

## BAB 2

### GAMBARAN UMUM

#### 2.1 Gambaran Umum Proyek

##### 2.1.1 Terminologi Proyek

**Hotel** menurut Sulastiyono (dalam Siadari, 2015) merupakan suatu perusahaan yang menyediakan fasilitas kamar tidur, makanan, minuman pada orang yang melakukan perjalanan jauh dan memberikan pelayanan tanpa adanya perjanjian khusus, serta dapat dibayar dengan jumlah yang wajar.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. KM. 37PW.304MPPT-86 (dalam Siadari, 2015) Hotel adalah jenis akomodasi yang menggunakan sebagian besar atau seluruh bangunan untuk menyediakan akomodasi, makan, dan layanan lainnya kepada masyarakat umum, yang dioperasikan secara komersial.

Sedangkan pengertian **Bisnis** menurut Allan Afuah (dalam Suwarso, 2018) adalah kegiatan usaha perorangan yang terorganisir yang menghimpun dana untuk penjualan barang atau jasa guna menghasilkan keuntungan dengan memenuhi kebutuhan masyarakat atau industri. Menurut Griffin dan Ebert (dalam Suwarso, 2018), Bisnis adalah organisasi yang menjual barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan. Jadi bisnis adalah kegiatan yang untuk mendapatkan keuntungan, di mana individu dan kelompok secara alami melakukan kegiatan bisnis untuk memenuhi kebutuhan hidup. Tidak ada yang berbisnis untuk mencari kerugian.

Oleh karena itu dapat disimpulkan dari beberapa pengertian bahwa hotel adalah bangunan tempat tinggal yang menawarkan tempat tinggal sementara, akomodasi, katering, dan layanan publik, serta fasilitas lain yang sesuai dengan layanan yang ditujukan yaitu bagi orang yang datang ke suatu tempat untuk menjual atau membeli barang dan jasa. Fokus utama Hotel Bisnis di Kota Semarang ini adalah bagi tamu-tamu yang datang ke Kota Semarang dengan tujuan bisnis, namun tidak melarang atau menghalangi pelayanan bagi tamu-tamu dengan tujuan lain seperti berlibur/wisata, olahraga, reset, dll.

## **2.1.2 Gambaran Umum Fungsi Bangunan**

Hotel sebagai hunian sementara yang menampung berbagai fasilitas memiliki beberapa klasifikasi yang diatur dalam perundang-undangan di Indonesia. Peraturan-peraturan tersebut akan mempengaruhi kapasitas, fasilitas, dan fokus yang dihadirkan pada bangunan Hotel Bisnis ini.

### **A. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Jenis**

Menurut SK Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970 (dalam Putra, 2020), hotel dibagi menjadi 3 jenis yaitu Transietal Hotel, Residential Hotel, dan Ressor Hotel. Ketiga jenis tersebut diklasifikasikan berdasarkan fungsi, susunan organisasi, letak, dan aktifitas penguni dari hotel.

- 1) Hotel Transit, yaitu hotel dengan tamu yang memiliki perjalanan dalam waktu yang relatif singkat. Pada umumnya jenis hotel ini terletak pada jalan jalan utama antar kota dan berfungsi sebagai terminal point.
- 2) Hotel Residensial, yaitu hotel dengan tamu yang menginap dalam waktu yang cukup lama, namun tidak bermaksud untuk menetap. Biasanya terletak di pusat atau pinggir kota dan berfungsi sebagai penginapan sementara bagi pengunjung yang belum mendapatkan tempat tinggal.
- 3) Hotel Resort, yaitu hotel dengan tamu dengan tujuan wisata dan liburan. Hotel ini umumnya terletak didaerah rekreasi/wisata. Potensi alam berupa view yang indah menjadi daya tarik untuk menarik pengunjung.

Dari ketiga jenis hotel ini, jenis yang diterapkan adalah Hotel Transit karena tamu dari hotel bisnis adalah tamu-tamu yang menginap dalam jangka waktu yang tidak panjang.

### **B. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Kelas Dan Persyaratan**

Berdasarkan Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988, tentang usaha dan pengelolaan hotel menjelaskan bahwa klasifikasi hotel menggunakan sistem bintang mulai dari Bintang 1 hingga 5. Hotel yang akan dirancang

akan memiliki kelas termasuk dalam Hotel Bintang 4 dengan persyaratan sebagai berikut :

- Jumlah kamar minimal 50 kamar
- Ukuran kamar minimum 24 m<sup>2</sup> (termasuk kamar mandi) untuk kamar single dan 48 m<sup>2</sup> untuk kamar double
- Ruang public luas 3m<sup>2</sup> x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari kamar mandi, ruang makan (>100 m<sup>2</sup>) dan bar (>45m<sup>2</sup>)
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
- Fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m<sup>2</sup> x jumlah kamar), ruang *Laundry* (>40m<sup>2</sup>), *dry cleaning* (>20m<sup>2</sup>), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan).
- Fasilitas tambahan : function room, pertokoan, maskapai perjalanan, salon, drugstore, banquet hall, kantor biro perjalanan, serta fasilitas olahraga dan sauna.

