

BAB III

TINJAUAN LOKASI, DAN PENGGUNA

Bagian ini berisikan tinjauan seputar ulasan mengenai beragam literatur yang membahas beragam topik pembahasan yang relevan dalam LP3A. Adapun tinjauan pustaka yang nantinya akan dibahas pada bagian bab 3, diantaranya yakni :

3.1 Tinjauan Umum Kota Semarang

Membahas seputar tinjauan Keadaan fisik dan keadaan fisik Kota Semarang seperti, letak geografis dan batas wilayah, topografi, kependudukan, dan tata guna lahan kota semarang.

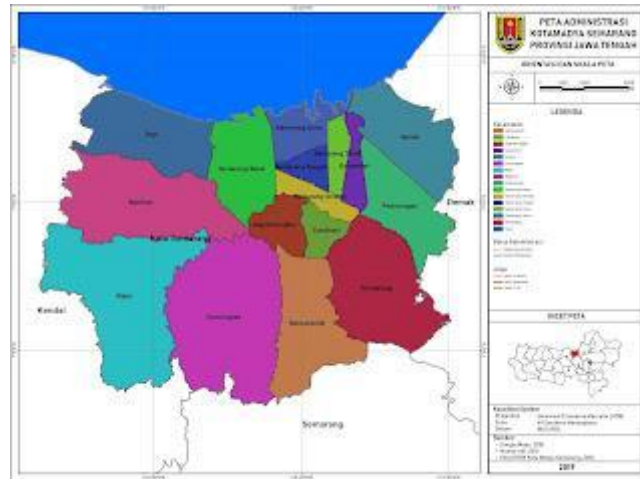
3.1.1 Keadaan Fisik

Semarang, yang berada di Indonesia, mempunyai iklim tropis dengan dua musim, yakni musim penghujan serta kemarau. Iklim tropis basah di kota ini dipengaruhi oleh angin monsoon barat dan timur.

a. Letak Geografis dan Batas wilayah

Semarang, yang ialah ibu kota Provinsi Jawa Tengah, berada di pesisir utara Pulau Jawa. Secara geografis, kota ini berada di antara 6° 50' - 7° 10' Lintang Selatan dan 109° 35' - 110° 50' Bujur Timur. Letaknya yang strategis di jalur utama perdagangan dan transportasi membuat Semarang menjadi pusat ekonomi dan bisnis yang penting di kawasan ini. Di sebelah utara, kota ini berbatasan dengan Laut Jawa, sementara di timur berbatasan dengan Kabupaten Demak, di barat dengan Kabupaten Kendal, dan di selatan dengan Kabupaten Semarang. Pantai yang berada di bagian utara kota menjadi salah satu elemen penting untuk pengembangan sektor pariwisata, terutama wisata berbasis laut. Dengan luas wilayah mencapai 373,78 km² (BPS, Kota Semarang Dalam Angka 2023), Kota Semarang berada pada ketinggian 348.000 meter di atas permukaan laut (mdpl). Wilayah tersebut terbagi menjadi dua kategori peruntukan, yakni lahan sawah yang mencakup 37,90 km² atau sekitar 10,14% dan lahan non-sawah yang mencapai 335,81 km² atau sekitar 89,86%. Selain itu, wilayah ini terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Berdasarkan informasi yang tercantum dalam dokumen Kota Semarang Dalam Angka 2023 oleh BPS, Kecamatan Gunungpati menempati posisi sebagai kecamatan dengan luas wilayah terbesar di Kota Semarang, yakni 58,27 km². Sebaliknya, kecamatan yang mempunyai luas

wilayah terkecil ialah Kecamatan Semarang Tengah, dengan luas hanya 5,17 km².



