

CITY HOTEL BINTANG TIGA SEMARANG

Oleh : Imantaka Muncar Aristamatiin, Sukawi, Septana Bagus Pribadi

Kota Semarang sebagai salah satu kota besar di Propinsi Jawa Tengah merupakan pusat segala kegiatan aktifitas baik ekonomi, perdagangan, jasa dan industri serta menjadi kota sentral wilayah Jawa Tengah . Kota Semarang dapat berperan langsung dalam lingkup internasional. Semakin banyak diadakan hubungan dengan negara lain akan membuka peluang masuknya wisatawan asing yang bertujuan untuk berbisnis maupun menanamkan modal di Kota Semarang mengingat berkembang pesatnya perekonomian di wilayah sekitar.

Untuk mengantisipasi kedatangan wisatawan dalam negeri maupun asing ke Semarang untuk kegiatan berbisnis, maka Semarang memerlukan fasilitas pendukung seperti akomodasi untuk tempat menginap, salah satunya adalah hotel bintang yang menyediakan fasilitas lengkap untuk pertemuan bisnis sekaligus untuk tempat rekreasi.

Akhir – akhir ini bisnis perhotelan di Semarang menunjukkan prospek yang cenderung meningkat, hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah wisatawan yang menginap dihotel, khususnya di hotel bintang. Selama beberapa tahun terakhir ini, tingkat hunian hotel berbintang terhitung tertinggi. Salah satu penyebabnya adalah banyaknya kegiatan konvensi seperti rapat dan seminar yang dilakukan oleh instansi – instansi pemerintah dan swasta baik dalam tingkat local maupun nasional yang diselenggarakan di Kota Semarang dan juga dengan diberlakukannya visit Jawa Tengah dan Ayo Wisata Ke Semarang yang memang bertujuan untuk menarik wisatawan sebanyak-banyaknya ke Semarang.

Dari aktualita dan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Kota Semarang saat ini masih membutuhkan dibangunnya hotel baru, khususnya city hotel berbintang. Sebagai suatu sarana akomodasi untuk memenuhi kebutuhan wisatawan-wisatawan baik yang berorientasi bisnis maupun yang orientasinya hanyalah rekreasi belaka, untuk itu dalam hal tempat menginap harus juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang kegiatan berbisnis seperti ruang pertemuan. Selain itu juga sebagai tempat menginapnya wisatawan yang memiliki tujuan utama berekreasi di Kota Semarang dan sekitarnya.

KATA KUNCI : Hotel, City Hotel, Bintang Tiga, Semarang

1. Latar Belakang

Pembangunan Hotel di Kota Semarang masih dirasa perlu menambah keberadaannya.

Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir tingkat okupansi atau tingkat hunian hotel t hotel

berbintang di Kota Semarang terus mengalami peningkatan berdasarkan data PHRI Kota Semarang menunjukkan tingkat hunian Hotel Berbintang mencapai antara 70 t 80 %. Dari data tersebut hotel berbintang 3 atau

City Hotel yang menunjukkan tingkat okupansi terbanyak.

2. Tinjauan Pustaka

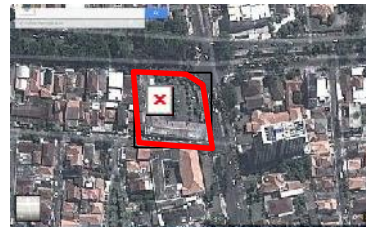
Dalam statistik TPKHotel Jawa Tengah tahun 2008 disebutkan bahwa *hotel adalah suatu usaha yang menggunakan atau sebagian daripadanya yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran (mempunyai restoran yang berada dibawah manajemen hotel tersebut).*

Menurut H. Kodhyat dan Ramaini dalam *^Kauμ PaCEiÁi aša dav PeCEH}selav_ Çavg šeCEbiš šahμv* 1992 hal 54 menyebutkan bahwa Hotel adalah perusahaan yang menyediakan hidangan dan fasilitas lainnya untuk umum yang memenuhi syarat-syarat kenyamanan dan komersial.