Pemilihan Kelas Bintang Empat berdasarkan target dari tamu yang yang tergolong menengah ke atas. Tamu tersebut dapat berupa investor, pengusaha skala pabrik, pengusaha mancanegara, dll. Tamu bisnis membutuhkan tempat pertemuan yang berkelas untuk bisa menghadirkan suasana yang mendukung jalannya pertemuan.

### **C. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Tamu**

Berdasarkan Bagyono (dalam Krestanto, 2019) klasifikasi hotel berdasarkan Tamu dibedakan menjadi:

- 1) Hotel Bisnis, hotel untuk tamu yang memiliki kepentingan bisnis.
- 2) Hotel Pariwisata, hotel untuk tamu dengan tujuan liburan atau berwisata
- 3) Hotel Keluarga, hotel untuk keluarga
- 4) Hotel Transit, hotel untuk tamu yang singgah untuk sementara saja.
- 5) Hotel Perawatan Kesehatan, hotel yang dirancang khusus untuk tamu yang dalam masa penyembuhan penyakit

- 6) Hotel Konvensi, hotel dengan fasilitas penyelenggaraan kegiatan MICE

Sesuai dengan judul yang merupakan Hotel bisnis maka jenis hotel termasuk dalam hotel bisnis yang berfokus pada tamu-tamu dengan tujuan bisnis, namun tidak melarang atau menghalangi pelayanan bagi tamu-tamu dengan tujuan lain.

#### **D. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Lokasi**

Menurut Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988, penggolongan hotel dari lokasi terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) *Resort hotel* (pantai/gunung), hotel yang terletak di kawasan wisata, baik pegunungan maupun pantai. Jenis hotel ini sering digunakan oleh wisatawan yang datang untuk berwisata atau bersantai.
- 2) *City hotel* (hotel kota), ini adalah hotel perkotaan yang biasa digunakan untuk kegiatan bisnis seperti konvensi dan pertemuan perusahaan.

Berdasarkan jenis hotel sebelumnya yang merupakan hotel bisnis dan hotel transit, dalam klasifikasi ini termasuk dalam Hotel Kota karena letaknya seharusnya berada pada pusat kota pada kawasan perdagangan dan jasa.

#### **E. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Harga Jual**

Harga jual tiap hotel memiliki ketentuan yang berbeda-beda berdasarkan fasilitas yang disediakan. Berdasarkan Traveloka.com (dalam Nuraini, 2021) pembagian tersebut terbagi menjadi 3, yaitu :

##### *1) American Plan*

Sistem penjadwalan sewa kamar yang mencakup biaya kamar dan biaya makanan dan minuman dalam harga pembayaran. Sistem Amerika dapat dibagi menjadi dua jenis. yaitu:

- *Full American Plan* (FAP)  
Sewa kamar + 3 kali makan (pagi, siang dan malam).
- *Modified American Plan* (MAP)

Sewa kamar sudah termasuk dengan dua kali makan, yang dimana makan pagi menjadi prioritas, contohnya:

- Kamar + makan pagi + makan siang.
- Kamar + makan pagi + makan malam.

#### 2) *European Plan*

Tamu yang menginap hanya membayar uang sewa hanya untuk kamar saja. Sistem ini banyak digunakan oleh sebagian besar hotel karena praktis dan mudah dalam pembayaran saat keluar dari hotel.

#### 3) *Continental Plan*

Adalah perencanaan harga sewa kamar dimana harga sewa kamar tersebut sudah termasuk dengan sarapan.

Klasifikasi berdasarkan harga jual di terapkan 2 macam yaitu *American Plan* dan *European Plan* agar dapat lebih fleksibel bagi para tamu dalam pemesanan sehingga tamu dapat memilih dengan bebas mengenai pelayanan makanan.

### **F. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Ukuran**

Klasifikasi hotel berdasarkan ukurannya dan berdasarkan kamar tersedia, dibagi menjadi 3 jenis, yaitu:

#### 1) *Small hotel*/ hotel kecil

Hotel kecil dengan penyediaan unit di bawah 150 buah kamar

#### 2) *Medium hotel*/ hotel sedang

Hotel menengah pada gilirannya dibagi menjadi dua jenis, yaitu hotel menengah dengan unit kamar dari 150 hingga 299 kamar dan hotel menengah atas dengan 30 hingga 600 kamar.

#### 3) *Large Hotel*/ hotel besar

*Large hotel* adalah hotel dengan unit kamar di atas 600 buah kamar.

Berdasarkan ukuran, hotel yang dirancang akan masuk dalam hotel sedang menyesuaikan dengan peraturan kawasan dari lokasi yang diambil dan bangunan tidak terlalu besar perbedaan ketinggian dengan bangunan lainnya.

### 2.1.3 Fasilitas

Berdasarkan fasilitas, hotel harus menyediakan berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan utama, pendukung dan servis dari fungsi Hotel Bisnis. Fasilitas terbagi menjadi 4 yaitu :

1) Fasilitas kegiatan privat

Sebuah fasilitas di mana Anda dapat menanggapi aktivitas utama dengan tenang. Fasilitas yang dimaksud adalah kamar tidur dan peralatannya

2) Fasilitas kegiatan publik

Area publik untuk setiap tipe hotel tergantung pada tipe hotel. Ruang publik adalah ruang bersama. Kegiatan yang termasuk dalam kegiatan ini adalah:

- Kegiatan Bisnis

Fasilitas yang dibutuhkan untuk kegiatan ini adalah *Convention Hall* dengan *Lobby*, toilet dan ruang pertemuan (Ruang Rapat). Fasilitas ini merupakan fasilitas yang penting dalam Hotel bisnis karena menjadi kebutuhan kegiatan dari bisnis.

