bergantung dengan pasaran yang akan di bidik . Perkembangan yang semakin pesat menjadikan kompetitor –kompetitor yang ada bersaing di kelas konsumen yang telah ada . Kelas konsumen yang semakin beragam dan berbagai tujuan menjadikan kelas bisnis penginapan semakin majemuk. Dari beberapa yang sedang populer di kalangan masyarakat adalah konsep penginapan budget yang digolongkan dalam peraturan pemerintah dapat diartikan berkelas bintang tiga (3) setara . Penginapan budget memiliki banyak kompetitor , selain kelas yang di tentukan adalah lokasi . Lokasi sangat menentukan suatu penginapan akan di kembangkan . Lokasi juga padat dimanfaatkan sebagai daya dukung atau ciri yang berbeda agar dapat bersaing dengan kompetitor lainnya .Lokasi yang cocok untuk khusus ini adalah Pantai Marina Semarang .

Kata Kunci : Semarang , turis l, hotel, investasi, Pantai Marina

1. LATAR BELAKANG

Kota Semarang yang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah menjadi salah satu daya magnet kunjungan para turis , baik mancanegara maupun turis lokal . Semarang yang menjadi pintu gerbang Propinsi Jawa Tengah penghubung tempat pariwisata di Jawa Tengah . Menurut data yang di himpun oleh KOMPAS pada tahun 2012 terdapat kenaikan yang cukup besar yaitu 20 persen . Jumlah wisatawan tersebut sesuai rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD) 1.834.886 orang dan mampu terealisasi 2.613.952 orang. Dari jumlah wisatawan itu, 32.072 wisatawan

mancanegara dan 2.581.880 wisatawan domestik.(Kompas,12 Januari 2014). Kota dengan moto Semarang Pesona Asia , dan diperbaharui lagi menjadi Semarang Setara tersebut telah berbenah. . Fasilitas yang salah satu harus dimiliki kota ini adalah sebuah penginapan . Penginapan merupakan suatu fasilitas yang digunakan untuk keperluan tinggal selama wisatawan melakukan kunjungan dan di sertai dengan fasilitas penunjang lainnya.

2. RUMUSAN MASALAH

- Sektor jasa perhotelan masih mempunyai prospek yang baik di Semarang
- Jumlah wisatawan yang meningkat .
- Peluang bisnis kawasan pantai Marina berkembang luas dengan arus modernisasi kawasan sekitar .

3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari dunia pariwisata serta pengertian dan standar-standar mengenai hotel , tinjauan mengenai area komersial, serta studi banding beberapa Mix Use Buiding Hotel dan area Komersial yang telah ada di Denpasar ,dan Jogjakarta . Dilakukan juga tinjauan mengenai Kota Semarang khususnya kawsan Marina , serta perkembangan investasi hotel dan tingkat hunian hotel di kota Semarang, Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep *modern* agar dapat bersaing dengan kompetitor yang lain dan menarik dilihat turis .

4. KAJIAN PUSTAKA

4.1. Tinjauan Hotel dan Shopping Center

Pengertian Hotel menurut Hotel Prpictors Act, 1956 (Sulatiyono, 1999:5) adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan makanan , minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus (perjanjian membeli barang yang disertai dengan perundingan-perundingan sebelumnya).

Sedangkan Menurut urban institute shopping center adalah suatu kesatuan bangunan komersial yang didirikan pada lokasi yang direncanakan , dikembangkan dimulai dan diatur menjadi kesatuan operasi yang berhubungan dengan lokasi , ukuran , tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut . Unit ini juga menyediakan tempat parkir yang dibuat menurut tipe dan ukuran total dari toko-toko.