Adapula yang menyatakan bahwa The Hotel is essentially a building for providing a service to guests. The variation in hotel types is

extensive ranging from the simple motel to the complexity of luxury city hotels or an extensive tourist complex. (Edward D.Mills, 1976; 3-1)

3. Lokasi



4. Tabel Program Ruang

KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM					
1	Lobby	0,60 – 0,80 m ² x jml kamar	1 unit	0,8 x 114 = 91,2 m ²	A
2	Lounge	0,54 m ² x jml kamar	1 unit	0,54 x 114 = 61,56 m ²	C
3	Lavatory				
	- Pria : 4 urinoir, 2 WC, 2 wastafel	3 m ² / unit	2 unit	3 x 2 = 6 m ²	C
	- Wanita : 2 wastafel, 2 R rias	3 m ² / unit	2 unit	3 x 2 = 6 m ²	C

Jumlah				12 m ²	
4	Front Office, save deposit	0,3 m ² x jml kamar	1 unit	0,3 x 114 = 34,2 m ²	A
5	Ruang yang disewakan				
	- agen perjalanan	0,2 m ² x jml kamar	1 unit	0,2 x 114 = 22,8 m ²	B
	- Money Changer	0,2 m ² x jml kamar	1 unit	0,2 x 114 = 22,8 m ²	B
	- Toko Souvenir	0,3 m ² x jml kamar	1 unit	0,3 x 114 = 34,2 m ²	B
	- Toko oleh-oleh khas Semarang dan drugstore	0,6 m ² x jml kamar	1 unit	0,6 x 114 = 68,4 m ²	B
JUMLAH				347,16 m²	
JUMLAH + 30% Sirkulasi				451,308 m²	
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA					
1	Function Room				
	- Ruang Pertemuan	2,5 m ² / orang	400 orang	2,5 x 400 = 1000 m ²	D
	- Pantry	1/3 x R.Pertemuan	1 unit	1/3 x 1000 = 333,3 m ²	E
	- R. Operator	15 m ² / unit	1 unit	15 x 1 = 15 m ²	E
	- Gudang Perabot	0,5 m ² / kursi	200 kursi	0,5 x 200 = 100 m ²	C
	- Lavatory	12 m ² / unit	1 unit	12 x 1 = 12 m ²	C
	- Pre Function	30 % x Function Room	1 unit	= 30% x 1000 = 300 m ²	D
Jumlah				1760,3m²	
2	Meeting Room				
	-Besar (30 org)	2-2,25 m ² / org	3 unit	(2x30)x3 = 180 m ²	B
	-Kecil (15 org)	2-2,25 m ² / org	2 unit	(2x15)x2 = 60 m ²	B
Jumlah				240 m²	
3	Restoran				
	-Main Dining Room	1,3 m ² x jml kmr	1 unit	1,3 x 114 = 148,2 m ²	D
	-Lavatory	12 m ² / unit	1 unit	12 m ²	C

	-Kasir	1,5 m ² / unit	1 unit	1,5 m ²	C
	Jumlah			401,7 m²	
4	Coffe Shop	1,5 m ² / orang	50 org	1,5 x 50 = 75 m ²	B
5	Bar and Cocktail				
	-R. Pengunjung	1,75 m ² /org	50 org	1,75 x 50 = 87,5 m ²	B
	-Lounge	20-30% bar	1 unit	20% x 87,5 = 17,5 m ²	D
	-Panggung	50-60% bar	1 unit	50% x 87,5 = 43,8 m ²	D
	-R. Operator	10-25% lounge	1 unit	25 % x 17,5 = 4,4 m ²	D
	-R. Persiapan	15 m ² /unit	1 unit	15 m ²	E
	-R. Bartender	5 m ² /org	3 org	5 x 3 = 15 m ²	C
	Jumlah			183,2 m²	
	JUMLAH			2585,2 m²	
	JUMLAH + 30% sirkulasi			3360,76 m²	
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP					
1	Deluxe Room	24 m ² / unit	85 unit	24 x 85 = 2040 m ²	A
2	Superior Room	32 m ² / unit	24 unit	32 x 24 = 768 m ²	E
3	Suite Room	48 m ² / unit	5 unit	48 x 5 = 240 m ²	A
	JUMLAH			3048 m²	
	JUMLAH + 30% sirkulasi			3962,4 m²	
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA					
1	R. General Manager	0,15 m ² x jml kamar	1 org	0,15 x 114 = 17,1 m ²	B
2	R. Sekretaris GM	0,09 m ² x jml kamar	1 unit	0,09 x 114 = 10,26 m ²	B
3	R. Wakil GM	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
4	R. Personalia Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
5	R. Housekeeping Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
6	R. Sales Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
7	R. Purchasing Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
8	R. Accounting Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B