- Kegiatan Makan dan minum

Fasilitas kegiatan formal dengan pengadaan lounge dan restoran serta informal dengan pengadaan *coffee shop* dan bar.

- Fasilitas Penginap

Fasilitas yang disediakan adalah GYM, kolam renang, Area *Check in & Check out* (ruang yang diperlukan dalam kegiatan ini adalah ruang *Lobby*, resepsionis, dan ruang tunggu), minimarket)

- Kegiatan Parkir kendaraan

Untuk tempat parkir tamu hotel, MICE, maupun pengelola. Area parkir tamu dan pengelola hotel harus dipisahkan.

3) Fasilitas kegiatan servis

Sebuah fasilitas yang dirancang untuk mendukung kinerja hotel yang berkelanjutan dan secara tidak langsung melayani tamu. Kegiatan ini dapat dibagi sebagai berikut:



- Kegiatan pelayanan restoran, yang dibutuhkan hanyalah dapur yang dapat menangani kegiatan memasak sesuai dengan kebutuhan ruang standar
- Kegiatan manajemen hotel membutuhkan tempat kerja manajer dan ruang pertemuan.
- Pekerjaan rumah tangga membutuhkan ruang seragam, ruang cuci (*Laundry*)
- Pengoperasian hotel membutuhkan ruang untuk menyimpan barang dan material. Kegiatan ini meliputi penyimpanan makanan dan minuman, penyimpanan peralatan dan perlengkapan, penyimpanan peralatan mekanikal dan elektrikal, penyimpanan barang bekas, ruang ganti karyawan, mushola, dan pasokan listrik.
- Kegiatan keamanan hotel, yang dibutuhkan hanyalah ruang untuk aktivitas keamanan seperti ruang CCTV, ruang pengawas dipintu masuk dan keluar setiap hotel.

#### 4) Fasilitas Ruang Serbaguna

Sebuah fasilitas yang mendukung bangunan namun tidak merubah fungsi utama bangunan yaitu dengan pengadaan Ruang Serbaguna yang berfungsi sebagai wadah untuk berbagai kegiatan. Kegiatan-kegiatan yang terjadi adalah rapat/pertemuan (*Meeting*), pameran (*Exhibition*), dan Konvensi (*Confention*). Kegiatan-kegiatan tersebut pastinya membutuhkan ruangan yang luas untuk menampung massa orang yang banyak dengan perabot dan fasilitas sesuai dengan kegiatan yang sedang diadakan.

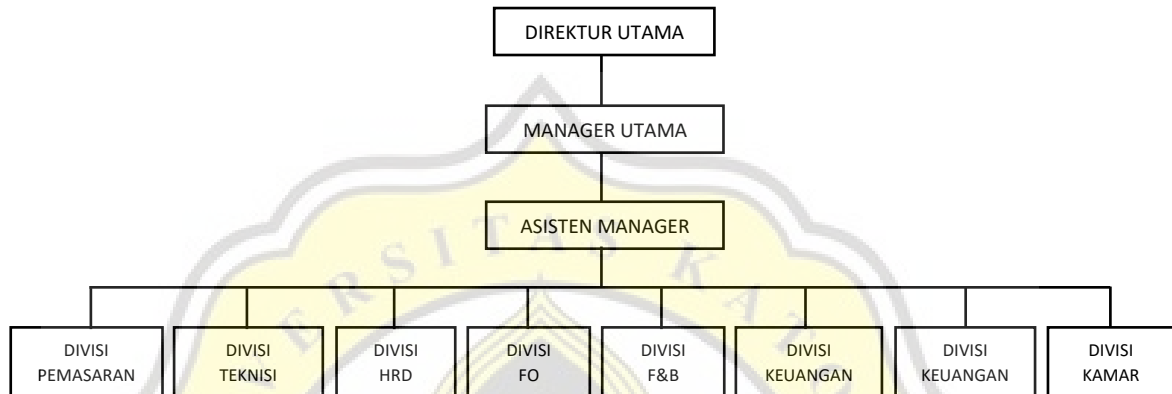
Kegiatan Konvensi akan lebih mengarah pada kegiatan bertukar pikiran dan pandangan pada suatu kecenderungan mengenai permasalahan umum seperti kegiatan konferensi, seminar, Pertunjukan musik, Perkawinan, ulang tahun, dll. Sedangkan kegiatan Eksibusi berisikan kegiatan pameran dengan negosiasi & jual beli, Kegiatan demo/peragaan, dan Kegiatan bongkar muat.