4.2. Klasifikasi Condotel

Karena Hotel menurut dirjen pariwisata hotel digolongkan menjadi dua yaitu City hotel dan hotel resort yang di klasifikasikan dalam golongan melati , bintang 1, bintang 2, bintang 3, bintang 4, dan bintang 5. Sedangkan Klasifikasi shopping center menurut Victor Gruen dalam buku Time – Saver for Building Types (2001;140) yaitu terdiri sebagai berikut :

- *Neighborhood Center*
- *Community Center*
- *Regional Centers*
- *Superregional Centers*
- *Specialty Centers and Theme Centers*
- *Mixed-Use Centers*
- *Urban Centers*
- *Outlet Centers*
-

4.3. Sasaran pengguna

Semarang merupakan sasaran pariwisata yang berkembang di Jawa Tengah . Dengan perkembangan yang cukup baik serta dengan perbaikan pencapaian dengan pembukaan bandar udara International serta pelabuhan yang terhubung dengan dunia luar dengan ditandainya banyak kapal pesiar yang singgah , maka diperlukan pilihan tempat berlibur yang lebih adaktif dengan fasilitas yang beragam yang disesuaikan dengan keinginan turis . Kawasan pengembangan pantai dipilih mengingat minimnya fasilitas wisata didareah tersebut , dengan harapan turis yang berlibur di Semarang dapat terhibur dengan adanya tempat yang menawarkan konsep baru yaitu penginapan di tepi pantai

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 menjadi 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

5.1.1. Kuta Beach Walk Badung Bali



Gambar 1. Kuta Beach Walk Bali

Sumber: Dokumen Pribadi



Gambar 2. Laskap Kuta Beach Walk Bali

Sumber: Dokumen Pribadi

Kuta Beach Walk merupakan perpaduan dua fungsi masa bangunan yaitu hotel dengan shopping center. Hotel yang ada yaitu Seraton hotel 235 kamar dan hotel Harris 196 kamar.

5.2. Amaris Jogjakarta



Gambar 3. Amaris Jogjakarta

Sumber: <http://www.agoda.com>



Gambar 4. Fasilitas Amaris Jogjakarta

Sumber: www.agoda.com

Merupakan salah satu contoh city hotel yang memiliki keunggulan dibanding dengan yang lain. Dengan mengangkat city hotel Amaris Jogjakarta merupakan hotel kecil yang memiliki fasilitas yang cukup baik

6. KAJIAN LOKASI

6.1. Kota Semarang

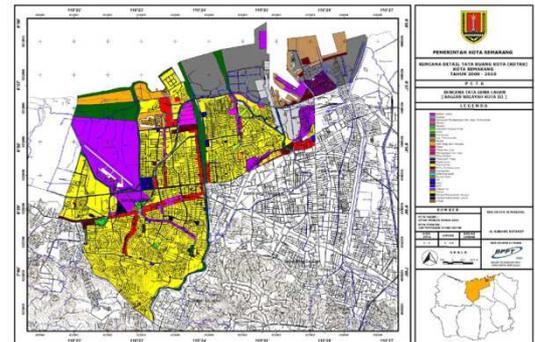
Kota Semarang yang merupakan ibukota Propinsi Jawa Tengah adalah satu-satunya kota di Propinsi Jawa Tengah yang dapat digolongkan sebagai kota metropolitan. Sebagai ibukota propinsi, Kota Semarang menjadi parameter kemajuan kota-kota lain di Propinsi Jawa Tengah. Kemajuan pembangunan Kota Semarang tidak dapat terlepas dari dukungan daerah-daerah di sekitarnya, seperti Kota Ungaran Kabupaten Demak, Kota Salatiga dan Kabupaten Kendal. Luas wilayah kota Semarang 373,70 km², 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 :

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

6.2. Tinjauan Kawasan Marina

Kawasan Pantai Mariana Semarang merupakan kawasan binaan yang dikembangkan bersama-sama dengan kawasan sekitar antara lain Perumahan Puri Anjasmoro , Peumahan Royal Famili dan kawasan pemukiman lain yang berada di kecamatan Semarang Barat . Kawasan di sekitar Pantai Marina juga terdapat area-area yang diperuntukan sebagai fasilitas ibadah , sekolah , komersial area , kawasan rekreasi , kawasan hunian serta kawasan pergudangan. Termasuk dalam BWK 3 Kota Semarang . Berikut peta tata guna lahan BWK 3 Kota Semarang .



