

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Semarang merupakan salah satu wilayah di Jawa Tengah yang memiliki sektor pariwisata dan industri yang sangat berkembang. Hal ini dibuktikan dengan masuknya Kabupaten Semarang ke dalam 3 besar Central Java Investment Business Forum (CJIBF) 2018. Penghargaan ini merupakan penghargaan atas penilaian performa kinerja Kabupaten/Kota proinvestasi tingkat Provinsi Jawa Tengah atas lonjakan nilai investasi yang masuk ke wilayah Kabupaten Semarang sejak 2017-semester pertama 2018. Lonjakan tersebut terdiri atas investasi penanaman modal asing (PMA) sebesar Rp 458 miliar dan penanaman modal dalam negeri (PMDN) Rp 546 miliar. Selain itu, para pengusaha yang ini masuk ke dalam Kabupaten Semarangpun dipermudah dengan diberikan kartu khusus sehingga untuk mengurus perizinan akan lebih mudah. Dengan kemudahan ini dan meningkatnya investor yang ada di Kabupaten Semarang, maka akan memicu lebih banyak investor untuk hadir di Kabupaten Semarang. Untuk itu, dibutuhkan akomodasi pula berupa hotel.

Untuk hotel di Kabupaten Semarang berdasarkan data statistik 2018 Dinas Pariwisata Kabupaten Semarang, jumlah hotel berbintang sebanyak 13 hotel, non bintang sebanyak 195 hotel, dan pondok wisata sebanyak 17 hotel. Dari 13 hotel berbintang tersebut, untuk jumlah hotel bintang 1 sebanyak 7 hotel, bintang 2 sebanyak 1 hotel, bintang 3 sebanyak 3 hotel, dan bintang 4 sebanyak 1 hotel. Untuk hotel dengan tipe bussines hotel pun tidak ada di wilayah Kabupaten Semarang. Padahal pembangunan hotel bisnis di Kabupaten Semarang khususnya di wilayah Bergas (pusat industri) sangat memiliki potensi yang besar. Sealin itu, banyaknya hotel bintang ini tidak sebanding dengan jumlah pengunjung hotel yang memilih hotel berbintang. Jumlah tamu yang menginap selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini didukungpula dengan meningkatnya investor di Kabupaten Semarang. Masyarakat luar daerah yang menjadikan Kabupaten Semarang sebagai tujuan wisata dan bisnis yang memberikan berpengaruh pada tingkat hunian kamar hotel terlebih Kabupaten Semarang memiliki banyak potensi wisata dan industri serta terletak di jalur Joglosemar yang menjadikan Kabupaten Semarang mudah dicapai. Untuk data kenaikan jumlah pengunjung dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Hotel	Bintang	Jumlah Tamu		Peningkatan
		Januari 2018	Desember 2018	
Hotel Panorama	1	974 tamu	1206 tamu	19%
Hotel Nugraha Wisata	2	790 tamu	1182 tamu	33,2%
Hotel Amanda	3	756 tamu	1202 tamu	24,5%
Hotel Griya Persada	4	2406 tamu	7866 tamu	69,4%

Tabel 1. 1 Data Pengunjung Hotel berbintang Kab. Semarang 2018

Sumber : Statistika Dinas Pariwisata Kabupaten Semarang,2018

Berdasarkan data diatas, pengunjung di hotel bintang 4 mengalami kenaikan jumlah pengunjung yang sangat tinggi mencapai 69,4% dalam satu tahunnya. Hal ini dapat dilihat bahwa minat pengunjung hotel bintang 4 sangat banyak dibanding dengan hotel bintang 1-3 di Kabupaten Semarang. Sedangkan untuk jumlah hotel bintang 4 di Kabupaten Semarang hanya ada 1 hotel dengan jumlah kamar sebanyak 140 kamar. Maka dari itu, perlu adanya penambahan jumlah hotel bintang 4 di Kabupaten Semarang untuk mengakomodasi jumlah pengunjung hotel yang cukup melonjak tiap bulannya.

