



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**ARSITEKTUR**

**CITY HOTEL BINTANG 4**  
**DI KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR PERIODE 150**

**Disusun Oleh :**  
**Adi Putera Pratama**  
**21020116130046**

**Dosen Pembimbing :**  
**Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T**

**Dosen Penguji :**  
**Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T**

**FAKULTAS TEKNIK**  
**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK ARSITEKTUR**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**

**JUNI 2020**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**ARSITEKTUR**

**CITY HOTEL BINTANG 4**  
**DI KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR PERIODE 150**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh**  
**Gelar Sarjana Arsitektur**

**Disusun Oleh :**  
**Adi Putera Pratama**  
**21020116130046**

**Dosen Pembimbing :**  
**Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T**

**Dosen Penguji :**  
**Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T**

**FAKULTAS TEKNIK**  
**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK ARSITEKTUR**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**


**JUNI 2020**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Adi Putera Pratama

NIM : 21020116130046

Tanda Tangan : 

Tanggal : 06 April 2020

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Adi Putera Pratama

NIM : 21020116130046

Jurusan/Program Studi : S1 Teknik Arsitektur

Judul Tugas Akhir : CITY HOTEL BINTANG 4 DI KOTA SEMARANG

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.**

### TIM DOSEN

Pembimbing : Dr.Ir. Agung Budi Sardjono, M.T ( )  
NIP. 19631020 199102 1 001



Penguji : Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T ( )  
NIP. 19670404 199802 2 001



Semarang, 06 April 2020

Ketua Program Studi S1 Arsitektur



Prof. Dr. Ir. Erni setyowati, M.T

NIP. 19670404 199802 2 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**  
**TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adi Putera Pratama

NIM : 21020116130046

Departemen/Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S-1)

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

CITY HOTEL BINTANG 4 DI KOTA SEMARANG

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 06 April 2020

Yang menyatakan,



Adi Putera Pratama

21020116130046

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kepada Allah SWT. Atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang berjudul *City Hotel* bintang 4 di Semarang.

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dibuat sebagai bagian dari proses Tugas Akhir periode 150 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang merupakan persyaratan untuk memperoleh strata sarjana S1.

Terselesaikannya laporan ini bukan hasil semata akan tetapi dengan bantuan dan motivasi dan berbagai pihak luar. Karenanya, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah membantu penulis selama masa proses pengerjaan tugas akhir ini, antara lain:

1. Ibu, Ayah, Adik, dan segenap keluarga yang memberi dukungan luar biasa selama proses pelaksanaan Tugas Akhir
2. Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T, selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
3. Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T, selaku Ketua Program Studi S1 Arsitektur Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
4. Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T, selaku dosen pembimbing Tugas Akhir Periode 150
5. Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T, selaku dosen penguji Tugas Akhir Periode 150
6. Serta berbagai pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi dalam terwujudnya tulisan ini.

Segala kritik dan saran yang membangun akan selalu penulis terima untuk sempurnanya penulisan LP3A ini. Akhir kata, penulis berharap semoga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dapat bermanfaat bagi semua pihak. Terima kasih.

Semarang, 03 April 2020



Penyusun

## ABSTRAK

Kota Semarang adalah ibukota dari Provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang menduduki peringkat kelima sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Sebagai salah satu kota berkembang di Pulau Jawa khususnya di Jawa Tengah, Kota Semarang menjadi pusat segala kegiatan baik ekonomi, perdagangan, jasa, industri dan pariwisata. Hal ini menyebabkan Kota Semarang berperan penting dalam lingkup internasional. Dan juga karena didukung dengan dijadikannya Bandar Udara Ahmad Yani Semarang serta Pelabuhan Tanjung Mas menjadi Bandar udara dan pelabuhan internasional di Indonesia. Akses perkeretaapian dan jalan raya primer Jakarta–Surabaya juga melewati Semarang ini. Hal itu menjadi salah satu penyebab Kota Semarang menjadi pusat bisnis di Indonesia, khususnya di Jawa Tengah.