Ruang atau fasilitas yang harus ada dalam menampung kegiatan *MICE* berupa Area penerimaan tamu (*lobby*), Ruang Utama/Auditorium (*ballroom*, ruang pertemuan, ruang pameran, ruang makan/pesta), Ruang

*Monitoring (sound system dan lighting), Ruang VIP, Lavatory, Bongkar muat, Tempat parkir, dan Gudang penyimpanan.*

### 2.1.4 Struktur Organisasi

Berikut adalah Struktur Organisasi Hotel secara Internasional



Gambar 1 Struktur Organisasi Hotel secara Internasional

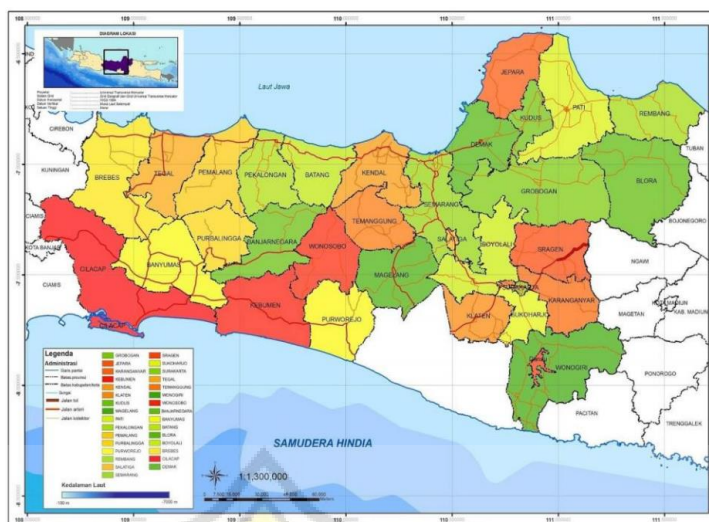
Sumber : Analisis Pribadi

## 2.2 Gambaran Umum Lokasi

### 2.2.1 Pemilihan Lokasi

Kota Semarang adalah ibu kota Jawa Tengah yang berdiri pada tanggal 2 Mei 1547 sebagai pusat pemerintahan kota Jawa Tengah. Kota Semarang memiliki luas wilayah 373,70 km<sup>2</sup> yang berbatasan dengan Kabupaten Kendal di barat, Kabupaten Semarang di barat, Kabupaten Demak di selatan, dan panjang garis pantai Laut Jawa 13,6 km di utara.





Gambar 2 Peta Kota Semarang  
 Sumber : Bappeda Kota Semarang

### A. Kondisi Geografis Kota Semarang

Letak geografis Kota Semarang dilewati garis Khatulistiwa yaitu antara garis  $6^{\circ}50' - 7^{\circ}10'$  Lintang Selatan dan garis  $109^{\circ}35' - 110^{\circ}50'$  Bujur Timur, dengan batas-batas sebelah Utara dengan Laut Jawa, sebelah Timur dengan Kabupaten Demak, sebelah Barat dengan Kabupaten Kendal, dan sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang. Suhu Udara berkisar antara  $20-30^{\circ}$  Celcius dan suhu rata-rata  $27^{\circ}$  Celcius. Ketinggian Kota Semarang terletak antara 0,75 sampai 359,00 meter di atas permukaan laut. Kota Semarang juga terbagi atas daerah dataran tinggi dan dataran rendah. Daerah Semarang atas merupakan perbukitan/dataran tinggi di sebelah selatan kota yang mempunyai ketinggian 90–359 meter di atas permukaan laut. Daerah Semarang bawah merupakan dataran rendah dengan ketinggian 0,75–3,5 meter diatas permukaan laut.

Tabel 2 Batas Wilayah Kota Semarang

Kawasan	Letak Bujur-Lintang	Batas Wilayah
Sebelah Utara	$6\ 0\ 50\ ' \text{ LS}$	Laut Jawa
Sebelah Selatan	$7\ 0\ 10\ ' \text{ LS}$	Kab. Semarang
Sebelah Barat	$109\ 0\ 50\ ' \text{ BT}$	Kab. Kendal
Sebelah Timur	$110\ 0\ 35\ ' \text{ BT}$	Kab. Demak

Sumber : Bappeda Kota Semarang

Karena Kota Semarang berada di Indonesia yang dilewati garis Khatulistiwa yang menyebabkan iklim di Indonesia beriklim Tropis Lembap sehingga memiliki kelembaban yang tinggi dengan 2 musim (kemarau dan penghujan). Oleh karena itu, Dalam perancangan hotel ini perlu ada respon terhadap Iklim Tropis Lembab agar kenyamanan dari tamu tetap terjaga.

### B. Kondisi Administratif Kota Semarang

Secara administratif , Kota Semarang terbagi menjadi 16 wilayah kecamatan dan 177 kelurahan.

Tabel 3 Perbandingan Luas Wilayah di Kota Semarang

No	Kecamatan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )	Presentase	Jumlah Bintang 5&4
1	Mijen (BWK IX)	57,55	15,4	-
2	Gunungpati (BWK VIII)	54,11	14,47	-
3	Banyumanik (BWK VII)	25,69	6,87	-
4	Gajah Mungkur (BWK II)	9,07	2,42	Bintang 4 : 1
5	Semarang Selatan (BWK I)	5,93	1,58	Bintang 4 : 3
6	Candisari (BWK II)	6,54	1,75	Bintang 5 : 1 Bintang 4 : 3
7	Tembalang (BWK VI)	44,20	11,83	-
8	Pedurungan (BWK V)	20,72	5,54	-
9	Genuk (BWK IV)	27,39	7,32	-
10	Gayamsari(BWK V)	6,18	1,65	-
11	Semarang Timur (BWK I)	7,70	2,06	-
12	Semarang Utara (BWK III)	10,97	2,93	-