Selain itu berdasarkan Peraturan Bupati No. 53 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian Pembangunan Hotel / Penginapan, Rumah Karaoke dan Panti Mandi Uap pada Kawasan Pariwisata Kabupaten Semarang, kebijakan ini berisi tentang pengendalian hotel melati / non bintang karena jumlahnya yang sangat banyak serta mendorong pertumbuhan pembangunan hotel berbintang di kawasan ini. Dalam peraturan Bupati tersebut, sangat jelas disebutkan bahwa Kabupaten Semarang membutuhkan pertumbuhan pembangunan hotel berbintang untuk mengakomodasi wisatawan dan pembisnis di Kabupaten Semarang. Untuk mewujudkan hal ini, juga diatur mengenai pembatasan pembangunan hotel non bintang karena jumlahnya yang tak terkendali. Untuk hotel non bintang dengan jumlah yang sangat banyak ini diindikasikan menimbulkan dampak terhadap lingkungan, tata ruang/ tata ruang bangunan dan sosial. Sehingga perlu adanya pembatasan pembangunan hotel non bintang agar dapat menyeimbangkan antara ruang wilayah, keselarasan lingkungan dan sosial.

Untuk mengurangi dampak terhadap lingkungan, tata ruang/ tata ruang bangunan dan sosial dalam masalah pembangunan hotel, pembangunan hotel maupun gedung saat ini tidak serta begitu saja dibangun. Perlu adanya perhatian lebih kepada alam dan lingkungan dalam proses pembangunan sehingga tidak memunculkan dampak buruk pada lingkungan. Selain itu, melihat kondisi alam saat ini yang mulai mengalami pemanasan global, maka ada tindakan khusus yang dilakukan oleh perancang untuk membuat bangunannya selaras dengan alam dan tidak merusak alam. Bangunan arsitektur sendiri menjadi permasalahan yang paling banyak mengkonsumsi energi yaitu 40 % dari sumber energi dunia dibanding dengan sektor-sektor lain seperti industri dan transportasi. Dalam dunia arsitektur muncul *fenomena sick building syndrome* yaitu permasalahan kesehatan dan ketidaknyamanan karena kualitas udara dan polusi udara dalam bangunan yang ditempati mempengaruhi produktivitas penghuni, adanya ventilasi udara yang buruk dan pencahayaan alami yang kurang. Untuk mengatasi masalah tersebut, maka muncul sebuah konsep pembangunan arsitektur yaitu *Green building*. *Green Building* merupakan konsep yang mencoba untuk mengatasi permasalahan pembangunan seperti hotel yang seringkali menggunakan banyak energi di dunia dan merusak alam. Sejak tahun 2008, ASEAN telah memberi penghargaan kepada hotel-hotel di dunia yang memenuhi standar hotel berwawasan lingkungan. Sehingga ini langkah yang baik dalam dunia pembangunan dengan menciptakan bangunan yang selaras dengan lingkungan.

Untuk penerapan bangunan *Green building*, hal ini mampu membuat penghematan dari 10 % - 30 %. Apabila bangunan yang tidak hemat energi, maka akan kesulitan dikemudian hari dalam hal

menanggulangi beban operasional listrik yang tinggi. Begitu juga untuk bangunan komersial seperti hotel. Hotel yang menerapkan konsep green building memiliki beberapa keuntungan seperti :

- Menurunnya biaya energi dapat meningkatkan pendapatan hotel tanpa harus menaikkan uang sewa kamar hotel
- Dengan mencipkakan hotel yang green building, maka dapat berdampak baik untuk kehidupan sosial lingkungan kemasyarakatan
- Jika hotel menerapkan konsep green building, maka hal ini akan memberikan citra hotel yang baik untuk tamu hotel maupun pembisnis

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Untuk mendapatkan landasan dalam perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang dengan Menggunakan Pendekatan *Green Building*.