Gambar 24 Geografis Kota Semarang

Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2019/04/peta-administrasi-kota-semarang.html>

b. Topografi dan Iklim

Topografi Kota Semarang cukup beragam, dengan dataran rendah yang berada di bagian utara dan perbukitan yang menjulang di bagian selatan. Di wilayah utara, sering terjadi rob atau banjir pasang, yang menjadikan pengelolaan tata ruang di kawasan pesisir sebagai tantangan besar dalam pembangunan infrastruktur. Iklim tropis yang melanda Semarang membawa dua musim utama, yakni musim kemarau serta penghujan, yang menambah kompleksitas dalam aspek ketahanan lingkungan serta pengembangan infrastruktur pariwisata.

c. Potensi Pariwisata

Sektor pariwisata di Semarang mempunyai potensi yang sangat besar, khususnya dalam bidang wisata budaya dan bahari. Kota ini tidak hanya dikenal dengan warisan sejarahnya seperti Kota Lama dan Lawang Sewu, namun juga mempunyai kawasan pesisir yang kaya akan potensi wisata, seperti Pantai Marina dan Pantai Maron. Keindahan pantai-pantai Semarang, dengan pemandangan laut yang mempesona, sunset yang memikat, dan suasana tenang untuk relaksasi, semakin menarik perhatian wisatawan, baik lokal ataupun internasional. Meski demikian, jumlah fasilitas pariwisata, terutama akomodasi mewah, masih terbatas, sehingga

diperlukan peningkatan infrastruktur untuk mendukung perkembangan sektor ini.

d. Aksesibilitas dan Infrastruktur

Kota Semarang mempunyai konektivitas yang unggul, didukung oleh infrastruktur utama seperti Bandara Internasional Jenderal Ahmad Yani, Pelabuhan Tanjung Emas, dan jalur tol Trans-Jawa yang menghubungkan kota ini dengan beragam daerah strategis di Pulau Jawa. Infrastruktur transportasi yang memadai ini berpotensi mendorong perkembangan sektor pariwisata, termasuk rencana pembangunan hotel resort di kawasan pesisir. Nilai tambah juga berada pada kedekatan Pantai Marina dengan bandara dan pelabuhan, yang menjadi faktor penting dalam perencanaan fasilitas akomodasi seperti resort hotel.

3.1.2 Keadaan Non Fisik

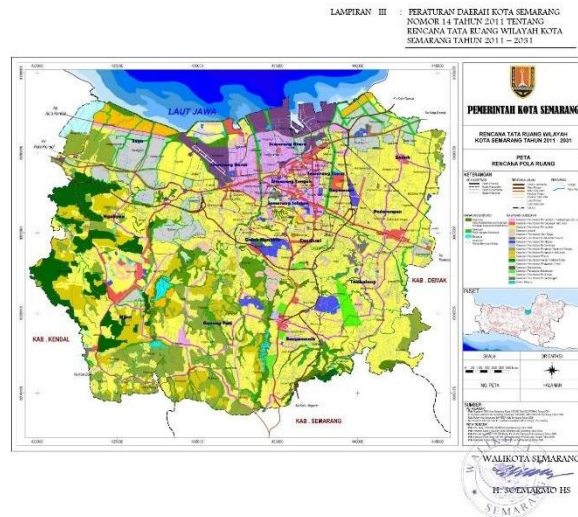
a. Kependudukan

Tahun 2022, jumlah penduduk Kota Semarang, menurut proyeksi dalam dokumen Kota Semarang Dalam Angka 2023, tercatat sebanyak 1.659.975 jiwa. Angka ini menunjukkan peningkatan dibandingkan dengan jumlah penduduk tahun 2021 yang 1.656.564 jiwa. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kepadatan penduduk juga mengalami kenaikan menjadi 4.441 jiwa per km². Namun, distribusi penduduk antar kecamatan di Kota Semarang belum merata. Kecamatan Semarang Timur tercatat sebagai yang paling padat dengan 12.067 jiwa per km², sementara kecamatan Tugu mempunyai kepadatan terendah, yakni 1.176 jiwa per km².

b. Tata Guna Lahan Kota Semarang

Secara umum, penggunaan lahan di Kota Semarang mengarah pada pengalokasian ruang yang beragam, seperti untuk pemerintahan, perumahan, perdagangan dan jasa, bangunan umum, kawasan terbuka, jalur hijau, serta pembangunan khusus yang meliputi perdagangan, industri, kemiliteran, serta rekreasi. Kota Semarang mempunyai luas 37.070,38 Ha, dengan 3.612,95 Ha dimanfaatkan untuk lahan sawah dan 33.457,43 Ha untuk lahan kering. Hal ini menggambarkan dominasi pemanfaatan lahan untuk budidaya dibandingkan dengan kawasan lindung. Kecamatan dengan luas terbesar ialah Mijen, yang mencapai

7.009,24 Ha atau sekitar 18,91% dari total luas Kota Semarang, sementara kecamatan Gayamsari mempunyai luas terkecil, yakni 498,73 Ha, yang hanya berkontribusi 1,35% terhadap total luas kota.