13	Semarang Tengah (BWK I)	6,14	1,64	Bintang 5 : 3 Bintang 4 : 11
14	Semarang Barat (BWK III)	21,74	5,81	-
15	Tugu (BWK X)	31,78	8,5	-
16	Ngaliyan (BWK X)	37,99	10,16	-
	JUMLAH	373,7	100	-

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Semarang, diolah, 2017 dan Analisis Pribadi

Bangunan tertinggi dengan fungsi hotel berkelas Bintang Lima di Kota Semarang saat ini adalah Hotel Tentrem dengan total 18 lantai sedangkan yang terendah adalah Hotel Grand Candi dengan total 10 lantai. Secara keseluruhan bentuk bangunan yang diterapkan menggunakan sistem bangunan vertikal baik dari Hotel Bintang Lima maupun Bintang 4 kebawah untuk menyediakan kapasitas unit hunian yang lebih banyak di lahan yang semakin sedikit dan semakin mahal. Oleh karena itu, penerapan bentuk bangunan pada perancangan Hotel Bisnis Bintang Lima ini juga menerapkan bangunan vertikal.

Lokasi yang cocok untuk fungsi bangunan merupakan lokasi yang berada di dekat pusat kota, terletak pada kawasan perdagangan & jasa, dan perkantoran. Dari sepuluh BWK (Bagian Wilayah Kota) di Kota Semarang, BWK yang cocok adalah BWK I, BWK II, dan BWK III. Berikut tabel data wilayah-wilayah tersebut :

Tabel 4 Data BWK I, II, III

BWK	KECAMATAN	FUNGSI	BATAS WILAYAH	REGULASI
BWK I	Kec. Semarang Tengah	a. Permukiman; b. Perdagangan dan Jasa;	- Batas Selatan : Kecamatan Gajah Mungkur dan Kecamatan Candisari.	Arteri Primer KDB : 60% GSB : 32 meter KLB : 4
	Kec. Semarang Timur	c. Campuran perdagangan dan jasa, permukiman;	- Batas Timur : Kecamatan	Arteri Sekunder KDB : 60%

	Kec. Semarang Selatan	d. Perkantoran; e. Spesifik/ Budaya ;	Gayamsari dan Kecamatan Genuk. - Batas Utara : Kecamatan Semarang Utara - Batas Barat : Kecamatan Semarang Barat	GSB : 29 meter KLB : 4 Kolektor Sekunder KDB : 60% GSB : 23 meter KLB : 3,6
BWK II	Kec. Gajahmungkur Kec. Candisari	a. Permukiman; b. Perdagangan dan jasa; c. Campuran Perdagangan dan Jasa, Permukiman; d. Perkantoran; e. Perguruan Tinggi; f. Olahraga dan Rekreasi.	- Batas Selatan : Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Ngaliyan - Batas Timur : Kecamatan Tembalang - Batas Utara : Kecamatan Semarang Selatan; - Batas Barat : Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Gunungpati	Arteri Primer KDB : 60% GSB : 32 meter KLB : 6 Arteri Sekunder KDB : 60% GSB : 29 meter KLB : 4 Kolektor Sekunder KDB : 60% GSB : 23 meter KLB : 4
BWK III	Kec. Semarang Utara Kec. Semarang Barat	a. Transportasi; b. Pergudangan; c. Kawasan Rekreasi; d. Permukiman; e. Perdagangan dan jasa;	- Batas Selatan : Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Gajah Mungkur, Kecamatan	Arteri Primer KDB : 60% GSB : 32 meter KLB : 4,2 Arteri Sekunder KDB : 60%

	f. Perkantoran; g. Industri (Bonded Zone Industri).	Semarang Selatan dan Kecamatan Ngaliyan - Batas Timur : Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Genuk - Batas Utara : Laut Jawa - Batas Barat : Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu	GSB : 29 meter KLB : 4,2 Kolektor Sekunder KDB : 60% GSB : 23 meter KLB : 4,2
--	--	---	--

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang dan Analisis Pribadi

### C. Klimatologi

Secara fisik kota Semarang memiliki iklim tropis basah yang terdiri dari dua musim, yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Ini memiliki iklim tropis yang panas dan lembab dan dipengaruhi oleh musim panas dan musim timur. Dari November hingga Mei, angin barat laut membawa uap air dan hujan, menciptakan musim hujan. Dari bulan Juni sampai Oktober, angin bertiup dari selatan-tenggara dan musim kemarau rendah uap air. Iklim tropis basah tergolong dalam iklim dengan kelembaban yang tinggi. Berikut merupakan tabel data kelembaban di Kota Semarang tahun 2020 menurut Stasiun Klimatologi Semarang :

Tabel 5 Data Kelembaban Kota Semarang 2020

BULAN	KELEMBABAN UDARA (%)		
	MINIMUM	RATA-RATA	MAKSIMUM
Januari	63.00	54.17	98.00
Februari	69.00	85.90	98.00
Maret	67.00	83.68	98.00
April	59.00	80.88	98.00

Mei	58.00	78.45	98.00
Juni	54.00	76.77	94.00
Juli	51.00	74.78	95.00
Agustus	49.00	73.35	95.00
September	46.00	71.83	97.00
Oktober	49.00	75.92	98.00
November	57.00	79.17	98.00
Desember	64.00	84.12	98.00

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang

Kelembaban Kota Semarang setiap bulannya berubah-ubah dari rata-rata kelembaban minimum 54,17% pada bulan Januari dan maksimum 85.00% pada bulan Februari yang kemudian berganti bulan semakin turun hingga bulan September, pada bulan oktober kembali naik mencapai 84.12% di bulan Desember. Angka ini tergolong tinggi sehingga perlu adanya penyelesaian untuk menurunkan kelembaban menjadi antara 45%-65% untuk kenyamanan pengguna bangunan.