Gambar5. Peta BWK 3 Kota Semarang

Sumber:Pemerintah Kota Semarang

7. PENDEKATAN ARSITEKTURAL

Pendekatan aspek arsitektural adalah dengan menggunakan unsur lokalitas yang ada , yaitu dengan menggunakan pola tegas pada bangunan yang diambil dari bangunan Jawa , serta perpaduan komposisi bangunan yang terbagi tiga elemen . Dengan kearifan lokal ini di kombinasikan dengan disain bercorak modern sehingga menimbulkan kesan bentuk sederhana yang lebih terkesan mewah .

8. KESIMPULAN PERANCANGAN

8.1. Program Ruang

Kelompok Ruang Kegiatan Umum		
1	Plaza	240
2	Lobby	112
3	Lounge	84
4	Frount Office	56
5	Ruang yang disewakan	224
6	Lavatori laki dan perempuan	96
Total		812
		Sirkulasi 30%
		243,6
Total dan sirkulasi		1055,6
Kelompok Ruang Kegiatan Bersama (Fasilitas)		
1	Ruang Serba	71,375
2	Restaurant	266
3	Dapur	88,6
3	Sport Area	28
Total		453,975
		Sirkulasi 30%
		137
Total +Sirkulasi		591
Kelompok Ruang Sewa (Menginap)		

1	Deluxe Room	4612,4
2	Premiere room	1560
3	Suite Room	1150
Total		7322,4
	Sirkulasi 30 %	2196,7
Total + Sirkulasi		9519,12
Kelompok Ruang Pengelola		
1.	Rg.General Manager Office	56
2.	Rg. Assistance General Manager Office	56
3.	Rg. Room Office	56
4.	Rg. Food and Baverage Office	56
5.	Rg.Marketing Office	56
6.	Rg.Human Resource Office	56
7.	Rg.Purchasing Office	56
8.	Rg.Accounting Office	56
9.	Rg. Engineering Office	56
10.	Rg. Administration office	56
11.	Rg Security and Parking Office	56
12.	Rg. Meeting Room	56
13.	Lavatory	12
Total		684
	Sirkulasi 30%	205,2
Total +Sirkulasi		889,2
Kelompok Pelayanan		
1.	House Keeping Office	105
2	Ruang karyawan	346,6
3.	Lost and found room	14
4.	Laundry and dry cleaning	88,2
5.	Dapur	162
6	Receiving area/ loading dock	98
7.	Gudang	423
8.	Ruang engineering	66
Total		1302,8
	Sirkulasi 30%	390,84
Total + Sirkulasi		1693,64
Kelompok Sewa Shopping Center		
1	Retail	4050
2	Bilik	50
Total		4100
	Sirkulasi 30%	1230
Total + sirkulasi		5330
Kelompok Pengelola Shopping		
1	Ruang Manager	16

2	Ruang Asisten Manager	16
3	Ruang HRD	16
4	Ruang Keuangan	16
5	Ruang Promosi	16
6	Ruang Pemasaran	16
7	Ruang Operasional	16
8	Ruang Teknisi	16
9	Ruang engineering	66
Total		194
	Sirkulasi 30 %	58,2
Toatal + Sirkulasi		252,2
Kelompok Ruang Luar		
1.	Parkir mobil tamu menginap	2310
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	4950
2.	Parkir motor tamu	247,5
3	Parkir mobil karyawan	825
4.	Parkir motor karyawan	450
Total		8782,5
	Sirkulasi 100%	8782,5
Total +Sirkulasi		17565

Tabel 1 :Klasifikasi Besaran Per Ruang

Sumber : Analisa Penulis

Dari data diatas dapat di simpulkan sebagai berikut :

No	Jenis Ruang	Luasan
1	Kelompok Kegiatan Umum (Hotel dan AShopping Center)	1055,6m ²
2	Kelompok Kegiatan Bersama (Hotel dan Shopping Center)	591m ²
3	Kelompok Kegiatan Utama (Hotel dan Shopping Center	14849,12m ²
4	Kelompok Kegiatan Pengelola (Hotel dan Shopping Center)	1141,4m ²
5	Kelompok Kegiatan Pelayanan (Hotel)	1693,64m ²
6	Ruang Luar Terbangun	17565m ²

