
HOTEL RESOR PANTAI MARINA TANJUNG MAS SEMARANG

Tinjauan Lokasi dengan Mempertimbangkan Orientasi dan Tapak serta Aspek
Citra melalui warna, bentuk, dan bahan

TUGAS AKHIR



OLEH :

HENING NOORSAID ROMADHONI

95340025

JURUSAN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1999

LEMBAR PENGESAHAN

REVISI RESOR PANTAL MARINA TANJUNG MAS SEMARANG

ditinjau dengan Mempertimbangkan Orientasi dan Tapak serta Aspek Citra
melalui warna, bentuk, dan bahan

OLEH :

HENING NOOR SAID ROMADHONI

95 340 025

Pembimbing I

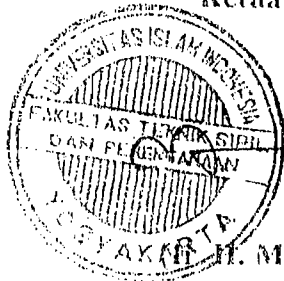
Dosen Pembimbing II

(Munichy B. E. M.Arch)

(Ir. A. Saifudin Mutaqi, M.T)

Mengetahui

Ketua Jurusan Arsitektur



(Munichy B. E. M.Arch)

HOTEL RESOR PANTAI MARINA TANJUNG MAS SEMARANG

Tinjauan Lokasi dengan Mempertimbangkan Orientasi dan Tapak serta Aspek Citra melalui warna, bentuk, dan bahan

MARINA BEACH RESORT HOTEL TANJUNG MAS SEMARANG

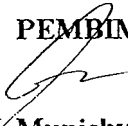
Review The Location with Considering Orientation and Site and Performance Aspect with color, shape and material

OLEH :

HENING NOOR SAID ROMADHONI

95 340 025

PEMBIMBING I



Ir. H. Munichy B. E. M. Arch

PEMBIMBING II



Ir. A. Saifudin Mutaqi, M.T

ABSTRAKSI

Laporan ini ditulis sebagai Laporan Tugas Akhir yang mengambil lokasi kawasan pantai Marina Tanjung mas Semarang. Bertolak dari tuntutan kebutuhan sebuah fasilitas akomodasi yang mempunyai suasana rekreatif sehingga dapat meningkatkan tingkat hunian dan lama tinggal wisatawan di Semarang, serta potensi lahan yang tersedia, maka diusulkan sebuah hotel resor di pantai Marina Tanjung mas Semarang.

Sesuai dengan tujuannya maka dalam menetapkan lokasi / site dan citra hotel resor ini diperlukan suatu kajian khusus sehingga nantinya didapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan sebuah hotel resor dengan memperhatikan orientasi dan tapak serta menetapkan citra bangunan hotel resor tersebut melalui warna, bentuk dan bahan.

Tinjauan - tinjauan yang diambil secara maksimal dari berbagai segi antara lain: tinjauan tentang akomodasi, tinjauan hotel resor berdasarkan aspek lokasi dan citra sebagai referensi, tinjauan fisik kawasan Marina Tanjung mas Semarang dan tinjauan tentang teori keruangan hotel.

Gagasan, analisa dan pembahasan dilakukan berdasarkan data dan referensi yang tersedia, sehingga didapatkan sebuah konsep dasar hotel resor dengan penekanan pada lokasi yang mempertimbangkan orientasi dan tapak serta aspek citra bangunan hotel melalui warna, bentuk dan bahan. Kesemuanya itu merupakan landasan konseptual perencanaan dan perancangan yang akan menjadi dasar perancangan fisik.

**I DO NOT CHOOSE
TO BE A COMMON MAN**

I do not choose to be a common man
It is my right to be uncommon
I seek opportunity, not security
I do not wish to be a kept citizen,
Humble and deluded by having the state to look after me
I want to take the calculated risk
To dream and to build,
To fail and to succeed.

I refuse to barter incentive for a dole
I prefer the challenges of life to dole
I prefer the challenges of life to the guaranteed existence
The thrill of fulfillment instead of a stale Utopia
I will not trade my freedom for beneficence
Nor my dignity for a handout

I will never cower before any master
Nor bend to any threat
It is my heritage to stand erect, proud and unafraid
To think and act for myself
To enjoy the benefits of my creations
And to face the world boldly
And to say "This I have done!"
All this is what it means to be a MAN

Dean Alfange
"The Champions Seminar"

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kepada Allah SWT akhirnya laporan tugas akhir ini telah dapat diselesaikan. Meskipun dalam proses penulisan laporan ini penulis menemui banyak sekali kesulitan-kesulitan yang akhirnya dapat terpecahkan. Dan hanya dengan semangat dan rasa untuk menambah ilmu serta pengalaman sajalah akhirnya laporan ini dapat terselesaikan.

Laporan tugas akhir dengan judul hotel resor pantai Marina Tanjung mas Semarang Tinjauan Lokasi dengan Mempertimbangkan Orientasi dan Tapak serta Aspek Citra melalui warna, bentuk, dan bahan. Judul ini diambil karena penulis merasa bahwa rendahnya tingkat hunian kamar hotel dan lama tinggal wisatawan di Semarang di sebabkan kurang menariknya lokasi dan citra hotel – hotel yang telah ada di kota Semarang.

Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Mamaku tercinta, atas segala do'a dan kasih sayangnya yang tiada batas
2. Bapak Ir. H Munichy B. E. M.Arch selaku ketua Jurusan Arsitektur fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia juga selaku Dosen Pembimbing utama tugas akhir yang dengan sabar membimbing dan memberikan ilmu dan pengalaman kepada penulis.
3. Bapak Ir. A. Saifudin Mutaqi. M. T. selaku Dosen Pembimbing II tugas akhir yang juga dengan sabar membimbing dan memberikan ilmu dan pengalaman kepada penulis.
4. Kakakku Oppie, adikku Dede' dan Asmin yang telah membantuku dengan do'a
5. Ibu Bambang, SE. selaku direktur pengembang kawasan Mutiara Marina.
6. Bapak Ir Hari selaku Kepala Divisi Perencanaan & Perancangan PT Ibu Perkasa Usaha Tama yang telah membantu memberikan data-data yang diperlukan
7. Ratna sulistiawati, staf PT Wahyu Rozeko Tour & travel atas data – data yang diberikan.
8. Ibu Ratna, staf kantor Dinas Pariwisata Kodia Semarang yang telah membantu memberikan data-data yang diperlukan.
9. Oki_98, Zoel, Candra, Herry Mardin Tarigan, Bang Ferry, Bang Hans, Bang Vitto, Bang Yan, Yayat, yang telah membuatku tidak bosan dan terhibur.
10. Temen 'nyebongku' A-be, Venus, Komang, Rizal, Dede, Adhit, Adi, Rico21, Nando, Reza, Amir 'mycuddle', Kenneth dan didi yang selalu menemaniku saat gue pusing.
11. Mas Dody tersayang atas cinta, kasih sayang dan doronganmu I'll miss U
12. Hendra sebagai temen maupun tetanggaku di studio tugas akhir dan Boegie yang selalu lucu sehingga studio kita selalu 'Heboh'.

13. Seluruh stafku di PT Wahyu Multi Prakosa dan PT Cahaya Wahyu Multi yang telah membatuku mengetikkan laporan ini ketika aku sibuk

14. DXN Indonesia, You save my life !

15. Seluruh staf Jasmine network yang selalu bekerja sama

16. Teman-teman : CV. Heksa kuation (Ari, Dony, Leksi, Boegie, Ina, Midtri, Herri, Ivada, joko & Igoe 'thanks chattingnya'), Mirna, Decca, seluruh teman-teman angkatan '95, serta teman-teman lain yang telah membantu dalam pembuatan laporan ini.

17. Timor H 3171 NG ku (si 'Timmy') dan Granny AB 5561 BS ku yang selalu setia mengantarku baik di Semarang maupun saat-saat kuliah.

Akhirnya, tulisan ini semoga membawa manfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, November 1999

Hening Noorsaid Romadhoni

DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| ABSTRAKSI..... | iii |
| MOTTO..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|--|---|
| A. Latar Belakang | 1 |
| 1. Perkembangan Kepariwisata Semarang..... | 1 |
| 2. Peningkatan jumlah wisatawan Semarang | 2 |
| 3. Peningkatan sektor industri dan pebisnis di Semarang..... | 2 |
| 4. Tingkat hunian hotel yang masih rendah..... | 4 |
| B. Rumusan Masalah | |
| 1. Masalah umum | 5 |
| 2. Masalah khusus..... | 5 |
| C. Tujuan dan Sasaran | |
| 1. Tujuan..... | 5 |
| 2. Sasaran..... | 5 |
| D. Lingkup Bahasan..... | 6 |
| E. Studi Pustaka..... | 6 |
| F. Metode Pembahasan..... | 6 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 7 |
| H. Keaslian Penulisan..... | 7 |