Gambar 25 Peta Tata Guna Lahan Kota Semarang

Sumber: pusdataru.jatengprov.go.id

3.2 Tinjauan Lokasi

Membahas mengenai tinjauan lokasi yang akan dipilih mulai dari kriteria pemilihan tapak, peraturan bangunan setempat, dan alternatif tapak yang dipilih.

3.2.1 Kriteria Pemilihan Tapak

a. Syarat Lokasi Tapak

1. Pemilihan Lokasi

Faktor ini memberikan pengaruh jenis dan karakteristik hotel yang akan dibangun. Sebagai contoh, pemilihan lokasi untuk hotel di daerah wisata tentu tidak sama melalui penetapan lokasi di pusat kota. Dalam hal ini, beberapa faktor utama yang perlu dipertimbangkan ialah potensi lingkungan, harga lahan, dan kemudahan akses.

2. Orientasi Bangunan

Faktor orientasi bangunan memainkan peran penting dalam bagaimana sebuah bangunan berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya. Tujuan dari orientasi ini ialah untuk memaksimalkan potensi yang ada, seperti pemanfaatan pemandangan, pencahayaan matahari, serta aksesibilitas, sambil mengurangi

gangguan dari lingkungan, seperti kebisingan. Dengan cara ini, bangunan akan lebih terintegrasi dan harmonis dengan lingkungan tempatnya berada.

3. Struktur

Ukuran, keadaan tanah, harga, lokasi, dan cuaca (klimatologi) akan menentukan struktur bangunan. Pemilihan modul struktur yang tepat akan memberikan pengaruh bentuk serta pengaturan ruang, terutama dalam hal desain kamar-kamar yang ada.

4. Kebenaran Sirkulasi

Pengaturan pola sirkulasi yang baik membuat fungsi hotel menjadi lebih ekonomis serta efisien. Salah satu solusi efektif untuk menciptakan keteraturan dalam bangunan ialah dengan memisahkan sirkulasi umum dari sirkulasi pelayanan.

b. Dasar-Dasar Dalam Menentukan Lokasi Untuk Hotel

Dasar penetapan lokasi hotel menurut Oka A. Yoeti dalam buku *Hotel Marketing*, (1999:41-42) ada 3 (tiga) faktor yakni :

1. Aksesibilitas mengacu pada kemudahan bagi banyak orang untuk mengunjungi lokasi hotel. Artinya, hotel sebaiknya dapat dijangkau dari beragam arah guna beragam tujuan. Sementara itu, hotel resort sering kali dipilih untuk dibangun di daerah pegunungan, yang menjadi tempat ramai dikunjungi, terutama saat musim liburan.
2. Visibility mengacu pada kemudahan untuk melihat bangunan hotel secara jelas, sehingga orang tidak kesulitan menemukannya. Pandangan pertama sangat memengaruhi keputusan orang untuk memilih menginap di hotel tersebut.
3. Adaptability berarti lokasi hotel harus cukup fleksibel guna mencukupi keperluan masa depan. Sehingga area hotel perlu mempunyai luas yang memadai, memungkinkan untuk fasilitas seperti lapangan tenis, parkir, jalur jogging, taman bermain anak-anak, serta kolam renang taman bermain anak-anak, serta mempertimbangkan kemungkinan perluasan jalan di masa yang akan datang.