Total	36.895,76m ²
-------	-------------------------

Tabel 5.2 : Klasifikasi Besaran Per Jumlah Kelompok Ruang

Sumber : Analisa Penulis

Luasan total area terbangun dalam pengembangan Mix Use Building , Hotel dan Shopping Center di kawasan Pantai Marina Semarang mencapai 36.895,76 m²

8.2. Tapak Terpilih



Besaran diperhitungkan berdasarkan peraturan bangunan daerah setempat, dalam hal ini mengacu pada Perda Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2004 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) . Berdasarkan RTRW Kota Semarang, hotel dan Pusat Perbelanjaan yang akan direncanakan di kawasan Pantai Marina Semarang merupakan bangunan di pinggir jalan lokal yang bersifat akomodasi / perumahan, maka ditetapkan peraturan-peraturan bangunan sebagai berikut :

$$KDB = 60\% = 0,6$$

$$KLB = 4,0$$

$$\text{Ketinggian Bangunan} = 7-10 \text{ lantai}$$

Besar luas tapak ini harus memenuhi persyaratan KLB, maka perlu cek dengan luas tapak minimum yang diperbolehkan. Dimana menurut RTRW, ketentuan KLB adalah 4,0.

Luas Tapak Minimum = Luas Total Lantai Bangunan

KLB

Maka dapat ditetapkan :

Luas Tapak Minimal = Luas Total Bangunan / KLB maks

$$= \frac{36.893}{4,0}$$

$$= 9.2235 \text{ m}^2$$

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa kebutuhan luasan tapak adalah 9.2235 m² dan berdasarkan tapak yang ada memiliki luasan 10.000 m². dengan luasan tapak tersebut dapat diketahui :

Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks = Luas Tapak x KDB

$$= 10.000 \text{ m}^2 \times 0,6$$

$$= 6000 \text{ m}^2$$

Dengan demikian ketinggian bangunan pada tapak terpilih adalah :

Jumlah Lantai = Luas Total Bangunan/ Luas Tapak Tertutup

$$= \frac{36.893 \text{ m}^2}{6000 \text{ m}^2}$$

$$= 6,14 \text{ (6 lantai)}$$

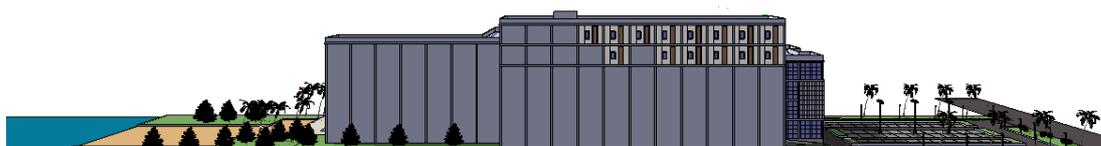
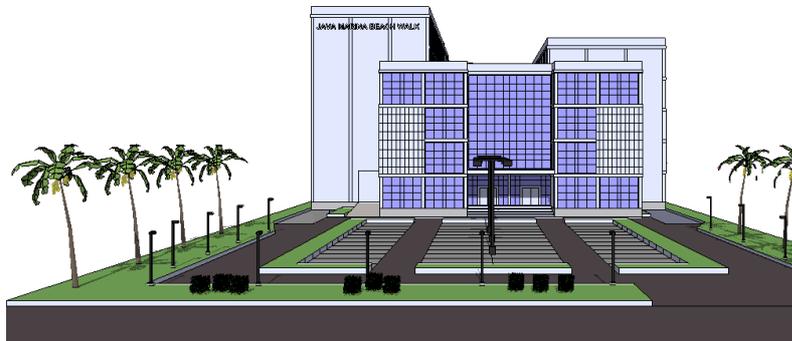
9. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI

9.1. Pustaka

10. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang . 2004. *Peraturan Daerah No 6 Rencana Tata Ruang dan Wilayah Provinsi (RTRWP) Semarang*. Semarang : Pemerintah Kota Semarang
11. BPS.2013. *Semarang Dalam Angka 2012* . Semarang : Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
12. BPS.2014. *Jurnal Pariwisata Jawa Tengah* . Semarang : Badan Pusat Statistik Propinsi Jawa Tengah .