BAB II HOTEL RESOR DAN KAWASAN MARINA

| | |
|--|----|
| A. Pengertian Akomodasi dan Macamnya..... | 8 |
| 1. Pengertian akomodasi..... | 8 |
| 2. Macam akomodasi..... | 8 |
| 3. Pengertian dan macam hotel resor..... | 9 |
| B. Penggolongan hotel..... | 10 |
| C. Perancangan Hotel Resor sebagai Referensi..... | 11 |
| 1. Hotel The Halekunai, Honolulu, Hawaii..... | 11 |
| 2. Bali Hilton International, Nusa dua, Bali, Indonesia..... | 14 |
| 3. Laguna Beach Club, Phuket, Thailand..... | 18 |
| D. Tinjauan Hotel Resor Berdasarkan Aspek Lokasi dan Citra..... | 20 |
| 1. Tinjauan lokasi hotel resor..... | 20 |
| a. Orientasi..... | 20 |
| b. Tapak..... | 21 |
| 2. Citra..... | 21 |
| a. Bentuk..... | 21 |
| b. Warna..... | 22 |
| c. Bahan..... | 22 |
| E. Tinjauan khusus keadaan fisik kawasan marina Tanjung Mas..... | 22 |

| | |
|---|----|
| 1. Keadaan kawasan tanjung mas..... | 22 |
| 2. Tinjauan fisik dasar..... | 22 |
| a. Topografi..... | 22 |
| b. Geologi..... | 22 |
| c. Hidrologi..... | 23 |
| d. Pemandangan / view..... | 23 |
| e. Vegetasi..... | 24 |
| F. Tinjauan khusus teori keruangan hotel resor..... | 24 |
| 1. Enterance..... | 24 |
| 2. Kamar..... | 24 |
| 3. Disain ruang publik..... | 25 |
| 4. Kantor administrasi hotel..... | 28 |
| 5. Area servis / ruang belakang..... | 29 |
| G. Penentuan klasifikasi hotel..... | 31 |
| H. Kebutuhan kamar hotel..... | 32 |
| I. Penentuan kebutuhan ruang..... | 33 |
| 1. Pelaku kegiatan..... | 33 |
| 2. Jenis kegiatan..... | 33 |
| 3. Kegiatan utama dan kebutuhan ruang..... | 34 |
| J. Hubungan dan besaran ruang..... | 35 |
| 1. Hubungan ruang..... | 35 |
| 2. Besaran ruang..... | 37 |

BAB III ASPEK LOKASI DAN CITRA HOTEL RESOR PANTAI MARINA

| | |
|---|----|
| A. Analisa pemilihan kawasan..... | 39 |
| 1. Pemilihan lokasi..... | 39 |
| 2. Penentuan tapak terpilih..... | 39 |
| B. Analisa tapak..... | 41 |
| 1. Analisa pemanfaatan potensi pemandangan..... | 41 |
| 2. Analisa pencapaian ke tapak..... | 42 |
| 3. Analisa elemen alam..... | 42 |
| 4. Kontur..... | 42 |
| 5. Iklim..... | 43 |
| C. Analisa orientasi hotel, penzoningan dan penataan tapak..... | 43 |
| 1. Analisa orientasi hotel..... | 43 |
| 2. Analisa penzoningan tapak..... | 46 |
| 3. Analisa penataan tapak..... | 47 |
| D. Analisa citra yang sesuai dengan kawasan melalui bentuk, warna dan material..... | 50 |
| 1. Bentuk dan penampilan fisik bangunan..... | 50 |
| 2. Pemilihan warna dan material..... | 53 |
| E. Kesimpulan..... | 55 |

BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN

| | |
|--|----|
| A. Konsep dasar lokasi..... | 56 |
| B. Konsep tata letak..... | 56 |
| 1. Jumlah massa..... | 56 |
| 2. Sirkulasi..... | 58 |
| C. Konsep orientasi bangunan..... | 58 |
| D. Konsep peruangan..... | 60 |
| 1. Organisasi ruang..... | 60 |
| 2. Penglompokan ruang dan besaran ruang..... | 60 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| E. Konsep citra bangunan..... | 62 |
| 1. Citra bangunan..... | 62 |
| 2. Tata ruang dalam..... | 64 |
| F. Konsep sistem struktur..... | 64 |
| G. Konsep sistem utilitas..... | 66 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 68 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1. Peta hotel bintang di Semarang..... | 4 |
| Gambar 1.2. Peta kawasan tepi pantai Tanjung Mas Semarang..... | 5 |
| Gambar 2.1. Denah hotel Halekulani, Hawaii..... | 11 |
| Gambar 2.2. Denah dan analisa orientasi hotel Halekulani, Hawaii..... | 12 |
| Gambar 2.3. Analisa site plan hotel Halekulani, Hawaii..... | 13 |
| Gambar 2.4. Analisa penampilan hotel Halekulani, Hawaii..... | 14 |
| Gambar 2.5. Gambar kolam renang hotel Halekulani, Hawaii..... | 14 |
| Gambar 2.6. Site plan Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali..... | 15 |
| Gambar 2.7. Analisa orientasi Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali..... | 15 |
| Gambar 2.8. Denah Bali Hilton International..... | 16 |
| Gambar 2.9. Gambar potongan Bali Hilton International..... | 17 |
| Gambar 2.10. Gambar tampak Bali Hilton International..... | 17 |
| Gambar 2.11. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand..... | 18 |
| Gambar 2.12. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand..... | 18 |
| Gambar 2.13. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand..... | 19 |
| Gambar 2.14. Bangunan yang menggunakan gaya arsitektural khas Thailand termasuk atapnya | 20 |
| Gambar 2.15. Peta kawasan III & IV yang merupakan tanah reklamasi..... | 23 |
| Gambar 2.14. Pemandangan teluk mutiara marina..... | 23 |
| Gambar 2.14. Skema Hubungan ruang hotel secara keseluruhan..... | 36 |
| Gambar 2.15. Skema Hubungan ruang administrasi dan pelayanan hotel..... | 36 |
| Gambar 2.16. Skema Hubungan ruang service (back-of-house) | 37 |
| Gambar 3.1. Peta Pantai Tanjung Mas Semarang..... | 39 |
| Gambar 3.2. Peta kawasan III & IV..... | 40 |
| Gambar 3.3. Pemandangan teluk mutiara marina..... | 41 |
| Gambar 3.4 Analisa orientasi pada tapak terpilih..... | 41 |
| Gambar 3.5. Analisa pencapaian ke tapak..... | 42 |
| Gambar 3.6. Analisa kontur..... | 43 |
| Gambar 3.7. Macam sistem lantai kamar hotel..... | 44 |
| Gambar 3.8. Orientasi menghindari sinar matahari..... | 44 |
| Gambar 3.9. Orientasi terhadap view dekat..... | 44 |
| Gambar 3.9. Orientasi terhadap view laut..... | 45 |
| Gambar 3.10. Alternatif orientasi hotel ditapak terpilih..... | 45 |
| Gambar 3.11. Analisa perzoningan tapak..... | 46 |
| Gambar 3.12. Analisa pengolahan tapak..... | 46 |
| Gambar 3.13. Analisa pola sirkulasi tapak..... | 47 |
| Gambar 3.14. Analisa pola sirkulasi tapak..... | 47 |
| Gambar 3.15. Bangunan dgn bentuk U/V..... | 48 |
| Gambar 3.16. bangunan dgn bentuk W..... | 48 |
| Gambar 3.17. Bangunan dgn bentuk L..... | 49 |
| Gambar 3.18. Analisa bentuk dan orientasi bangunan..... | 49 |
| Gambar 3.19. Analisa Gaya arsitektur bangunan disekitar tapak | 50 |
| Gambar 3.20. bentuk dasar massa yang ada dikawasan Marina Tanjung mas Semarang..... | 51 |
| Gambar 3.21. Proporsi Bangunan di lingkungan pantai Marina Tanjung mas Semarang..... | 51 |
| Gambar 3.22. Ornamen bangunan..... | 52 |
| Gambar 3.23. Pengaruh skala manusia pada proporsi ruang..... | 52 |
| Gambar 3.24. Analisa penggunaan elemen pantai..... | 53 |
| Gambar 3.25. Komposisi warna | 54 |
| Gambar 4.1. Penataan Massa pada tapak..... | 56 |
| Gambar 4.2. Pola sirkulasi tapak | 57 |

| | |
|--|----|
| Gambar 4.4. konsep penataan tapak..... | 58 |
| Gambar 4.5. Orientasi terhadap sinar matahari..... | 59 |
| Gambar 4.6. Orientasi terhadap view dekat..... | 59 |
| Gambar 4.7. Orientasi terhadap view jauh..... | 59 |
| Gambar 4.8. diagram hubungan ruang hotel..... | 60 |
| Gambar 4.9. Konsep bentuk bangunan..... | 63 |
| Gambar 4.10. Gaya arsitektur jawa tengah yang dipakai..... | 63 |
| Gambar 4.11. Interior kamar hotel..... | 64 |
| Gambar 4.12. struktur pondasi tiang pancang..... | 65 |
| Gambar 4.13. Bahan struktur dinding..... | 65 |
| Gambar 4.14. Struktur dan bahan penutup lantai..... | 66 |
| Gambar 4.15. Sistem struktur dan bahan penutup atap..... | 66 |