Berdasarkan penjelasan di atas, bisa dikatakan jika hotel resort,

yang berfungsi menjadi tempat penyedia jasa penginapan di kawasan wisata seperti pegunungan atau pantai, membutuhkan perencanaan yang matang agar pemasaran dapat berjalan dengan lancar.

c. Peraturan Bangunan Setempat

Bangunan kondominium di Semarang wajib mematuhi peraturan yang ada untuk lokasi tapak yang akan dibangun, berdasarkan ketentuan wilayah setempat, antara lain:

1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Pada uraian di Pasal 13 Undang-undang No. 28 Tahun 2002, “Garis Sempadan Bangunan atau GSB tersebut mempunyai arti sebuah garis yang membataskan jarak bebas minimum dari sisi terluar sebuah massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai”. Dari pengertian tersebut, bisa dikatakan jika GSB merujuk pada batas yang diizinkan untuk membangun rumah atau gedung.

2. Ketinggian Bangunan (KB)

Ketinggian bangunan dihitung berdasarkan jumlah lapis bangunan yang diukur dari permukaan tanah atau lantai dasar bangunan.

3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) ialah persentase yang menunjukkan perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas daerah perencanaan atau luas perpetakan.

4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

KLB (Koefisien Lantai Bangunan) ialah perbandingan antara total luas semua lantai bangunan dengan luas perpetakan atau luas wilayah perencanaan.

3.2.2 Alternatif Tapak

a. Peta Peruntukan Lahan



Gambar 26 Peta Peruntukan Lahan

Sumber: <https://distaru.semarangkota.go.id>

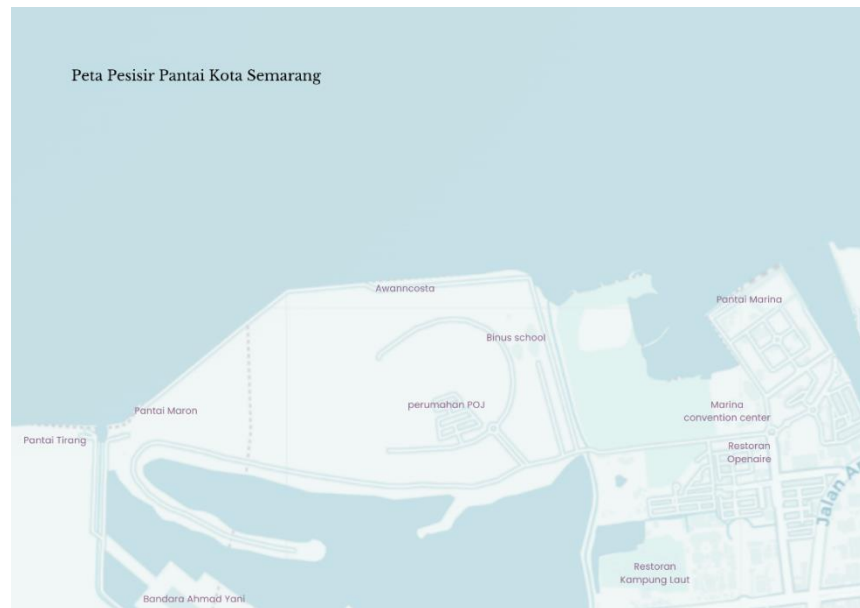
≡ LEGENDA

Guna Lahan	
	Hutan Produksi
	IPAL
	Industri
	Kesehatan
	Lindung Setempat
	Olah Raga
	Pendidikan
	Pengolahan Peternakan
	Perdagangan dan Jasa
	Peribadatan
	Perikanan
	Perkantoran
	Pertahanan dan Keamanan
	Pertambangan
	Pertanian
	Perumahan
	Perumahan
	Perdagangan dan Jasa
	RTNH
	Ruang Terbuka Hijau
	Sosial Budaya
	Suaka Alam Pelestarian
	Alam dan Cagar Budaya
	TPA
	Transportasi
	Wisata