13. Damardjati, R.S. 2001. *Istilah-istilah Dunia Pariwisata*. Jakarta : PT Pradnya Paramita
14. De Chiara, Callener, 1987, *Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition*. Singapore : Mc Graw Hill Book Companies Inc.
15. Dinas Pariwisata Provinsi Jawa Tengah . 2014. *Data Kunjungan Wisatawan Jawa Tengah 2014*. Semarang : Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
16. Harold R. Sleeper, F.A.I.A. 1955. *Build Planning and Design Standards*. New York: John Wiley & Son Inc.
17. Marpaung, Happy. 2002. *Pengetahuan Kepariwisataaan*. Bandung : PT Alfabeta
18. Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
19. Rutes, Walter A and Richard Penner. 1981. *Hotel Planning and Design*. London : The Architectural Press
20. SK Dirjen Pariwisata No : Kep14/U/II/1988. *Usaha dan Pengelolaan Hotel*
21. SK Menpenhub RI No.241/H/70
22. SK Menparpostel No. KM 37/PW.304/MPPT-86. *Peraturan Usaha dan Penggolongan Hotel*
23. SK Mentri Perhubungan RI No. PM10/PW.301/phb-77
24. Yoeti, Oka A. 1999. *Hotel Engineering*. Jakarta : PT Pertja Jakarta
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007. Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai
- 26.
27. Sumber dari website:
28. www.wikipedia.org/wiki/Provinsi_Bali diakses pada tanggal 10 April 2014 pukul 09.27 WIB
29. www.google.com diakses pada tanggal 5 Mei 2014 pukul 11.25 WIB
30. <http://www.agoda.com> diakses pada tanggal 16 Mei 2014 pukul 19.10 WIB
31. <http://www.fourseasons.com>. diakses pada tanggal 29 April 2014 pukul 23.15 WIB