DAFTAR TABEL

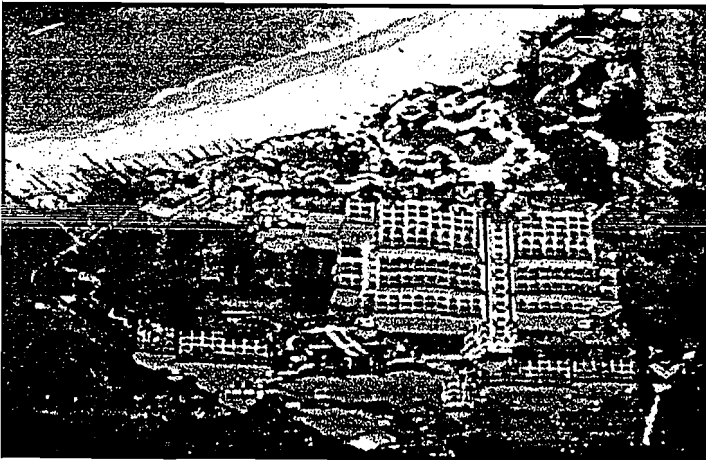
| | |
|--|----|
| Tabel 1.1. Peningkatan Jumlah Pengunjung Obyek Wisata di Semarang | 1 |
| Tabel 1.2. Perkembangan Kunjungan Wisatawan di Kotamadia Semarang | 2 |
| Tabel 1.3. Jumlah Wisatawan dan Pebisnis yang Mengunjungi Semarang Periode 1998-1999 | 2 |
| Tabel 1.4. Jumlah Hotel dan Kamar Hotel | 3 |
| Tabel 2.1. Hotel dengan 200 kamar terdiri atas | 24 |
| Tabel 2.2. Standar ukuran kamar hotel | 25 |
| Tabel 2.3. Kebutuhan area lobby sampai dengan 200 kamar | 25 |
| Tabel 2.4. Standar ukuran untuk area publik / kamar untuk hotel resor | 26 |
| Tabel 2.5. Kapasitas Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna | 27 |
| Tabel 2.6. Besaran minimal Fasilitas rekreasi hotel yang direkomendasikan | 27 |
| Tabel 2.7. Standar besaran dan kebutuhan ruang administrasi hotel | 28 |
| Tabel 2.8. Standar sanitari untuk karyawan | 30 |
| Tabel 2.9. Ukuran personal dan area pengamanannya | 30 |
| Tabel 2.10. Pengelompokan pelayanan F & B hotel | 30 |
| Tabel 2.11. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Semarang | 31 |
| Tabel 2.12. Rata-Rata Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang Dirinci Menurut Kelas | 32 |
| Tabel 2.13. Kelompok, Kebutuhan & Besaran ruang | 38 |
| Tabel 3.1. Pemilihan tapak hotel | 40 |
| Tabel 3.2. Pemilihan bentuk bangunan berdasarkan kriteria orientasi | 45 |
| Tabel 3.3. Pengaruh karakter warna pada ruang | 54 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|----|
| Konsep Rancangan..... | 1 |
| Situasi..... | 2 |
| Site Plan..... | 3 |
| Denah Lantai Basement..... | 4 |
| Denah Lantai Dasar..... | 5 |
| Denah Lantai 1..... | 6 |
| Denah Lantai 2..... | 7 |
| Denah Lantai 3..... | 8 |
| Denah Lantai 4..... | 9 |
| Denah Lantai 5 & 8..... | 10 |
| Denah Lantai 6 & 7..... | 11 |
| Denah Ballroom & Basement..... | 12 |
| Tampak..... | 13 |
| Denah Zoom Kamar Standart dan suite..... | 14 |
| Denah Zoom Kamar Handicap dan suite..... | 15 |
| Rencana Lansekap..... | 16 |
| Potongan..... | 17 |
| Aksonometri..... | 18 |
| Perspektif Kawasan..... | 19 |
| Perspektif Tata ruang dalam..... | 20 |
| Rencana utilitas AC kamar..... | 21 |
| Rencana utilitas AC kamar..... | 22 |

Hening Noorsaid Romadhoni

Hotel Resor Pantai Marina Semarang



pendahuluan

BAB I

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1. Kepariwisataaan Semarang

Pemerintah daerah berbagai kota di Indonesia termasuk di kota Semarang sedang berusaha mengembangkan sektor kepariwisataan¹, namun upaya pengembangan umumnya masih berkisar pada keindahan alam dan kebudayaan tradisional. Meskipun selama ini telah terbukti bahwa pengusahaan sarana rekreasi modern (restauran, hotel, komersial) semakin populer dan berkembang. Hal ini merupakan peluang tinggi bagi pengembangan wisata dalam kota².

Rekreasi sebagai suatu kebutuhan masyarakat kota Semarang terus berkembang, perkembangan ini meliputi jumlah maupun jenis obyek lihat tabel dibawah ini:

TABEL 1.1. Peningkatan Jumlah Pengunjung Obyek Wisata di Semarang

| Tempat Rekreasi | Jumlah Pengunjung | | Kenaikan % |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------|
| | Tahun 1996 | Tahun 1997 | |
| Museum Jawa tengah | 0 | 6.032 | |
| Museum Manggala Bhakti | 34 | 19 | -44% |
| Museum Jamu Jago / MURI | 692 | 1.378 | 99% |
| T.R. Istana Majapahit | 0 | 5 | |
| W.A. Gua Kreo | 623 | 923 | 48% |
| Pantai Marina | 2.515 | 287 | -89% |
| TMP Maerokoco | 842 | 710 | -16% |
| Jumlah | 4.706 | 9.354 | 99% |

Sumber: BPS Jateng 1996

Sesuai dengan tuntutan budaya dan kemajuan ilmu dan teknologi, dewasa ini kota Semarang telah memiliki obyek-obyek rekreasi mulai dari taman-taman kota, pusat perbelanjaan, plaza, pusat promosi pembangunan (PRPP), villa ditepi laut, pusat hiburan dan lain-lain. Kebutuhan ini akan terus berkembang, termasuk perkembangan kepada rekreasi pantai yang akan menjadi suatu obyek dengan suasana baru dan alami bagi warga kota Semarang maupun wisatawan.

Tuntutan akan tersedianya suatu fasilitas rekreasi terutama akomodasi bagi kota Semarang dirasa sangat besar dalam hubungannya dengan pengembangan kota Semarang.

¹ Semarang Menuju Kota Wisata, Wawasan, 10 Maret 1992

² Turisme harus dikembangkan dalam kota, Ir. Ciputra, ASRI, No. 66

2. Perkembangan pariwisata Semarang

Perkembangan pariwisata di Semarang mengalami peningkatan arus wisatawan, dimana ~~rata-rata pertumbuhan wisnus 1,24 % / tahun, wisman 5,4 % / tahun dengan total keseluruhan~~ 5,5 % / tahun. Hal ini dapat dilihat pada table perkembangan kunjungan wisatawan dikotamadia Semarang.

TABEL 1.2. Perkembangan Kunjungan Wisatawan di Kotamadia Semarang

| No. | Tahun | WISMAN | WISNUS | JUMLAH |
|-----|-----------|--------|-----------|-----------|
| 1. | 1992/1993 | 18.014 | 1.728.572 | 1.746.586 |
| 2. | 1993/1994 | 22.010 | 1.853.418 | 1.875.428 |
| 3. | 1994/1995 | 34.189 | 1.856.960 | 1.891.149 |
| 4. | 1995/1996 | 33.021 | 1.945.065 | 1.978.086 |
| 5. | 1996/1997 | 35.207 | 2.049.251 | 2.084.458 |
| 6. | 1997/1998 | 24.297 | 1.851.716 | 1.876.013 |
| 7. | 1998/1999 | 30.749 | 1.358.324 | 1.358.324 |

Sumber: Dinas Pariwisata Kodia Semarang

Dengan pengelolaan aset wisata dan pengelolaan yang baik pada tahun-tahun berikutnya sasaran kunjungan wisatawan mancanegara dapat mencapai sasaran 13 % - 16 % pertahun bahkan lebih³.

3. Meningkatnya sektor industri dan jumlah pebisnis di Semarang

Kebutuhan fasilitas akomodasi di Semarang juga didukung meningkatnya sektor industri baik di Semarang maupun di Jawa tengah karena area industri di Jawa tengah terletak disekitar Semarang, hal tersebut dapat dilihat pada data BPS Jawa tengah yang menyebutkan bahwa ~~dari tahun 1993 industri di Jawa tengah mengalami peningkatan dari 2.911 perusahaan menjadi 3.061 pada tahun 1994 dan meningkat lagi menjadi 3.765 perusahaan pada tahun 1995. Sedangkan dari sektor penanaman modal asing (PMA) naik dari 23 proyek pada tahun 1995 menjadi 26 proyek pada tahun 1996.~~

Selain itu juga terjadi kenaikan angka kunjungan pebisnis di Semarang yang dapat kita lihat pada tabel 3

TABEL 1.3. Jumlah Wisatawan dan Pebisnis yang Mengunjungi Semarang

Periode 1998-1999

| Tahun | Wisatawan Murni | Pebisnis dan lain-lain | Jumlah penginap akomodasi |
|-------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 1998 | 4.706 | 618.650 | 623.266 |
| 1999 | 9.354 | 686.035 | 695.389 |

Sumber: Analisa data Dinas pariwisata kodia Semarang

³ Prediksi dinas pariwisata, 1999

Data tersebut juga didukung dengan besarnya perkembangan volume penumpang pesawat terbang dan kapal terutama kapal pesiar. Dari data BPS disebutkan Bandara A Yani Semarang memiliki arus penumpang paling besar yaitu berjumlah 430.379 penumpang datang pada tahun 1996/1997, dibandingkan dengan bandara Adi Sucipto Yogyakarta yang hanya mencapai 58.134 penumpang datang pada tahun 1997 dan Adi Sumarmo Solo yang hanya mencapai 117.896 penumpang datang pada tahun 1996/1997. Sedangkan data dari pelabuhan Tanjung Mas Semarang menyebutkan adanya peningkatan kunjungan kapal samudra (termasuk kapal pesiar) dari 708 kapal samudra yang mengangkut 5.191.340 penumpang pada tahun 1995 menjadi 739 kapal samudra yang mengangkut 6.295.832 penumpang pada tahun 1996. Dari data-data tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jumlah pendatang baik wisatawan maupun pebisnis yang melalui Semarang dari tahun ke tahun meningkat sehingga diperlukan sarana akomodasi untuk memenuhi kebutuhan fasilitas tersebut.