Tabel 6 Data Suhu Kota Semarang 2020

BULAN	SUHU UDARA (°C)		
	MINIMUM	RATA-RATA	MAKSIMUM
Januari	22.00	28.76	33.00
Februari	22.00	28.21	31.80
Maret	24.00	29.06	33.40
April	22.40	29.65	34.60
Mei	24.00	30.17	35.40
Juni	23.40	30.08	34.20
Juli	21.40	29.85	34.20
Agustus	21.00	30.37	35.00
September	23.60	30.46	35.80
Oktober	23.60	29.85	36.00
November	23.00	29.50	35.20
Desember	23.00	28.25	32.60

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang



Rata-rata suhu terendah terdapat di bulan Februari dengan suhu 28.21°C dan tertinggi pada bulan September dengan suhu 30.46°C. Sedangkan suhu Ruangan yang nyaman berkisar ±20.00-25.00°C.

#### D. Geologi

Wilayah Kota Semarang merupakan wilayah dataran rendah dengan tanah berupa endapan, pelapukan, dan lanau yang dalam. Pada masing-masing kecamatan memiliki jenis tanah masing-masing yang dapat dilihat pada table berikut :

Tabel 7 Penyebaran Jenis Tanah dan Lokasi di Kota Semarang

No	Jenis Tanah	Lokasi	% Terhadap Wilayah
1	Asosiasi Aluvial Kelabu dan Coklat kekelabuhan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kec. Genuk</li> <li>• Kec. Semarang Tengah</li> </ul>	22
2	Mediteran Coklat Tua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kec. Tugu</li> <li>• Kec. Gunungpati</li> <li>• Kec Semarang Selatan</li> <li>• Kec Semarang Timur</li> </ul>	30
3	Alluvial Hidromorf Grumosol Kelabu Tua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kec. Tugu</li> <li>• Kec. Semarang Utara</li> <li>• Kec. Genuk</li> <li>• Kec. Mijen</li> </ul>	22
4	Latosol Coklat Tua Kemerahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kec. Tugu</li> <li>• Kec. Genuk</li> <li>• Kec. Semarang Utara</li> <li>• Kec. Mijen</li> </ul>	22

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2009

#### E. Kriteria Pamilihan Lokasi

Dalam perancangan suatu bangunan pastinya perlu mempertimbangkan potensi dan kendala yang berada pada lokasi tapak baik dari dalam

maupun luar, maka ditentukan kriteria-kriteria pemilihan lokasi sebagai bangunan Hotel Bisnis, yaitu :

1) Lokasi dan Regulasi

Lokasi tapak berada pada BWK I, II, II yang merupakan kawasan dekat pusat kota, perkantoran, perdagangan dan jasa. Berada di pinggir jalan utama dengan jenis jalan arteri primer atau arteri sekunder atau kolektor sekunder sesuai RDTRK Kota Semarang.

Kriterian lokasi lainnya adalah berada pada sekitar CBD (*Central Business District*) atau dapat disebut kawasan Bisnis Terpadu. Kawasan CBD Kota Semarang terdapat di 3 lokasi yaitu Simpang Lima (SLCC), Pemuda (PCBD), dan Gajahmada (GGT). Setidaknya lokasi dekat dengan kawasan tersebut karena merupakan kawasan pusat perekonomian Kota Semarang sehingga tamu dengan tujuan bisnis dapat lebih mudah dalam hal pencapaian untuk melakukan keperluan/kegiatan bisnis.

2) Akses

Lokasi yang dipilih harus memudahkan akses bagi kendaraan-kendaraan umum dan pribadi saat masuk dan keluar dari tapak

3) Sirkulasi Transportasi

Sirkulasi di sekitar lokasi memungkinkan untuk menampung banyaknya kendaraan saat diadakannya acara pada hotel sehingga tidak terlalu menghambat atau mengganggu sirkulasi transportasi di sekitar lokasi. Pertimbangan pada arus jalan (2 arah atau 1 arah) dengan perkiraan pemilihan letak akses ke tapak yang mudah terutama jika ada elemen pemisah jalan 2 arah dan rambu lalu lintas

4) Fasilitas

Fasilitas yang dimaksud adalah tersedianya fasilitas pedestrian, perkerasan, utilitas (listrik, air bersih, jaringan telepon).