9	R. Engineering Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
10	R. Food-Beverage Manager	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	0,12 x 114 = 13,68 m ²	B
11	R. Staff Administrasi	5 m ² / org	5 org	5 x 5 = 25 m ²	As
12	R. Rapat	3 m ² / org	15 org	3 x 15 = 45 m ²	C
13	Lavatory	12 m ² / unit	1 unit	12 m ²	C
JUMLAH				218,8 m²	
JUMLAH + 30% sirkulasi				284,44 m²	
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PELAYANAN					
1	Uniform	0,125 m ² x jml kamar	1 unit	0,125 x 114 = 14,25 m ²	B
2	Room Boy Station	0,5 m ² x jml kamar	1 unit	0,5 x 114 = 57 m ²	D
3	R. Housekeeping	0,7 m ² x jml kamar	1 unit	0,7 x 114 = 79,8 m ²	D
4	Laundry & Dry Cleaning	0,63 m ² x jml kamar	1 unit	0,63 x 114 = 71,82 m ²	B
5	R. Linen	0,46 m ² x jml kamar	1 unit	0,46 x 114 = 52,44 m ²	B
6	R Jahit	20 m ² / unit	1 unit	20 m ²	As
7	R. Hias	20 m ² / unit	1 unit	20 m ²	As
8	R. Lost and Found	0,10 m ² x jml kamar	1 unit	0,1 x 114 = 11,4 m ²	B
9	R. Karyawan				
	-R. Makan	0,9 m ² x 50% jml karyawan	1 unit	0,9 x 0,5 x 182 = 81,9 m ²	D
	-R. Training	80 m ² / unit	1 unit	80 m ²	E
	-R. Istirahat	0,6 m ² x 50% jml karyawan	1 unit	0,6 x 0,5 x 182 = 54,6 m ²	A
	-R. Seragam & Locker	0,6 m ² x jml kamar	1 unit	0,6 x 114 = 68,4 m ²	A
	-Mushola	30 m ² / unit	1 unit	30 m ²	E
	-Lavatory	12 m ² / unit	1 unit	12 m ²	C
Jumlah				326,9 m²	
10	Loading Dock	0,7 m ² x jml kamar	1 unit	0,7 x 114 = 79,8 m ²	A
11	Poliklinik	0,08 m ² x jml kamar	1 unit	0,08 x 114 = 9,12 m ²	C

		kamar			
12	Dapur				
	-Dapur Utama	0,9 m ² x jml	1 unit	0,9 x 114 = 102,6 m ²	D
	-Pantry	1/3 x luas r. makan	1 unit	1/3 x 81,9 = 27,3 m ²	E
	Jumlah			129,9 m²	
13	Gudang				
	-Gudang Kering	0,2 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,2 x 102,6 = 20,52 m ²	A
	-Gudang Dingin	0,25 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,25 x 102,6 = 25,65 m ²	A
	-Gudang Sayuran	0,25 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,25 x 102,6 = 25,65 m ²	A
	-Gudang Peralatan dapur	0,3-0,5 m ² x luas dpr utama	1 unit	0,3 x 102,6 = 30,78 m ²	D
	-Gudang Minuman	0,2 m ² x jml kamar	1 unit	0,2 x 114 = 22,8 m ²	A
	-Gudang Botol Kosong	0,2 m ² x jml kamar	1 unit	0,2 x 114 = 22,8 m ²	A
	-Gudang Perabot	0,9 m ² x jml kamar	1 unit	0,9 x 114 = 102,6 m ²	A
	-Gudang Peralatan	0,2 m ² x jml kamar	1 unit	0,2 x 114 = 22,8 m ²	C
	-Gudang Bahan Bakar	0,25 m ² x jml kamar	1 unit	0,25 x 114 = 28,5 m ²	A
	-Gudang Penerimaan	0,3 m ² x jml kamar	1 unit	0,3 x 114 = 34,2 m ²	A
	Jumlah			336,3 m²	
14	Ruang ME				
	-R. Penamp. Air Bersih	60 m ² / unit	1 unit	60 m ²	E
	-R. PABX	6 m ² / unit	1 unit	6 m ²	E
	-R. Genset	64 m ² / unit	1 unit	25 m ²	D
	-R. Sampah	50 m ² / unit	1 unit	50 m ²	D
	-R. Chiller	0,14 m ² x jml kamar	1 unit	0,14 x 114 = 15,96 m ²	A
	-R. AHU	24 m ² / unit	10 unit	24 x 10 = 240 m ²	E
	-R. Panel Listrik	4 m ² / unit	10 unit	4 x 10 = 40 m ²	E
-R. Boiller	50 m ² / unit	1 unit	50 m ²	E	