Jika kita lihat jumlah akomodasi yang ada di Semarang pada periode tahun 1995/1997 termasuk berkembang seperti yang tertera pada tabel dibawah ini:

TABEL 1.4. Jumlah Hotel dan Kamar Hotel

| Tahun | Hotel Berbintang | | | Hotel Non Bintang | | | JUMLAH | | |
|-------|------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------|---------------------|--------|--------------|---------------------|
| | Unit | Jumlah kamar | Jumlah Tempat Tidur | Unit | Jumlah kamar | Jumlah Tempat Tidur | Unit | Jumlah kamar | Jumlah Tempat Tidur |
| 1995 | 22 | 1403 | 2240 | 57 | 1253 | 2065 | 79 | 2656 | 4305 |
| 1996 | 24 | 1434 | 2307 | 57 | 1253 | 2065 | 81 | 2687 | 4371 |
| 1997 | 24 | 1481 | 2401 | 56 | 1218 | 1995 | 80 | 2699 | 4396 |

Sumber : Analisa data Dinas pariwisata Kodia Semarang

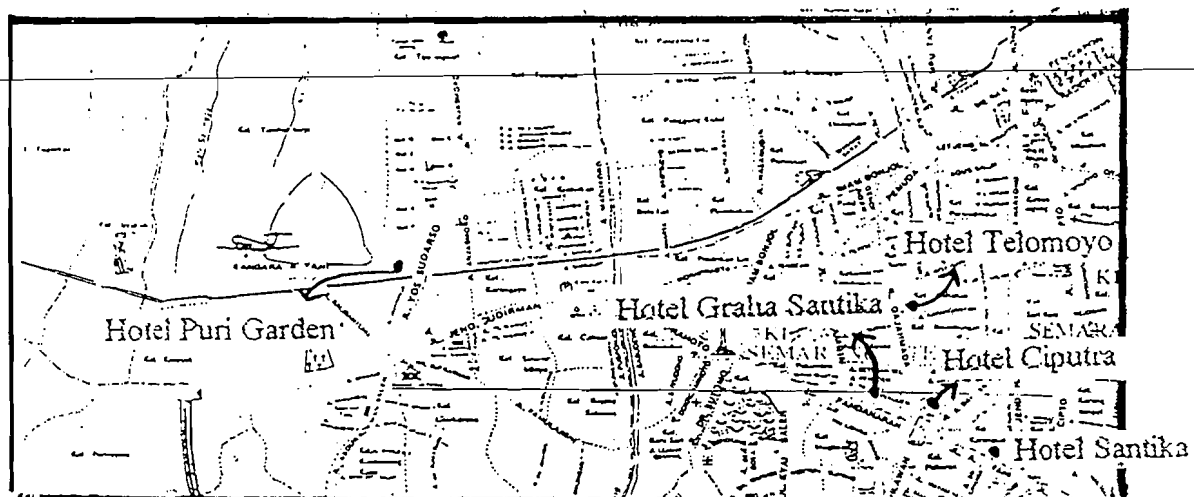
Dari data pada tabel dapat kita lihat bahwa pada tahun 1997 terdapat 80 fasilitas akomodasi yang terdiri atas: 24 unit hotel berbintang (30%) dengan jumlah kamar 1481 buah (54,87%) dan jumlah tempat tidur sebanyak 2401 buah (54,62%), sisanya 56 unit hotel non bintang (70%) dengan jumlah kamar sebanyak 1218 buah (45,13%) dan tempat tidur 1995 buah (45,38%).

Pada tahun 1998/1999 perbandingan antara wisatawan mancanegara dengan wisatawan nusantara pada hotel berbintang adalah 87,95 % wisnus dan 12,05 % wisman, sedangkan pada hotel non bintang perbandingannya adalah 4,45 % wisman dan 95,55 % wisnus. Walaupun jika dilihat diatas tingkat hunian wisnus hotel non bintang lebih besar dari hunian wisnus hotel bintang, tetapi dari angka diatas dapat kita lihat bahwa tamu yang menginap di hotel berbintang relatif besar dan data ini dapat menjadi pertimbangan dan rekomendasi bagi pembangunan hotel berbintang. Selain itu data dari dinas pariwisata kodia Semarang menyebutkan bahwa tingkat hunian kamar hotel pada tahun 1998/1999 mencapai 41,21 %

untuk hotel non bintang dan 43,29 % untuk hotel berbintang, sehingga dari 1481 kamar yang ada pada hotel berbintang yang terjual sebanyak 642 buah kamar dengan 1040 buah kamar tidur. Sedangkan rata-rata lama tamu menginap di hotel berbintang pada tahun 1998/1999 adalah 1,80 hari dan dari 43,29% kamar yang terjual 1,82% nya dihuni oleh 2 orang sedang sisanya dihuni oleh 1 orang, data tersebut diatas menunjukkan bahwa tingkat hunian tamu hotel yang menginap pada hotel bintang masih rendah, dari data yang didapat rendahnya tingkat hunian tersebut disebabkan oleh kelemahan-kelemahan hotel-hotel berbintang yang ada di Semarang saat ini terletak di tengah kota lihat gambar 1.1, sehingga selain lahannya terbatas, pemandangan dan fasilitas hotel kurang menarik / rekreatif, sehingga hal tersebut membuat wisatawan cenderung memutuskan untuk langsung menuju ke obyek wisata tujuannya di Jawa tengah terutama ke Yogyakarta dan Borobudur⁴.

Selain itu hal penting lainnya hal lain yang mendasar dan sangat perlu diperhatikan adalah image atau citra hotel, karena dengan image atau citra berbagai fasilitas dan pelayanan kegiatan seperti sarana olah raga, fasilitas hunian maupun restoran serta memberikan keindahan visual yang khas, dengan demikian daerah tersebut akan dapat membentuk citra lingkungan yang baik dan menarik.(Torre, Waterfront Development,1989).

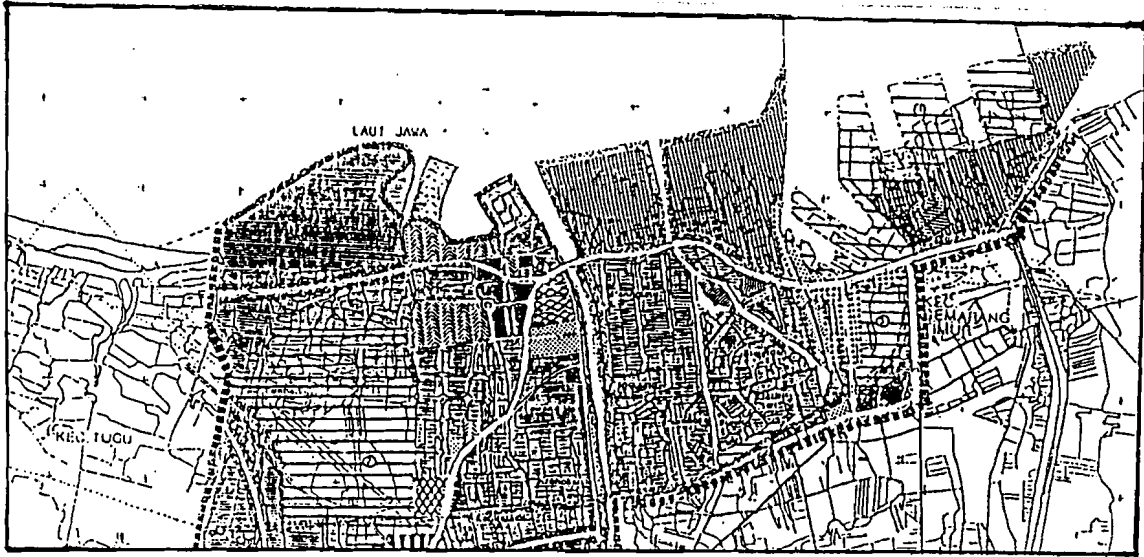
Maka dapat kita simpulkan bahwa indikasi rendahnya tingkat hotel berbintang dikarenakan letak/lokasinya, pemandangan dan fasilitas hotel berbintang yang ada kurang menarik / rekreatif, sehingga perlu dicari lokasi untuk pembangunan fasilitas akomodasi yang rekreatif.