APPENDIX : ILUSTRASI PERANCANGAN





JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR
PERIODE 127/149

JAVA MARINA BEACH WALK

JUDUL TUGAS

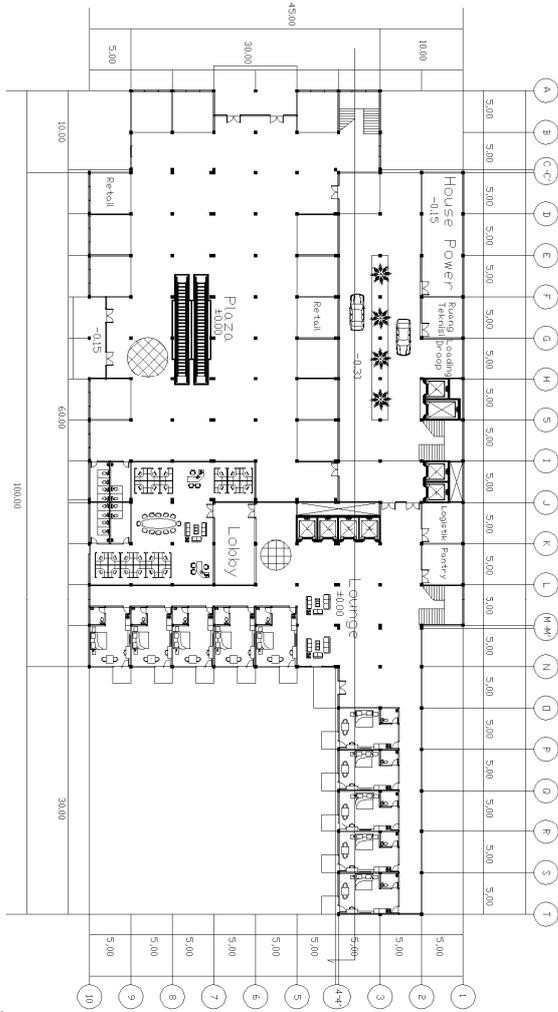
NOVA KURNIA
ASUS PRIVADI 21101110120082

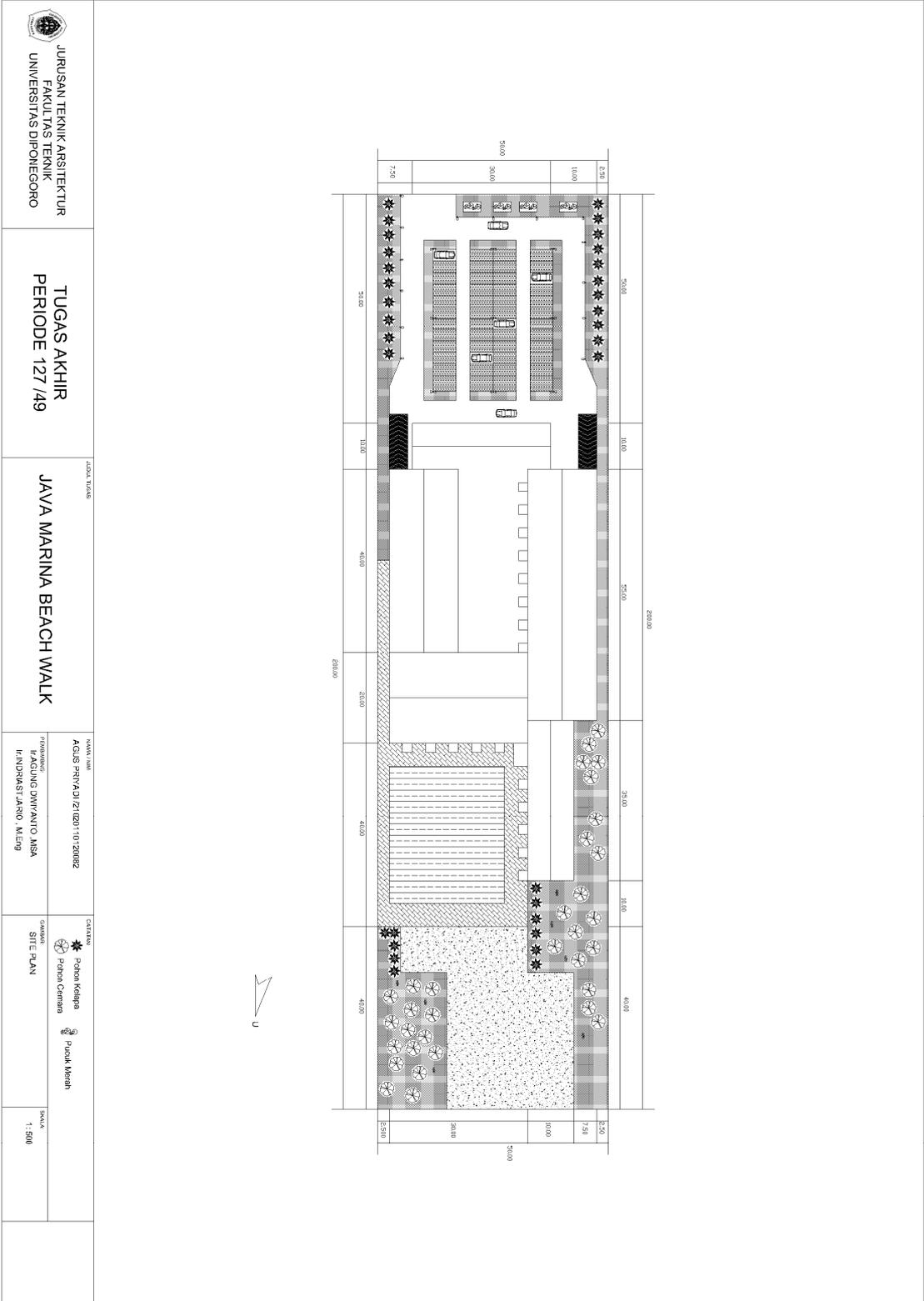
REVISI/REVISI
1/ASONG DIRYANTO,MSA
KINDANAS JAWO, M.DIP

CONTOH

 Paksi Paksi Binarak
GABUNG
DEWATI LANTIA SANTI

SKALA
1:300





JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