	-R. Pompa	25 m ² / unit	1 unit	25 m ²	D
	-Bengkel Kerja	50 m ² / unit	1 unit	50 m ²	E
	Jumlah			551,96 m ²	
15	R. Security	8 m ² / unit	3 unit	8 x 3 = 24 m ²	E
JUMLAH				1784,69 m²	
JUMLAH + 20% sirkulasi				2141,628 m²	
NO	JENIS RUANG	STANDAR BESARAN	KAPASITAS	LUAS (m ²)	
KELOMPOK KEGIATAN PARKIR					
1	Parkir Mobil Tamu -Menginap	2,3 x 4,5 m ² / mobil	16 mobil	10,4 x 16 = 166,4 m ²	C
	-Tidak Menginap	2,3 x 4,5 m ² / mobil	80 mobil	10,4 x 80 = 832 m ²	C
2	Parkir Bus	3,5 x 11 m ² / bus	2 bus	38,5 x 2 = 77 m ²	C
3	Parkir Mobil Karyawan	2,3 x 4,5 m ² / mobil	10 mobil	10,4 x 10 = 104 m ²	C
4	Parkir Motor Roda Dua	1,5 m ² / motor	85 motor	1,5 x 85 = 127,5 m ²	C
JUMLAH				1306,9 m²	
JUMLAH + 100% sirkulasi				2613,8 m²	
KELOMPOK KEGIATAN RUANG LUAR					
1	Plasa	10 % x area produktif / unit	1 unit	10 % x 12814,336 = 1281,4336 m ²	F

5. Konsep Bangunan

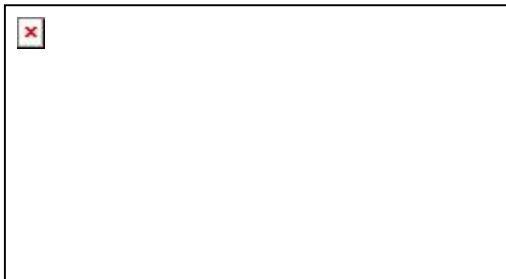
Peruntukan lahan pada daerah tapak ini memang diperuntukkan untuk pusat bisnis rekreasi, termasuk hotel didalamnya.

Berdasarkan tingkat hunian yang berkembang dan adanya daya tarik untuk melakukan bisnis maupun rekreasi di Semarang, maka dirasa perlu penambahan hunian seperti City Hotel Bintang 3 ini.

Untuk penekanan desainnya menggunakan konsep Green Architecture.



6. Tampak Bangunan



7. Perspektif





DAFTAR PUSTAKA

HX K}dhÇaš dav Rauaivi dalau ^Kauµ
PaÇEiÁi aša dav PeÇEh}šelav_
yang terbit tahun 1992 hal 54

(Walter A Rutes and Partners, 1985,
Hotel Planning and Design hal. 4)

W.S. Hattrell and Partners, 1962,
Hotels Restaurants Bars)

(Edward D.Mills, 1976; 3-1)

*Peraturan daerah Kota Semarang
tentang Rencana Detail Tata Ruang
Kota (RDTRK)*

[http://id.shvoong.com/travel/destinat_i
on/2217625-kondisi-fisik-kota-
semarang/#ixzz3AAAn9zeZp](http://id.shvoong.com/travel/destinat_i
on/2217625-kondisi-fisik-kota-
semarang/#ixzz3AAAn9zeZp)

diakses pada 12 Agustus 2014

<http://www.investor.co.id/hotel/pertumbuhan-tingkat-hunian-hotel-jateng-stabil/86078> diakses pada 12 Agustus 2014

<http://www.agoda.com/> diakses pada 12 Agustus 2014

<http://www.tripadvisor.co.id/> diakses pada 12 Agustus 2014

<http://www.antarajateng.com/detail/okupansi-quest-hotel-semarang-tak-pernah-sepi.html>

diakses pada 17 Agustus 2014

<http://www.scribd.com/doc/98308319/Analisis-Karakteristik-Dan-Kebutuhan-Ruang-Parkir>

<http://thesis.binus.ac.id/doc/Bab4/2010-2-00101-AR%20BAB%204.pdf>

diakses pada 16 September 2014