Gambar 1.1. Peta hotel bintang di Semarang

⁴ Wawancara dengan pegawai biro perjalanan PT Wahyu Rozeko Tours & Travel Semarang

Data lokasi yang didapatkan dari PT Ibu Perkasa Usaha Tama sebagai perencana kawasan Mutiara Marina dan pemerintah daerah setempat, lokasi yang terletak di tepi pantai Tanjung mas Semarang tersebut terbagi dalam beberapa zona seperti yang dapat dilihat pada peta dibawah ini:



Gambar 1.2. Peta kawasan tepi pantai Tanjung Mas Semarang

Sumber : RDTRK, Bapeda Kodia Semarang

B. Rumusan Masalah

1. Masalah umum

Apakah fasilitas akomodasi rekreatif yang terletak di kawasan wisata tepi pantai mampu meningkatkan tingkat hunian dan lama tinggal hotel di Semarang.

2. Masalah khusus

1. Menetapkan lokasi hotel yang mempertimbangkan orientasi bangunan dan tapak.
2. Menentukan Citra bangunan hotel yang sesuai dengan tema hotel resor wisata pantai melalui warna, bentuk, dan bahan / material.

C. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan sebuah hotel beserta fasilitasnya dengan tema wisata pantai dilokasi marina Tanjung mas Semarang.

2. Sasaran

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan lokasi hotel resor, citra dan ungkapan tata ruang luar / tapak hotel resor yang sesuai dengan tema wisata pantai dengan pemanfaatan unsur pemandangan pantai dalam estetika visual.

D. Lingkup Bahasan

Pembahasan dibatasi hanya pada hal-hal yang menghasilkan faktor-faktor penentu perencanaan dan perancangan hotel dikawasan wisata pantai Tanjung Mas Semarang yang berorientasi pada :

- Fasilitas penunjang yang bersifat rekreatif
- Citra bangunan dalam tapaknya
- Penampilan fisik bangunan yang mendukung estetika keindahan alam sekitar
- Masalah lain diluar lingkup arsitektur hanya akan dibahas secara selektif, sejauh mendukung pemecahan masalah utama.

E. Studi pustaka

- Curtis, William J.R "Modern Architecture since 1990", sebagai pedoman untuk mendapatkan pustaka dalam hal arsitektur modern.
- Simon Unwin, "Analysing Architecture", sebagai pedoman untuk mendapatkan pustaka dalam hal analisa pada elemen-elemen arsitektur.
- Tan Hock Beng, "Tropical Resort" sebagai pedoman dalam studi banding resor hotel pada daerah tropis.
- Y.B. Mangunwijaya, "Wastu Citra" sebagai pedoman untuk mendapatkan pustaka dalam hal citra bangunan.
- Rutes, Walter A, "Hotel Planning and Design" sebagai pedoman dalam perencanaan dan perancangan sebuah bangunan hotel.

F. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam mencapai tujuan dan sasaran yang diharapkan untuk menghasilkan konsep dasar perencanaan sebuah hotel ini mempunyai tiga tahapan yang dapat dilihat dibawah ini:

- Tahap mengemukakan gagasan, yang berisi pendahuluan latar belakang studi kelayakan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran serta batasan pembahasan yang akan dilakukan.
- Tahap penggalian data-data, yaitu tahap pengungkapan data-data yang diperoleh dari literatur dan data-data referensi hotel resor yang dianggap berhasil dalam hal tingkat hunian dan lama tinggal. Dengan demikian diharapkan perencanaan dan perancangan hotel tersebut dapat menyelesaikan masalah yang ada.

- Tahap analisa dan perumusan konsep dasar, tahap ini dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- Tahap kesimpulan / analisa, yaitu tahap dimana data-data yang didapat dari literatur dan data-data yang didapat dilapangan di analisa sehingga cocok dengan tema hotel resor wisata pantai.
- Tahap perumusan konsep dasar, yaitu tahap dimana data yang telah dianalisa kemudian pada akhirnya didapatkan konsep dasar perencanaan dan perancangan hotel resor yang dapat memecahkan masalah yang ada.

G. Sistematika penulisan

BAB I Pendahuluan

Membahas latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

BAB II Hotel Resor dan Kawasan Marina

Merupakan tinjauan umum mengenai akomodasi, pengertian serta macamnya, tinjauan penggolongan hotel, perancangan hotel resor sebagai referensi, tinjauan hotel resor berdasarkan aspek lokasi dan citra, tinjauan khusus keadaan fisik kawasan marina Tanjung Mas, tinjauan teori keruangan hotel resor, penentuan kelas hotel, penentuan kebutuhan ruang dan programming ruang.

BAB III Aspek Lokasi dan Citra Hotel Resor Pantai Marina

Meliputi analisis pemilihan kawasan, pemilihan lokasi dan analisa tapak, analisa orientasi hotel, penzoningan dan penataan tapak serta analisa citra yang sesuai dengan kawasan melalui bentuk, warna dan material.

BAB V Konsep Perencanaan dan Perancangan

Meliputi konsep-konsep yang akan digunakan dalam disain

H. Keaslian penulisan

1. Sri Heniwati, "Fasilitas Akomodasi di Dataran Tinggi Dieng", TA UII, 1994, tipologi bangunan merupakan titik tolak penampilan bangunan akomodasi di dataran tinggi dieng.
2. Tatang Endarto, "Hotel Resort di Kawasan Wisata Bandungan", TA UII, 1997, Citra arsitektur alami melalui pemanfaatan elemen dan karakter alam setempat sebagai pembentuk kenyamanan dan keluasaan gerak.

Hening Moorsaid Komadhoni

Hotel Resor Pantai Marina Semarang



Marina Tanjung Mas Semarang

Hotel Resor & Kawasan

BAB 2

BAB 2

HOTEL RESOR DAN KAWASAN MARINA

TANJUNG MAS SEMARANG

A. Pengertian Akomodasi dan Macamnya

1. Pengertian akomodasi

Pengertian akomodasi secara umum adalah penyediaan jasa untuk kegiatan pariwisata baik dalam penyediaan bangunan untuk penginapan, fasilitas pendukungnya seperti restoran, hiburan dan fasilitas lain yang dikelola secara komersial⁵.

2. Macam akomodasi

Ditinjau dari lokasi hotel dapat dibedakan beberapa jenis sebagai berikut⁶ :

a. City Hotel

City Hotel adalah hotel yang terletak ditengah-tengah kota, pusat keramaian atau tidak jauh dari itu. Para tamunya terdiri dari kaum usahawan yang singgah untuk kepentingan bisnis dan turis-turis. Tetapi sebagian besar adalah para usahawan.

b. Resort Hotel

Sebuah resort hotel biasanya terletak di luar kota atau tempat-tempat lain yang jauh dari keramaian sebagai tempat peristirahatan atau tempat berlibur. Karena lokasinya yang relatif terpencil sebuah resor hotel dengan sendirinya perlu memiliki berbagai fasilitas yang lebih bervariasi dibandingkan dengan city hotel. Resort hotel memerlukan juga lapangan tenis, fasilitas untuk rekreasi pantai atau pegunungan dan lain sebagainya.

Meskipun bangunannya sendiri mungkin tidak terlalu mewah, yang lebih penting bagi resort hotel adalah pemandangan yang indah dan restoran yang baik.

c. Transit Hotel

Lokasi transit hotel bisa dikota, dekat lapangan terbang, terminal bis, stasiun kereta api, bisa juga di luar kota. Tamu-tamunya bisa para usahawan, wisatawan atau pelancong. Tapi mereka biasanya menginap hanya untuk sehari atau dua hari saja. Transit hotel biasanya digunakan sebagai tempat persinggahan atau beristirahat bagi mereka yang akan meneruskan perjalanannya ke tempat-tempat tujuan lainnya.

Dari uraian diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa hotel yang sesuai dengan permasalahan dan lokasi yang ada adalah hotel resor yang berada di pantai.

⁵ Endar Sugiharto, Ir. BA. Pengantar Akomodasi dan Retoran.

⁶ H. Kodhiat, Hotel, Lembaga Studi Pariwisata Indonesia, Jakarta 1994

Sedangkan ditinjau dari segi bentuk, hotel dibedakan menjadi tiga bentuk dasar (Sifroji.A. 1996, hal 53-54), yaitu:

a. Bentuk convention/ bangunan bertingkat

Hotel semacam ini terdiri dari massa bangunan yang besar dan berdiri beberapa lantai dalam satu massa atau sistem vertikal.

b. Bentuk cottage/ bangunan dengan massa menyebar

Bangunan dengan tipe ini terdiri dari beberapa massa bangunan yang menyebar, sehingga aktivitas tersusun secara horisontal. Dan untuk menyatukannya biasanya dibuat satu massa yang dominan.

c. Bentuk kombinasi antara convention dan cottage

Bentuk ini merupakan gabungan dari kedua tipe diatas yaitu terdapat bangunan menyebar dan bangunan yang tersusun secara vertikal.

3. Pengertian dan macam hotel resor

a. Pengertian hotel resort

Yang dimaksud dengan hotel resort adalah fasilitas akomodasi pada sebuah daerah tujuan wisata yang dikembangkan dengan penyediaan fasilitas dan pelayanan lengkap (self contained), ditujukan bagi kebutuhan rekreasi, relaksasi, kesehatan dan pendalaman suatu bentuk aktifitas wisata⁷

b. Jenis pengembangan menurut karakter atraksinya

Ada berbagai macam jenis pengembangan bentuk hotel resort yang dikembangkan, pengembangannya pada dasarnya selalu mengambil karakter alam / atraksi sebagai daya tarik utama.