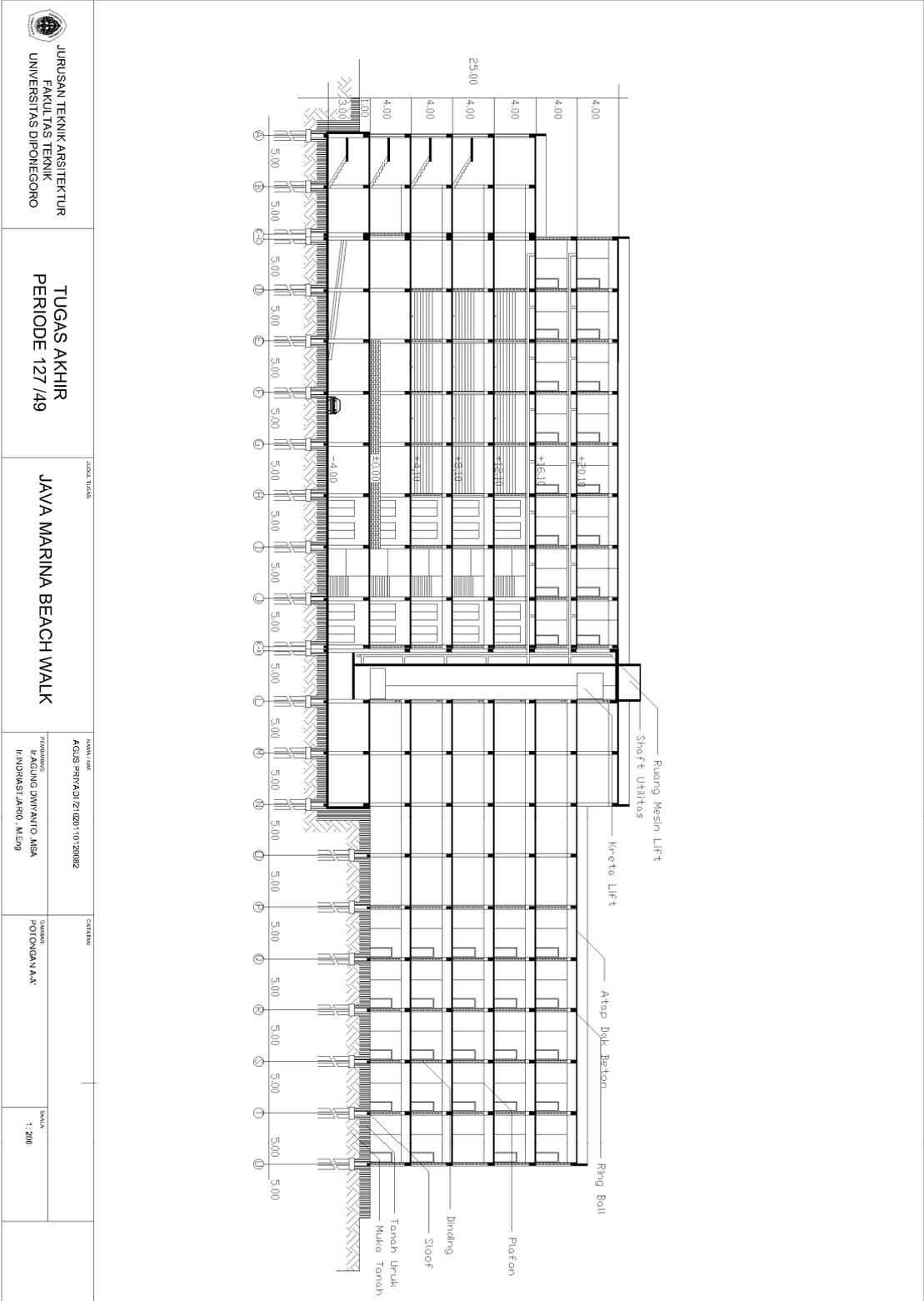
TUGAS AKHIR
PERIODE 127/49

JAVA MARINA BEACH WALK

PERENCANAAN
PENGANGKUTAN DAN
KONSTRUKSI

PROF. DR. H. HENDRIK SUDARNO, M.Engg

SKALA
1:500




JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR
PERIODE 127 /49

JAVA MARINA BEACH WALK

NAMA: **AGUS PRYADJI**
 NIM: **21102110120102**

REVISOR: **IR. SOENG DRYANTO, M.S.A**
 KEMAHIRAN: **IR. HENDAS JAWO, M.Eng**

GAMBAR: **POTONGAN AX**

SKALA: **1:200**