Kota Semarang sebagai kota bisnis di dukung oleh potensi bisnis, perdagangan dan jasa. Hal itu didukung juga oleh kebijakan pemerintah untuk membuka aksesibilitas Kota Semarang seluas luasnya guna memenuhi kebutuhan aktifitas bisnis pihak pihak yang berinvestasi di Kota Semarang. Sehingga sampai saat ini Kota Semarang merupakan satu dari tiga kota besar yang berkontribusi besar sebagai kota bisnis di Jawa Tengah. Kontribusi Kota Semarang sebesar 13,45%, Kabupaten Cilacap sebesar 9,22%, Kabupaten Kudus sebesar 8,3%. Kota Semarang juga mempunyai beragam tempat wisata seperti Lawang Sewu, Kota Lama, Klenteng Sampokong, dan lain lain. Dengan adanya beragam tempat wisata budaya yang ada di Kota Semarang menjadikan Kota Semarang banyak dikunjungi oleh para wisatawan. Melihat dari data yang disajikan oleh Badan Pusat Statistik Kota Semarang pada bulan Desember 2019, Jumlah wisatawan mancanegara yang datang ke Kota Semarang tercatat sebanyak 2.672 kunjungan. Sedangkan pada bulan sebelumnya yaitu bulan November 2019 tercatat sebanyak 2.320 kunjungan.

Dengan tingginya tingkat penghunian hotel, masih ada peluang untuk menyediakan fasilitas akomodasi bagi para wisatawan dan pebisnis berupa hotel (City Hotel). Dengan diperlakukannya perda tentang bangunan hijau di Kota Semarang fasilitas yang ada di hotel harus berkonsepkan bangunan hijau.

Berdasarkan data diatas, untuk menampung jumlah wisatawan dan pelaku bisnis yang berkunjung ke Kota Semarang dibutuhkan fasilitas akomodasi berupa hotel. Tingginya kunjungan wisatawan dan pelaku bisnis ditunjukkan oleh tingkat hunian hotel di Kota Semarang. Data dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang memberikan gambaran tentang tingginya tingkat penghunian kamar sebagai fasilitas akomodasi para pelaku bisnis dan wisatawan di Kota Semarang.

Kata Kunci : *City Hotel, fasilitas akomodasi, Green Building*

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>1</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>1</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran.....	1
1.2.1 Tujuan .....	1
1.2.2 Sasaran .....	1
1.3 Manfaat.....	2
1.3.1 Secara Subjektif .....	2
1.3.2 Secara Objektif .....	2
1.4 Ruang Lingkup.....	2
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial .....	2
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial .....	2
1.5 Metode Pembahasan.....	2
1.5.1 Metode Deskriptif.....	2
1.5.2. Metode Dokumentatif .....	2
1.5.3. Metode Komparatif .....	2
1.6 Sistematika Pembahasan.....	3
1.7 Alur Pikir.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
2.1 Pengertian Hotel.....	5
2.1.1 Pengertian Secara Umum.....	5
2.1.2 Pengertian Menurut Kementerian Pariwisata.....	5
2.1.3 Pengertian Menurut Ahli .....	5
2.2 Fungsi Hotel .....	5
2.2.1 Fungsi secara Umum .....	5
2.2.2 Fungsi dalam Pariwisata .....	6
2.2.3 Fungsi dalam Segi Ekonomi, Sosial & Budaya.....	6
2.3 Pengelompokan Hotel di Indonesia.....	6
2.3.1 Berdasarkan Standar .....	6
2.3.2 Berdasarkan Kelas Hotel Berbintang .....	7
2.3.3 Berdasarkan Lokasi .....	8
2.3.4 Berdasarkan Fasilitas .....	9
2.4 Pelaku Hotel.....	9
2.4.1 Pengunjung.....	9
2.4.2 Pengelola .....	9
2.5 Aktivitas Hotel.....	10
2.6 Ruang-Ruang Pada Hotel .....	10
2.6.1 Kelompok Ruang Kegiatan Privat .....	10
2.6.2 Kelompok Ruang Kegiatan Publik .....	11
2.6.3 Kelompok Ruang Pengelola .....	11
2.6.4 Kelompok Ruang Servis .....	12
2.7 Organisasi Ruang Pada Hotel.....	12
2.7.1 Pembagian organisasi ruang menurut fungsinya .....	12
2.7.2 Pembagian organisasi ruang menurut sifat.....	13
2.8 Persyaratan Lingkungan dan Bangunan Hotel.....	14
2.8.1 Persyaratan Kesehatan Lingkungan dan Bangunan Hotel.....	14
2.8.2 Persyaratan Kamar / Ruang Hotel .....	15