Berikut ini adalah jenis-jenis pengembangan menurut karakter kawasan⁸:

• Resor pantai dan pinggir laut (Beach and sea side resort)

Resor jenis ini memanfaatkan potensi alam daerah pantai sebagai daya tarik utama kawasan. Letak resor jenis ini selalu dibatasi laut pada satu sisinya, dengan jenis laut yang memiliki ombak yang indah serta pantai yang bersih sehingga bisa dimanfaatkan untuk kegiatan wisata didalamnya.

• Resor Gunung (Mountain Resort)

Resor jenis ini menggunakan karakter kawasan pegunungan sebagai daya tarik utama. Letaknya terpencil, jauh dari permukiman penduduk sehingga pengguna kawasan

⁷ Inskeep, 1990

⁸ Studio Perencanaan Wisata UGM, Perencanaan Kawasan Wisata: Planning Tourist Resort, 1994.

merasa hidup dialam yang lain dariyang biasa mereka nikmati sehari – harinya. Vegetasi menjadi komponen yang penting karena kehijauannya yang membuat suasana teduh dan sejuk

- Resor Kesehatan/spa (Health/spa Resort)

Resor jenis ini dirancang dengan menggunakan konsep kesehatan, dalam artian bahwa keberadaan resor ini digunakan sebagai sarana terapi penyembuhan. Jadi elemen bangunan, elemen alam sekitar dan fasilitas penunjang dirancang khusus sehingga secara psikologismampu memberikan kenyamanan tersendiri bagi pengguna. Resor ini sebenarnya cenderung memiliki fungsi rekreatif sebagai dasar terapi penyembuhan.

- Resor Kota (Urban Resort)

Resor ini pada umumnya terletakditengah kota atau area perkotaan. Wisata kota dijadikan sebagai daya tarik utama bagi pengguna resor. Konsep yang dijadikan dasar perancangan ditujukan untuk memfailitasi kegiatan yang murni wisata. Jadi dilengkapi dengan fasilitas untuk kepentingan konferensi dan bisnis

- Resor Desa Wisata (Village Tourism Resort)

Adalah fasilitas akomodasi dengan arahan wisata didaerah pedesaan. Potensi wisata yang dijadikan daya tarik berupa atraksi budaya baik berupa bangunan, pola tata ruang desa maupun perilaku sosial masyarakat setempat. Letak resor diupayakan sedekat mungkin atau bahkan didalam lingkungan desa

Dari jenis – jenis resor yang ada, yang mungkin untuk dikembangkan di kawasan marina / tepi pantai Tanjung mas Semarang adalah gabungan resor tepi pantai dengan resor kota karena letaknya ditepi laut yang berada di kota Semarang.

B. Penggolongan Hotel

Penggolongan hotel menurut keputusan Dirjen Pariwisata No. : 14/V/II/88 tgl 25 Pebruari 1998, hotel digolongkan menurut tingkat pelayanan hotel yang di bagi menjadi lima kelas berdasarkan kelengkapan, kondisi bangunan, peralatan, pengelolaan dan mutu pelayanan yang sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan. Golongan kelas hotel tertinggi dinyatakan dengan tanda 5 (*****) bintang sedangkan golongan terendah dinyatakan dengan tanda 1(*) bintang. Adapun ketentuan panggolongan hotel dapat dilihat di bawah ini:

- Hotel bintang satu (*), jumlah minimum 15 kamar standar, luas minimum 20 m², dilengkapi kamar mandi didalam, fasilitas restoran dan salah satu sarana olah raga.

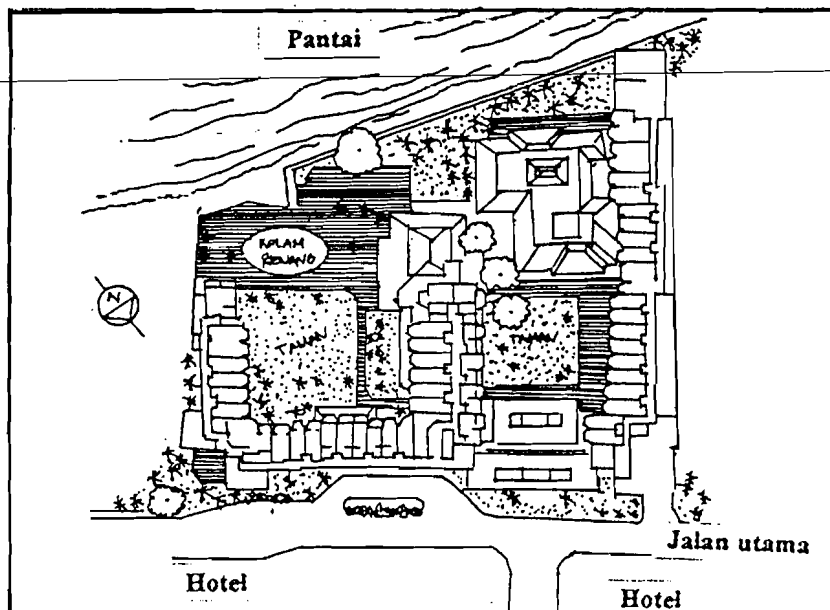
- Hotel bintang dua (**), jumlah minimum 30 kamar termasuk 1 suite, luas minimum 22 m² untuk standar dan 44 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, fasilitas restoran, kolam renang dan salah satu sarana olah raga
- Hotel bintang tiga (***), jumlah minimum 30 kamar termasuk 2 suite, luas minimum 22 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas restoran, kolam renang dan dua sarana olah raga.
- Hotel bintang empat (****), jumlah minimum 50 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 24 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 2 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan dua sarana olah raga.
- Hotel bintang lima (*****), jumlah minimum 100 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 26 m² untuk standar dan 52 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 3 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan dua sarana olah raga, room service 24 jam.

C. Perancangan Hotel Resor sebagai Referensi

1. Hotel The Halekulani, Honolulu, Hawaii

a. Lokasi

Letaknya dekat dengan pusat keramaian yang sangat terkenal, Pantai Waikiki, dengan tema "rumah senyaman surga", dilengkapi fasilitas yang sangat elegan. Diatas tanah seluas dua hektar.

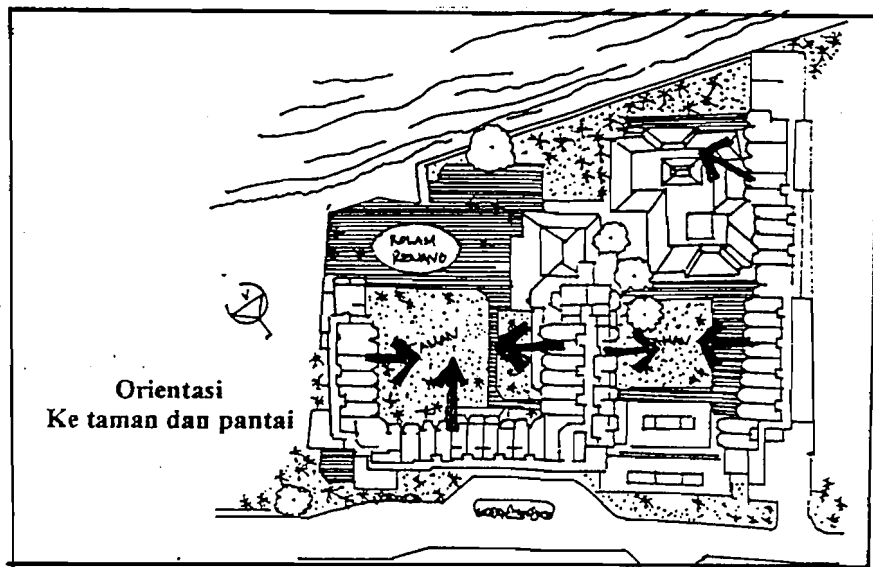


Gambar 2.1. Denah hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

b. Orientasi

Bangunan tersebut terdapat 456 kamar dan 44 suite yang memiliki pemandangan langsung kelaut dan bangunan tersebut terdiri dari 16 lantai yang berada di depan sedang yang berada di tepi pantai terdiri dari 2 lantai. Sedangkan bangunan lain diarahkan ke taman dalam dan kolam renang.