## **F. Alternatif Lokasi**

Kota Semarang merupakan kota yang besar dengan berbagai macam kawasan yang memiliki berbagai potensi di masing-masing kawasan

tersebut. Berikut beberapa alternatif lokasi yang didapat pada Kota Semarang :

1) Alternatif 1

Tapak berlokasi di Kebonagung, Kec. Semarang Tim., Kota Semarang, Jawa Tengah 50123 (dipinggir bundaran Museum Kota Lama) dengan luas Tapak memiliki luas  $\pm 7.193 \text{ m}^2$ . Lokasi ini memiliki alur jalan di sekitar tapak dominan 1 arah dengan tingkat kepadatan kendaraan yang tidak terlalu tinggi namun tergolong ramai. Akses ke tapak mudah Fungsi bangunan disekitar tapak diantaranya ada permukiman, bank, ruko-ruko, restoran, *Coffee Shop*, perkantoran, otomotif, pom bensin, dan hotel. Fungsi bangunan yang bersebelahan secara langsung adalah permukiman dan ruko-ruko. Fasilitas, Jaringan dan Utilitas sudah tersedia pada tapak.



Gambar 3 Alternatif lokasi 1  
Sumber : Google Earth, n.d.

2) Alternatif 2

Tapak berlokasi di Jl. Imam Bonjol No.46, Pandansari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50139 (seberang Stasiun Poncol) dengan luas tapak memiliki luas  $\pm 15.930 \text{ m}^2$ . Lokasi dekat dengan lampu merah dan terdapat halte bus BRT di bagian depan tapak. Alur sirkulasi jalan di sekitar tapak merupakan 2 arah dengan tingkat kepadatan kendaraan yang tidak terlalu tinggi namun tergolong ramai. Terdapat pembatas jalan di tengah jalan. Fungsi bangunan disekitar tapak diantaranya ada permukiman, stasiun,

kuliner, pendidikan, ruko-ruko, perkantoran, pom bensin, mushola, hotel. Tapak bersebelahan langsung dengan Sekolah PIKA. Fasilitas, Jaringan dan Utilitas sudah tersedia pada tapak.



Gambar 4 Alternatif lokasi 2  
Sumber : Google Earth, n.d.

## 2.2.2 Spesififikasi Lokasi

### A. Alternatif Lokasi 1

Berlokasi di area Bubakan dekat Kawasan Kota Lama dan Pasar Johar (disekitar bundaran Museum Kota Lama). Fungsi bangunan di sekitar lokasi didominasi dengan perkantoran, ruko-ruko, dan permukiman, sedangkan fungsi lainnya berupa restoran, *Coffee Shop*, Pendidikan, pom bensin, hotel, dll. Tinggi bangunan sekitar kebanyakan antara 1-4 lantai, sedangkan bangunan tertinggi memiliki ketinggian mencapai 10 lantai (hotel). Antara bangunan satu dengan lainnya tidak memiliki jarak pemisah sehingga langsung berdampingan dan rata-rata menggunakan jenis struktur rangka dengan model arsitektur modern. Area tersebut merupakan kawasan tua Kota Semarang dengan ciri khas bangunan colonial dan masih banyak bangunan dengan gaya kolonial yang bertahan.

Arus jalan di pada lokasi tergolong ramai dan dominan satu arah dengan jenis Kolektor Sekunder yang dilalui mobil, motor, truk kecil, angkutan umum, dan bus. Material jalan berupa paving blok yang sekarang kondisinya tidak terlalu baik karena jalan bergelombang, namun khusus area Jalan MT. Haryono sebelum sampai ke lokasi sudah menggunakan jalan aspal.



Iklim pada lokasi merupakan Tropis lembab dengan pengcahayaan mencapai 10642 lux pada cuaca cerah berawan dan 20030 lux pada cuaca cerah tidak berawan, kecepatan angin maksimal di sekitar adalah 4,6 km/jam sedangkan terendah 3,7 km/jam. Suhu rata-rata pada lokasi adalah 31,9°C. Data di dapat dari hasil survey hari Minggu, 07 Agustus 2022 pukul 10.00-13.00.



Angin Max

Angin Min

Lux Min

Lux Max

Gambar 5 Data Hasil Survey alternatif lokasi 1  
Sumber : Analisis Pribadi

Kontur pada lokasi relatif datar dengan vegetasi berupa pohon-pohon rindang yang terdapat di pinggir jalan. Jenis tanah pada lokasi berupa tanah Alluvial berdasarkan RDTRK Kota Semarang. Kebencanaan yang perlu diperhatikan adalah tentang masalah banjir, terutama saat terjadinya hujan lebat dan lama.

Menurut peraturan RDTRK, lokasi tersebut terletak di perbatasan antara Kecamatan Semarang Tengah dan Semarang Timur yang masih dalam BWK 1 dengan regulasi KDB 60% , GSB 32 meter, KLB 4,2 sebagai jalan Kolektor Sekunder.

## B. Alternatif Lokasi 2

Berlokasi di Jl. Imam Bonjol Kecamatan Semarang Tengah dekat dengan Stasiun Poncol. Fungsi bangunan di sekitar lokasi didominasi dengan stasiun, ruko-ruko, dan permukiman, sedangkan fungsi lainnya berupa restoran, *Coffee Shop*, pendidikan,, hotel, dll. Tinggi bangunan sekitar kebanyakan antara 1-3 lantai, sedangkan bangunan tertinggi memiliki ketinggian mencapai 10 lantai (Bangunan Keuangan Negara). Kebanyakan bangunan satu dengan lainnya tidak memiliki jarak pemisah sehingga

langsung berdampingan dan rata-rata menggunakan jenis struktur rangka dengan model arsitektur modern. Lokasi tersebut dekat kawasan dengan bangunan-bangunan tua di Kota Semarang, salah satunya adalah Stasiun Poncol.