2.8.3	Persyaratan Fasilitas Hotel .....	16
2.9	Tinjauan <i>City Hotel</i> .....	17
2.9.1	Sejarah <i>City Hotel</i> .....	17
2.9.2	Pengertian <i>City Hotel</i> .....	17
2.9.3	Faktor Penyebab Munculnya <i>City Hotel</i> .....	17
2.9.4	Karakteristik <i>City Hotel</i> .....	18
2.9.5	Prinsip Perancangan Ruang-Ruang <i>City Hotel</i> .....	18
2.9.6	Jenis-Jenis Kamar <i>City Hotel</i> .....	19
2.9.9	Kegiatan dalam <i>City Hotel</i> .....	20
2.9.10	Struktur Organisasi <i>City Hotel</i> .....	20
2.9.11	Kepegawaian <i>City Hotel</i> Bintang 4.....	21
2.10	Kriteria Hotel Bintang 4 .....	21
2.10.1	Persyaratan Fisik.....	21
2.10.2	Persyaratan Pelayanan .....	25
2.10.3	Fasilitas Instalasi dan Pelayanan Tambahan .....	26
2.11	Bentuk Hotel .....	27
2.12	Dasar Perencanaan Hotel .....	27
2.13	Dasar Penentuan Lokasi Untuk Hotel .....	29
2.14	Tinjauan Penekanan Desain: Arsitektur Tropis.....	29
2.15	Studi Banding .....	34
2.15.1	Gets Hotel Semarang.....	34
2.15.2	The Alana Hotel & Convention Solo .....	35
2.15.3	Novotel Hotel Semarang .....	37
<b>BAB III TINJAUAN UMUM .....</b>		<b>39</b>
3.1	TINJAUAN KOTA SEMARANG .....	39
3.1.1	Letak Geografis Kota Semarang.....	39
3.1.2	Luas Kota Semarang .....	39
3.1.3	Keadaan Topografi Kota Semarang .....	39
3.2	KEBIJAKAN TATA RUANG WILAYAH .....	40
3.2.1	Peraturan Bangunan Setempat .....	41
3.3	TINJAUAN HOTEL BERBINTANG DI KOTA SEMARANG.....	43
3.3.1	Jumlah Wisatawan ke Kota Semarang.....	43
3.3.2	Kondisi Perhotelan di Kota Semarang .....	44
3.3.3	Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel di Kota Semarang .....	44
3.3.4	Tingkat Pemakaian Tempat Tidur (TPTT) Hotel di Kota Semarang.....	45
3.3.5	Rata-rata Lama Menginap di Hotel Berbintang di Kota Semarang .....	46
3.3	TINJAUAN TAPAK .....	46
3.3.1	Tapak .....	46
<b>BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....</b>		<b>49</b>
4.1	Pendekatan Aspek Fungsional .....	49
4.1.1	Pendekatan Fungsi .....	49
4.1.2	Pendekatan Pelaku .....	49
4.1.3	Pendekatan Aktifitas.....	51
4.1.4	Pendekatan Kapasitas.....	52
4.1.5	Pendekatan Kebutuhan Ruang .....	56
4.1.6	Pendekatan Program Ruang .....	58
4.1.7	Pendekatan Hubungan Ruang.....	62
4.1.8	Pendekatan Sirkulasi.....	63
4.2	Pendekatan Aspek Kontekstual .....	65
4.2.1	Pemilihan Lokasi .....	65
4.3	Pendekatan Aspek Kinerja .....	66