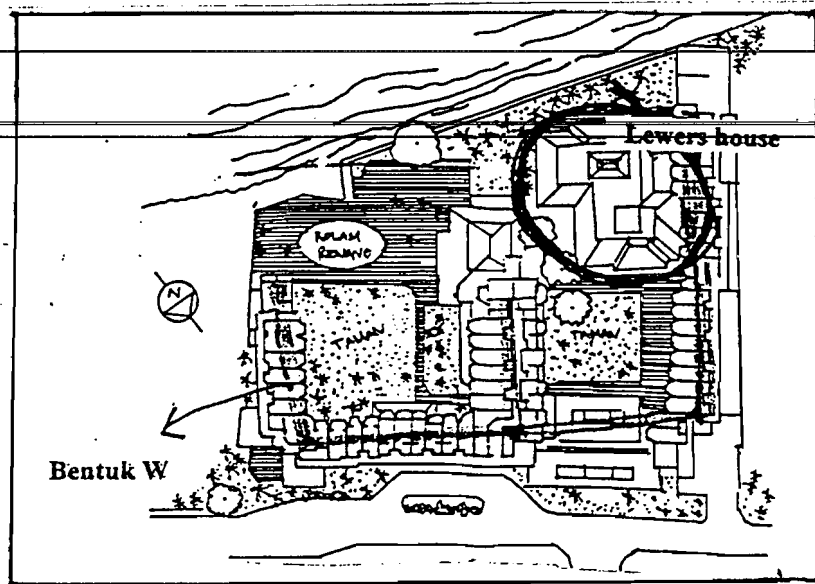


Gambar 2.2. Denah dan analisa orientasi hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

c. Tata letak

Bangunan hotel adalah pengembangan dari sebuah rumah lewers, pengembangan hotel ini bangunannya membentuk huruf W terdiri dari 5 bangunan yang saling berkaitan tersusun mengelilingi fasilitas halaman terbuka, taman, kolam renang dan teras yang memberikan pengalaman lain ketika berada disana. Pada hotel tersebut juga terdapat fasilitas restoran 24 jam di lewer house, tempat makanan kecil, kedai minuman sore dan hiburan di "house without key" (rumah tanpa kunci) juga terdapat 5 ruang serbaguna dan sebuah ballroom. Sedangkan tata letak kamar hotel menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar.

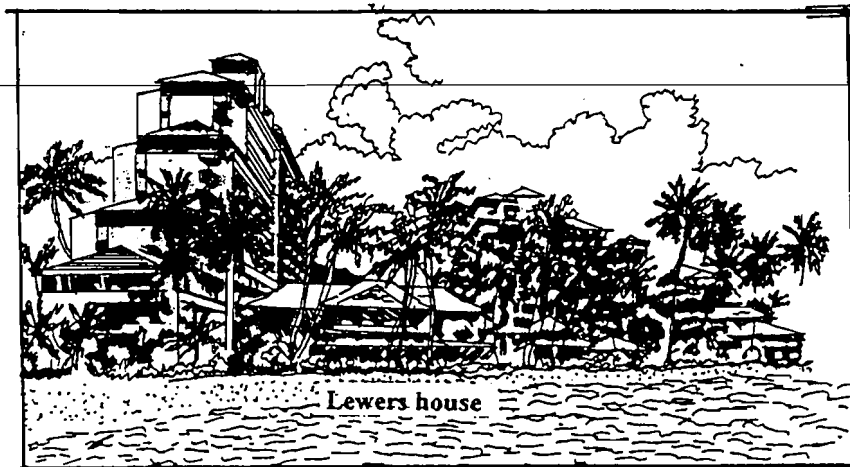


Gambar 2.3. Analisa site plan hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Bentuk dan penampilan dari hotel ini menyesuaikan bangunan asli hotel yang merupakan bangunan rumah lewers yang merupakan bangunan peristirahatan dengan gaya orisinal tahun 1920-an dengan atap limasan.



Gambar 2.4. Analisa penampilan hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

e. Warna

Walaupun hotel ini menyesuaikan bangunan asli hotel yang merupakan bangunan rumah lewers, tetapi hotel ini tetap mengandalkan warna alami pantai yaitu warna pasir terutama pada lansekap dan perkerasan halaman terbukanya.

f. Bahan

Bahan yang dipakai Hotel Halekulani ini menyesuaikan bahan yang dipakai pada lewers house yaitu dinding bata dengan plester dan aci ditutup cat warna pasir. Area terbukanya ditutup dengan lempengan batu karang berwarna krem sedangkan bentuk kolam renang yang oval merupakan bentuk klasik dengan dihiasi dengan keramik kecil berwarna biru tersusun membentuk gambar anggrek. Hotel Halekulani pernah terpilih menjadi World's Best Tropical Resort dalam pilihan pembaca CondeNast Traveler Magazine selama tahun 1990 – 1992.



Kolam bentuk oval
dengan keramik mini warna biru

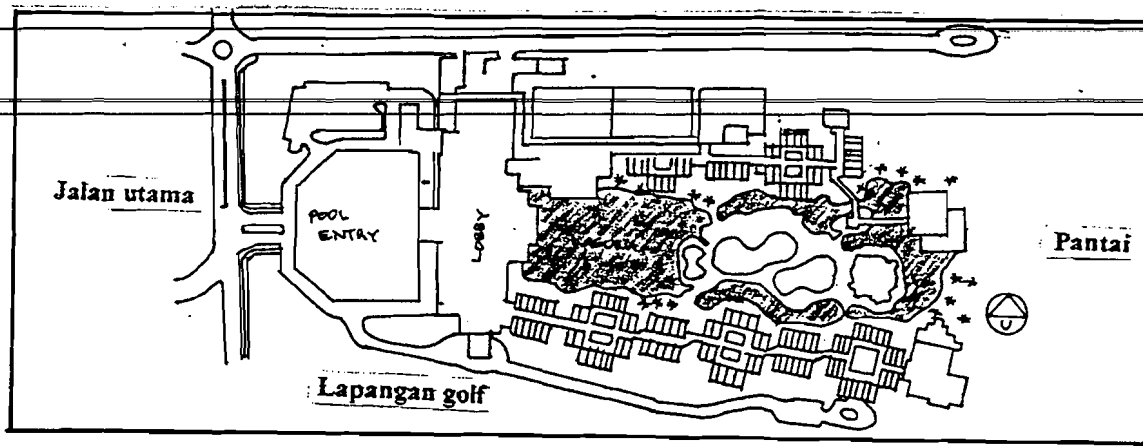
Gambar 2.5. Gambar kolam renang hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

2. Bali Hilton International, Nusa Dua, Bali, Indonesia

a. Lokasi

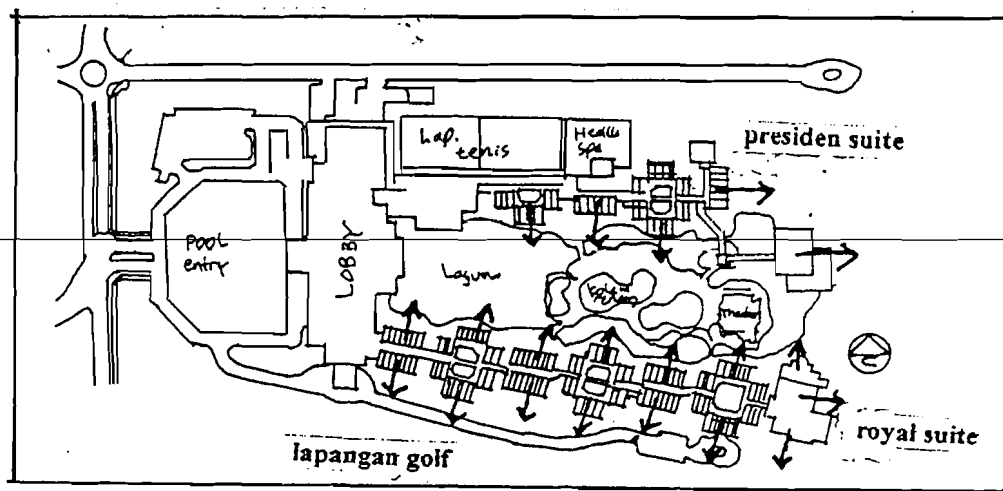
Lokasi hotel megah ini adalah di tepi pantai nusa dua, Bali. Lokasinya memanjang dengan sisi lebarnya menghadap ke pantai sedang disisi selatannya terdapat fasilitas lapangan golf 18 hole.



Gambar 2.6. Site plan Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

b. Orientasi

Orientasi bangunan ada berbagai macam: bangunan sayap selatan dengan orientasi ke laguna buatan dan lapangan golf, bangunan sayap utara orientasinya menghadap ke laguna buatan sedangkan sayap royal suite room mempunyai tiga orientasi yaitu ke pantai, kelapangan golf dan ke laguna buatan yang terletak di tengah-tengah kompleks.

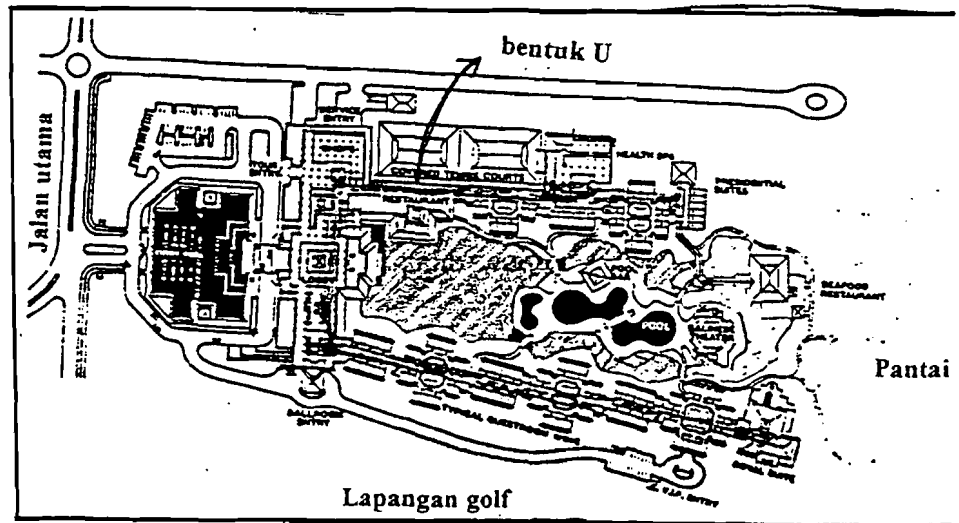


Gambar 2.7. Analisa orientasi Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

c. Tata letak

Bangunan hotel ini membentuk huruf U sayap bangunan yang mengelilingi tapak buatan serta panggung terbuka ditengah danau kecil. Sedangkan tata letak kamar hotel

menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar pada bagian bangunan sayap utaranya, dan sistem koridor dengan dua sisi kamar pada bagian bangunan sayap selatan.