### **1.2.2 Sasaran**

Tersusunnya laporan pedoman perencanaan dan perancangan arsitektur sebagai pedoman dalam merancang Hotel Bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang dengan Menggunakan Pendekatan *Green Building*.

## **1.3 Manfaat**

### **1.3.1 Subyektif**

Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Departemen Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan proses perencanaan dan perancangan hotel bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang dengan menggunakan pendekatan *green building*.

### **1.3.2 Obyektif**

Memperoleh landasan perencanaan dan perancangan serta referensi berkaitan dengan Hotel bintang 4 yang dirancang di kawasan Industri sesuai dengan kaidah kaidah perancangan sebagai pengetahuan yang akan dilakukan terkait perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang dengan Menggunakan Pendekatan Green Building

## **1.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

### **1.4.1 Subtansial**

Mencakup perencanaan dan perancangan bangunan hotel di Bergas Kabupaten Semarang dengan menggunakan pendekatan *Green Building* mengacu pada standart standart dan fasilitas hotel bintang 4. Pembahasan materi perancangan kemudian dianalisa dengan menggunakan aspek- aspek dalam arsitektur.

### 1.4.2 Spasial

Secara Spasial Perancangan Hotel Bintang 4 menggunakan pendekatan *Green Building* dengan menentukan lokasi dan tapak di wilayah Bergas dengan lokasi yang terletak di daerah yang strategis, memiliki akses yang baik dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku

### 1.5 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan yaitu metode deskriptif. Dimulai dengan mengumpulkan dan menguraikan data primer dan data sekunder yang kemudian diolah dengan mengacu pada potensi dan masalah yang muncul. Selanjutnya melakukan pendekatan perencanaan dan perancangan atas dasar pertimbangan berbagai aspek berdasarkan ilmu arsitektur dan standar yang ada untuk diperoleh pemecahan masalahnya. Metode ini digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai hotel yang ideal untuk dijadikan acuan dalam perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang dengan Pendekatan *Green Building*. Tahap pengumpulan data yang dimaksud meliputi :

1. Data Primer : Melakukan survey lapangan pada lokasi yang direncanakan dengan pengamatan langsung dan membuat dokumentasi hasil pemotretan kondisi dan potensi di lapangan serta studi banding.
2. Data Sekunder : Studi literatur buku-buku tentang Perancangan Hotel bintang 4 untuk mencari data tentang pengertian, karakteristik, bentuk kegiatan dan fasilitas hotel. Mengumpulkan data yang berkaitan seperti data kebijaksanaan, peraturan yang berlaku, keadaan sosial budaya masyarakat, peta kondisi wilayah lokasi.

### 1.6 Sitematika Pembahasan

#### BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

#### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tinjauan umum yang mengacu atau berhubungan erat dengan perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 4 di Kabupaten Semarang dengan pendekatan *Green Building* seperti kajian dalam peraturan, standar, referensi, maupun studi preseden. Selain itu juga kajian mengenai konsep green architecture.

#### BAB III : TINJAUAN LOKASI

Berisi tentang tinjauan Bergas Kabupaten Semarang, untuk lokasi perencanaan dan perancangan City Hotel Bintang 4 di Kabupaten Semarang. Data mengenai hotel dan studi banding hotel bintang 4 serta penggunaan konsep *Green Building*, serta data tapak yang dipilih.