4.3.1	Sistem Pencahayaan.....	66
4.3.2	Sistem Penghawaan.....	67
4.3.3	Sistem Jaringan Air Bersih .....	67
4.3.4	Sistem Jaringan Air Kotor .....	67
4.3.5	Sistem Pembuangan Sampah .....	68
4.3.6	Sistem Proteksi Kebakaran .....	68
4.3.7	Sistem Penangkal Petir .....	69
4.3.8	Sistem Komunikasi.....	69
4.3.9	Sistem Keamanan Bangunan .....	69
4.3.10	Sistem Transportasi .....	69
4.3.11	Sistem Jaringan Listrik.....	70
4.4	Pendekatan Aspek Teknis .....	70
4.4.1	Pendekatan Sistem Struktur Bangunan.....	70
4.4.2	Sistem Modul.....	71
4.5	Pendekatan Aspek Arsitektural.....	71
<b>BAB V</b>	<b>PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....</b>	<b>74</b>
5.1	Konsep Dasar Perencanaan .....	74
5.1.1	Program Besaran dan Kapasitas Ruang .....	74
5.1.2	Tapak Terpilih .....	77
5.2	Konsep Dasar Perancangan .....	77
5.2.1	Pendekatan Kontekstual.....	77
5.2.2	Pendekatan Kinerja.....	78
5.2.3	Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi Hotel.....	78
5.2.4	Pendekatan Arsitektural .....	79
<b>BAB VI</b>	<b>KESIMPULAN .....</b>	<b>82</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Alur Pikir.....	1
Gambar 2	Pembagian Organisasi Ruang Menurut Fungsinya .....	13
Gambar 3	Pembagian Ruang Menurut Sifat .....	13
Gambar 4	Struktur Organisasi City Hotel.....	21
Gambar 5	Intiland Tower Jakarta .....	30
Gambar 6	Intiland Tower Surabaya .....	31
Gambar 7	The Concourse Singapura .....	33
Gambar 8	Gets Hotel Semarang .....	34
Gambar 9	Gets Hotel Semarang .....	35
Gambar 10	The Alana Hotel And Convention Solo .....	35
Gambar 11	The Alana Hotel And Convention Solo .....	36
Gambar 12	Novotel Hotel Semarang.....	37
Gambar 13	Novotel Hotel Semarang.....	38
Gambar 14	Peta Kota Semarang.....	39
Gambar 15	Tata Ruang Kota Semarang.....	40
Gambar 16	Lokasi Tapak.....	47
Gambar 17	Foto Tapak .....	48
Gambar 18	Optimalisasi Lahan.....	53
Gambar 19	Pendekatan Hubungan Ruang .....	63
Gambar 20	Pendekatan Sirkulasi.....	63
Gambar 21	Pendekatan Sirkulasi.....	64
Gambar 22	Pendekatan Sirkulasi.....	64
Gambar 23	Pendekatan Sirkulasi.....	64
Gambar 24	Pendekatan Sirkulasi.....	65
Gambar 25	Optimalisasi Bentuk Dan Orientasi .....	72
Gambar 26	Double Skin .....	72
Gambar 27	Sun Shading.....	72
Gambar 28	Bukaan Pada Fasad Bangunan .....	73
Gambar 29	Sistem Upper Structure .....	79
Gambar 30	Sistem Sub Structure.....	79
Gambar 31	Optimalisasi Bentuk Dan Orientasi .....	80
Gambar 32	Double Skin .....	80
Gambar 33	Sun Shading.....	81
Gambar 34	Bukaan Pada Fasad Bangunan .....	81

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kelas Hotel Berbintang .....	7
Tabel 2	Pencahayaan .....	14
Tabel 3	Perbandingan Tempat Tidur .....	15
Tabel 4	Jenis Kamar City Hotel .....	19
Tabel 5	Konfigurasi Perletakkan Kamar Tidur .....	28
Tabel 6	Ruang Pertemuan Novotel Hotel Semarang.....	37
Tabel 7	Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Semarang .....	40
Tabel 8	Jumlah Wisatawan Ke Kota Semarang.....	44
Tabel 9	Kondisi Perhotelan di Kota Semarang.....	44
Tabel 10	Tingkat Penghunian Kamar Hotel di Kota Semarang .....	45
Tabel 11	Tingkat Pemakaian Tempat Tidur Hotel di Kota Semarang .....	45
Tabel 12	Rata Rata Lama Menginap di Hotel Berbintang Kota Semarang .....	46
Tabel 13	Pendekatan Pelaku .....	50
Tabel 14	Pendekatan Aktivitas .....	51
Tabel 15	Pendekatan Kapasitas.....	52
Tabel 16	Perhitungan Tipe Kamar .....	54
Tabel 17	Rasio Perbandingan Tipe Kamar .....	54
Tabel 18	Perhitungan Jumlah Pengelola .....	55
Tabel 19	Pendekatan Kebutuhan Ruang .....	56
Tabel 20	Pendekatan Program Ruang .....	58
Tabel 21	Tingkat Kenyamanan Sirkulasi .....	59
Tabel 22	Kelompok Ruang Kegiatan Umum .....	59
Tabel 23	Kelompok Ruang Tamu Bersama .....	59
Tabel 24	Kelompok Ruang Tamu Menginap.....	60
Tabel 25	Kelompok Kegiatan Pengelola .....	60
Tabel 26	Kelompok Ruang Pelayanan .....	60
Tabel 27	Kelompok Ruang Parkir.....	61
Tabel 28	Luas Total Keseluruhan .....	62
Tabel 29	Luas Total Keseluruhan .....	66
Tabel 30	Kelompok Ruang Kegiatan Umum .....	74
Tabel 31	Kelompok Ruang Tamu Bersama .....	74
Tabel 32	Kelompok Ruang Tamu Menginap.....	75
Tabel 33	Kelompok Kegiatan Pengelola .....	75
Tabel 34	Kelompok Ruang Pelayanan .....	75
Tabel 35	Kelompok Ruang Parkir.....	76
Tabel 36	Luas Total Keseluruhan .....	76
Tabel 37	Pendekatan Kontekstual .....	77