Arus jalan di pada lokasi tergolong ramai dua arah dan terdapat pembatas jalan di tengah jalan. Kendaraan yang melalui jalan tersebut adalah mobil, motor, dan angkutan umum. Material jalan sudah berupa aspal yang sekarang kondisinya masih baik.

Iklim pada lokasi merupakan Tropis lembab dengan pencahayaan mencapai 11287 lux pada cuaca cerah berawan dan 82970 lux pada cuaca cerah tidak berawan, kecepatan angin maksimal di sekitar adalah 3,3 km/jam sedangkan terendah 7,7 km/jam. Suhu rata-rata pada lokasi adalah 32,6°C. Data di dapat dari hasil survey hari Minggu, 07 Agustus 2022 pukul 10.00-13.00.



Angin Min

Angin Max

Lux Min

Lux Max

Gambar 6 Data Hasil Survey alternatif lokasi 2

Sumber : Analisa Pribadi

Kontur pada lokasi relatif datar dengan vegetasi berupa pohon-pohon rindang yang terdapat di sepanjang pinggir jalan. Jenis tanah pada lokasi berupa tanah Mediteran Coklat berdasarkan RDTRK Kota Semarang. Kebencanaan yang perlu diperhatikan adalah tentang masalah banjir, terutama saat terjadinya hujan lebat dan lama.

Menurut peraturan RDTRK, lokasi tersebut terletak di Kecamatan Semarang Timur yang masih dalam BWK 1 dengan regulasi KDB 60% , GSB 29 meter, KLB 4 sebagai jalan Arteri Sekunder

### 2.3 Studi Preseden



1. Aston Inn Pandanaran – Semarang

Hotel berlokasi di Jalan Pandanaran 40 , Semarang Tengah, Kota Semarang. Lokasi berada dekat wisata Sam Poo Kong, Lawang Sewu, Gereja Belenduk, Kota Lama, dan Simpang Lima. Menyediakan fasilitas restoran, café, kolam renang (dewasa dan anak-anak), parkir, wifi, spa, ruang rapat, fitness, connecting room, teras rooftop, brankas, dan aksesibilitas untuk disabilitas. Pelayanan yang diberikan ada 24 jam resepsionis, 24 jam keamanan, antarjemput bandara, laundry, penerjemah, bellboy, pernikahan, dan penitipan barang.

Jumlah kamar di Hotel ini terdapat 151 kamar dengan 3 macam ukuran yaitu Studio plus (1 Double Bed atau 2 Single Bed), Studio Executive (Double Bed), dan Suite (Double Bed). Memiliki tinggi mencapai 12 lantai. Hotel ini juga menyediakan ruang rapat dengan berbagai macam ukuran.

Nama Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )	Ukuran (m x m)	Tinggi plafond (m)	Kapasitas					
				Reception	Theatre	Banquet Dinner	Class Room	Board Room	U Shape
Arcadia	2544	19,5x11,5	3,8	500	500	320	350	100	200
Grand Alden	124	20,8x18	3,5	120	90	60	75	60	60
Alden 1	42	7x6	3,5	40	30	20	25	20	20
Alden 2	42	7x6	3,5	40	30	20	25	20	20
Alden 3	40,8	6x6	3,5	40	30	20	25	20	10
Asher	126	14x9	3,5	120	100	60	70	60	50
Alexandria	66	11x6	3,5	60	50	40	40	20	30
Andromeda	135	15x9	3,5	120	100	60	70	60	50
Athena	63	9,6x6,5	3,5	60	50	40	40	20	30

Tabel 8 Tabel Daftar Besaran Ruang Rapat Hotel Aston Inn  
Sumber : (ASTON INN, n.d.)



Gambar 7 Gedung Hotel Aston Inn  
Sumber : (ASTON INN, n.d.)



Gambar 8 Kolam Renang Hotel Gets  
Sumber : (ASTON INN, n.d.)

## 2. Gets Hotel Semarang

Hotel berlokasi di Jalan MT Haryono 312 - 316, Semarang Tengah, Kota Semarang. Hotel ini memberikan fasilitas parkir, café, lift, restoran, brankas, wifi, lemari es, pusat kebugaran, spa, kolam renang, ruang rapat, ATM, mini market, peralatan untuk penyandang disabilitas. Selain itu juga menyediakan pelayanan penitipan anak, antar jemput bandara, laundry, resepsionis 24 jam, keamanan 24 jam.

Hotel memiliki total lantai dengan jumlah kamar 170 unit. Memiliki 3 jenis luas kamar yaitu Deluxe 24m<sup>2</sup> (1 *Double bed* atau 2 *Single Bed*), *Grand Deluxe* 26m<sup>2</sup> (1 *Double bed* atau 2 *Single Bed*), dan Royal Suite 110 m<sup>2</sup> (1 *Double bed*). Hotel menyediakan 6 jenis ruang rapat dengan ukuran dan fasilitas yang berbeda.



Gambar 9 Cendana Ballroom Hotel Gets  
Sumber : (GETS HOTEL SEMARANG, n.d.)



Gambar 10 Kolam Renang Hotel Gets  
Sumber : (GETS HOTEL SEMARANG, n.d.)