#### BAB IV : PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL BINTANG 4

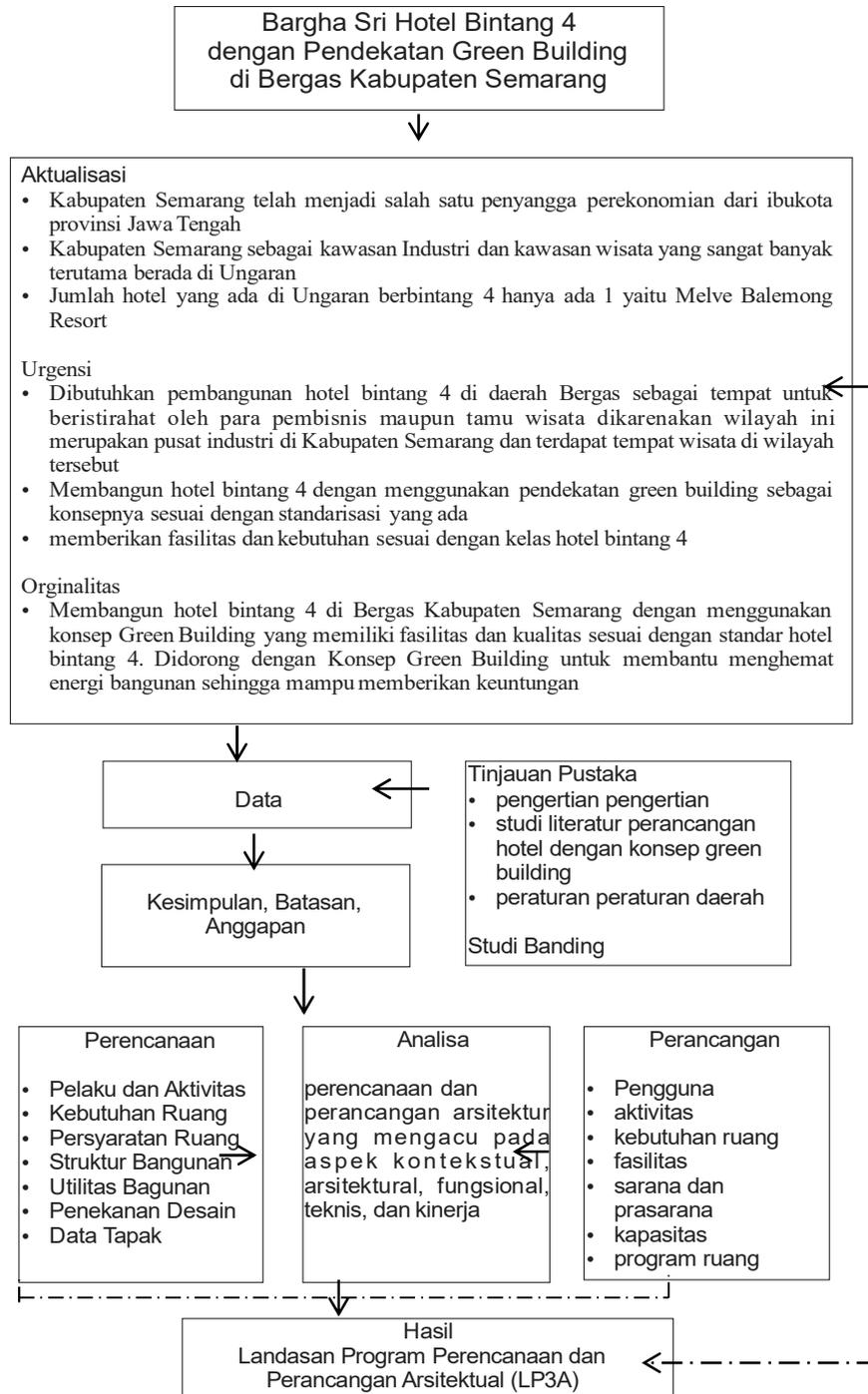
Berisi tentang analisa mengenai aspek fungsional hotel, aktivitas pelaku hotel, kapasitas hotel, kebutuhan ruang, hubungan ruang, program ruang hotel untuk dasar perancangan hotel bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang. Selain itu juga berisi uraian mengenai pendekatan

aspek kinerja utilitas serta aspek teknis seperti sistem struktur, modul dalam perancangan hotel bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang.

#### BAB V : PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL BINTANG 4

Menguraikan program dasar perencanaan yang sudah di pilih dari segi aspek teknis, kinerja, program ruang untuk dasar perancangan hotel bintang 4 di Bergas Kabupaten Semarang yang menggunakan konsep *Green Building*.

## 1.7 Alur Pikir



**Bagan 1.1 Alur Pikir**