Gambar 27 Legenda Peruntukan Lahan

Sumber: <https://distaru.semarangkota.go.id>

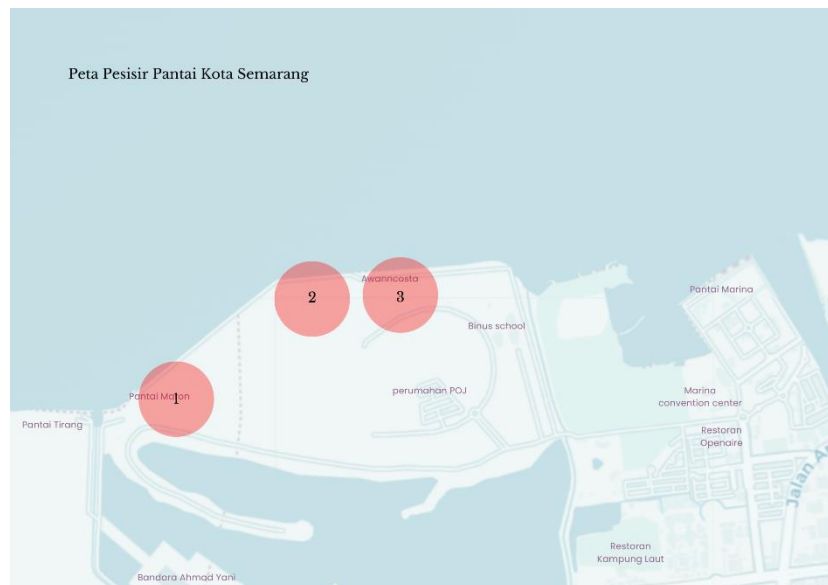
b. Peta Pesisir Pantai Kota Semarang



Gambar 28 Peta Pesisir Pantai Kota Semarang

Sumber: [Google.com](https://www.google.com/maps/@-6.9988889,110.4583333,15z)

c. Peta 3 Alternatif Tapak



Gambar 29 Peta 3 Alternatif Tapak

Sumber: Google.com

3.2.3 Alternatif Tapak 1



Gambar 30 Peta Alternatif tapak 1

Sumber: [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

DATA TAPAK	
Lokasi	Sebelah barat POJ City, Tugurejo, Kota Semarang
Luas Tapak	±12.000 m ²
Status Tapak	Lahan kosong
Orientasi	Tenggara
Batasan	Utara : Laut Semarang Timur : Lahan Kosong Selatan : Lahan Kosong Barat : Pantai Maron
Potensi	• Jalan mudah diakses • Dekat dengan pantai • Arah laut tidak tertutupi bangunan lain sehingga pemandangan jadi lebih bagus
Kekurangan	• Belum ada bangunan di sekitar • Cukup jauh dari tempat umum lainnya • Dari jalan umum menuju tapak hanya terdapat jalan setapak
KDB	60%

KLB	4,2
GSB	10 meter

3.2.4 Alternatif Tapak 2



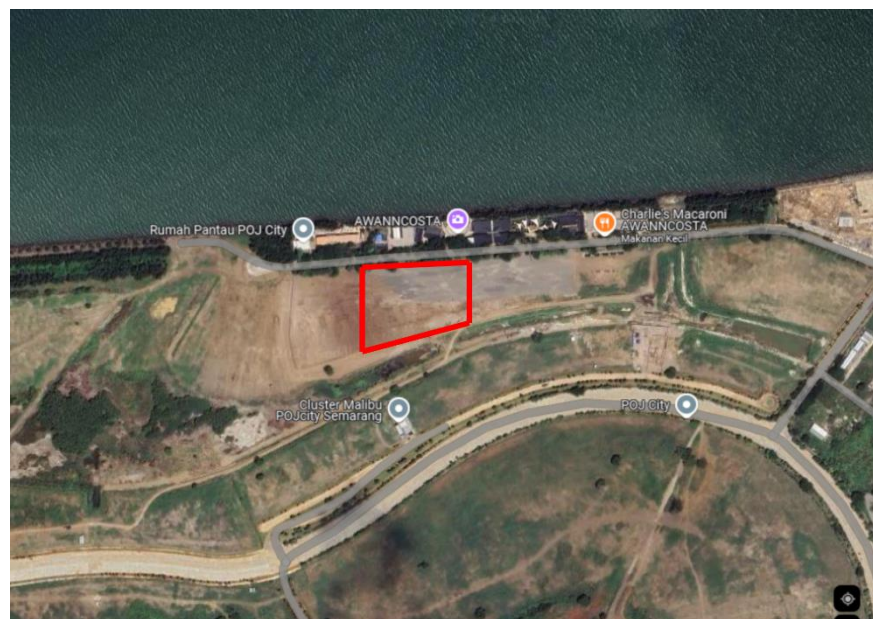
Gambar 31 Peta Alternatif Tapak2

Sumber: [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

DATA TAPAK	
Lokasi	Kawasan bibir pantai, Sebelah utara POJ City, Tugurejo, Kota Semarang
Luas Tapak	±12.000 m ²
Status Tapak	Lahan kosong
Orientasi	Selatan
Batasan	Utara : Laut Semarang Timur : Awanncosta Selatan : Lahan Kosong Barat : Lahan kosong
Potensi	• Jalan mudah diakses • Dekat dengan bibir pantai • Dekat dengan bangunan umum lainnya seperti awanncosta

	Arah laut tidak tertutupi bangunan lain sehingga pemandangan jadi lebih bagus
Kekurangan	Belum ada bangunan lain di sebelah tapak
KDB	60%
KLB	4,2
GSB	8 meter

3.2.5 Alternatif Tapak 3



Gambar 32 Peta Alternatif Tapak 3

Sumber: [googlemaps.com](https://www.googlemaps.com)

DATA TAPAK	
Lokasi	Sebelah Utara POJ City, Tugurejo, Kota Semarang
Luas Tapak	±12.000 m ²
Status Tapak	Lahan kosong
Orientasi	Tenggara
Batasan	Utara : Awanncosta Semarang Timur : Parkiran Selatan : Lahan Kosong Barat : Lahan Kosong
Potensi	- Jalan mudah diakses - Dekat dengan bangunan umum lain seperti

	awannccosta
Kekurangan	• Arah laut tertutupi bangunan lain sehingga pemandangan kurang bagus • Mempunyai kebisingan yang lebih tinggi dari tapak lainnya karena bersebelahan dengan tempat umum yang ramai
KDB	60%
KLB	4,2
GSB	10 meter

3.3 Tinjauan Pengguna

3.3.1 Pengunjung

Pengunjung Hotel ialah individu atau kelompok yang datang untuk menikmati akomodasi berkualitas dengan pengalaman unik di tepi pantai. Mereka dapat berasal dari beragam latar belakang, termasuk wisatawan domestik dan internasional yang mencari suasana liburan santai, pelaku bisnis yang membutuhkan fasilitas konferensi atau ruang pertemuan, serta keluarga atau pasangan yang ingin menikmati momen rekreasi. Hotel ini dirancang guna mencukupi keperluan mereka dengan menyediakan layanan yang nyaman dan ramah, serta fasilitas seperti kolam renang, spa, dan rooftop lounge, yang memadukan kemewahan dengan suasana tropis.

3.3.2 Pengelola

Pengelola Hotel ialah tim yang bertanggung jawab atas operasional dan keberlanjutan hotel. Mereka memastikan bahwa setiap aspek operasional, mulai dari kebersihan, keamanan, hingga kualitas layanan, berjalan dengan baik. Pengelola bekerja sama dengan beragam tim, termasuk staf layanan dan teknisi, untuk menjaga standar kualitas. Selain itu, mereka juga bertanggung jawab dalam mengelola pemasaran hotel, merancang strategi untuk menarik wisatawan, serta menerapkan konsep keberlanjutan sesuai prinsip arsitektur bioklimatik yang dipakai pada desain hotel.

3.3.3 Pelayanan

Pelayanan Hotel ialah staf yang terlatih untuk memberikan pengalaman terbaik bagi pengunjung. Para pelayan bekerja dengan sikap profesional dan ramah, memberikan layanan personal yang mencakup keperluan kamar, makanan, dan aktivitas lainnya. Mereka bertugas memastikan setiap

pengunjung merasa nyaman dan mendapatkan pengalaman yang menyenangkan selama menginap. Dengan perhatian terhadap detail dan respons cepat terhadap keperluan tamu, pelayanan yang diberikan menciptakan suasana yang hangat dan memuaskan.