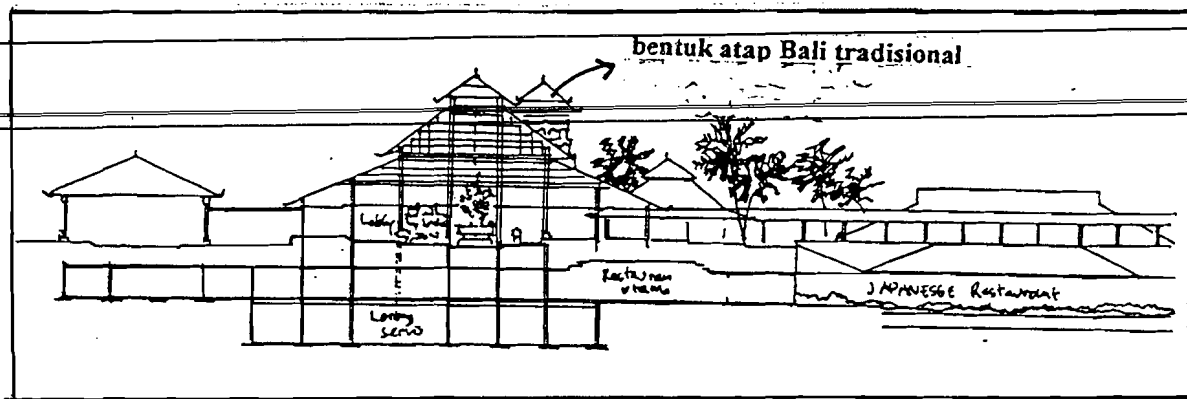
Gambar 2.8. Denah Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

Area pelayanannya terletak di lantai satu dan untuk menghubungkannya dengan seluruh unit bangunan dibuat terowongan bawah tanah untuk pelayanan hotel. Fasilitas yang ada pada hotel tersebut adalah restoran masakan laut dan Jepang, Bar minuman, pub and pool bar, ballroom serbaguna, health spa, lapangan tenis terbuka dan tertutup, serta lapangan golf 18 hole. Pada tata ruang luar hotel ini banyak terdapat ukiran dan artifak hotel yang mengekspresikan karakter mithologi legenda Ramayana terutama pada theater terbuka ditengah laguna.

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Hotel tersebut di rancang berkarakter arsitektural Bali dengan kerja sama seniman dalam menentukan ornamen – ornamen khas Bali. Walaupun terdapat atap yang terbuka udara tetap terasa dingin karena penataan lansekap yang sangat baik.



Gambar 2.9. Gambar potongan Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

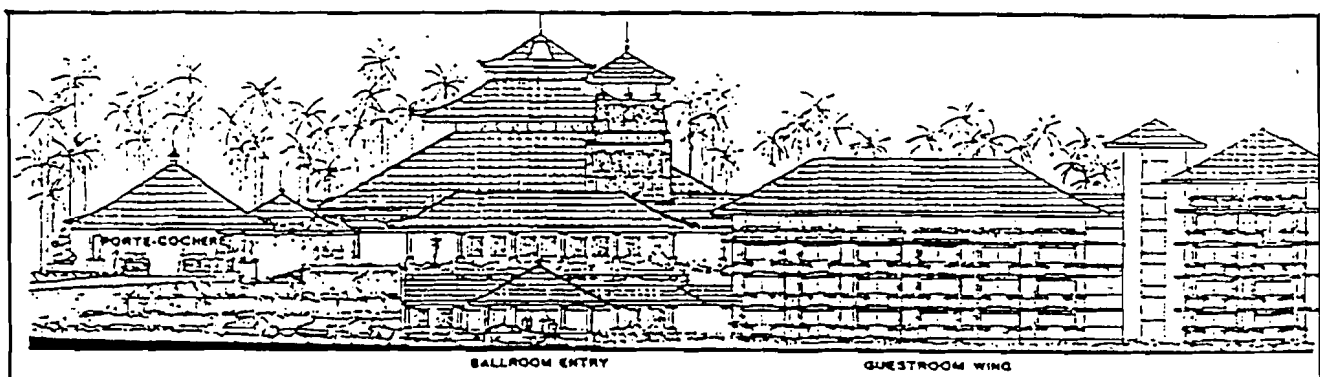
e. Warna

Bali Hilton menyebut bahwa hotel tersebut merupakan hotel terindah di Indonesia, gaya arsitektur Bali sangat kental terasa terutama dengan munculnya warna bata atau teracota dan batu pahat khas Bali.

f. Bahan

Pada umumnya bangunan dengan gaya arsitektur Bali hotel ini juga menggunakan bahan-bahan alami untuk menutupi struktur modern, walaupun begitu nuansa Bali masih tampak dengan munculnya bahan teracotta dan ukiran batu pada dinding-dinding eksterior.

Beberapa bangunan bahan atap menggunakan bahan tradisional, sedang beberapa bangunan lagi menggunakan genteng teracotta lengkap dengan mahkota atapnya



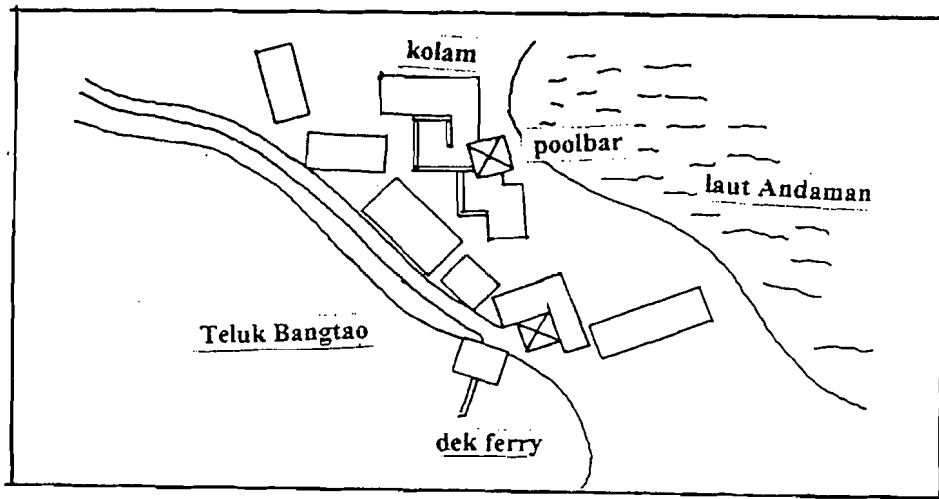
Gambar 2.10. Gambar tampak Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

3. Laguna Beach Club, Phuket, Thailand

a. Lokasi

Resor ini sebenarnya berada di kopleks terpadu Laguna Phuket yang terletak diteluk Bangtao pinggir kota phuket, Thailand. Untuk menghubungkan ketiga hotel yang berada pada komplek tersebut di komplek tersebut disediakan kapal ferry. Lahan hotel tersebut terletak diatas tanah seluas dua hektar yang terletak ditepi pantai.

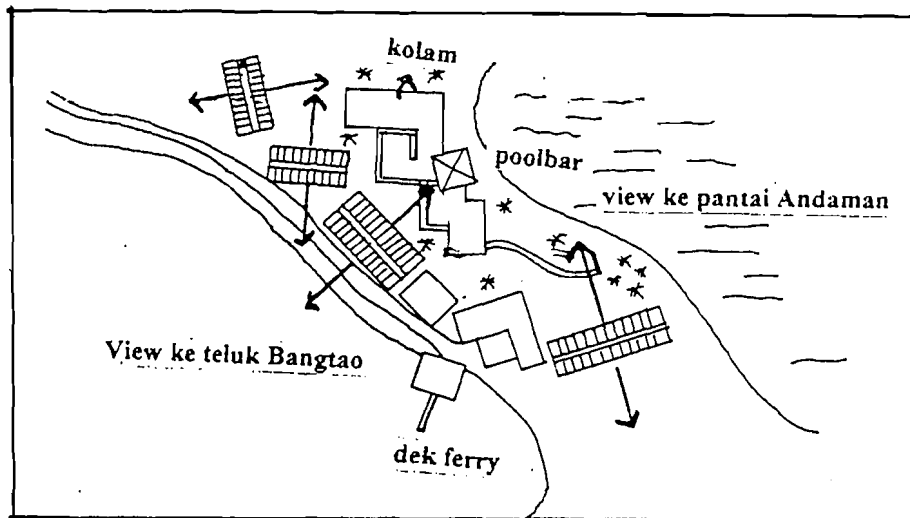


Gambar 2.11. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

b. Orientasi

Orientasi bangunan terbagi menjadi dua yaitu bangunan sayap selatan menghadap ke laguna sedangkan bangunan sayap utara menghadap kearah laut andaman.

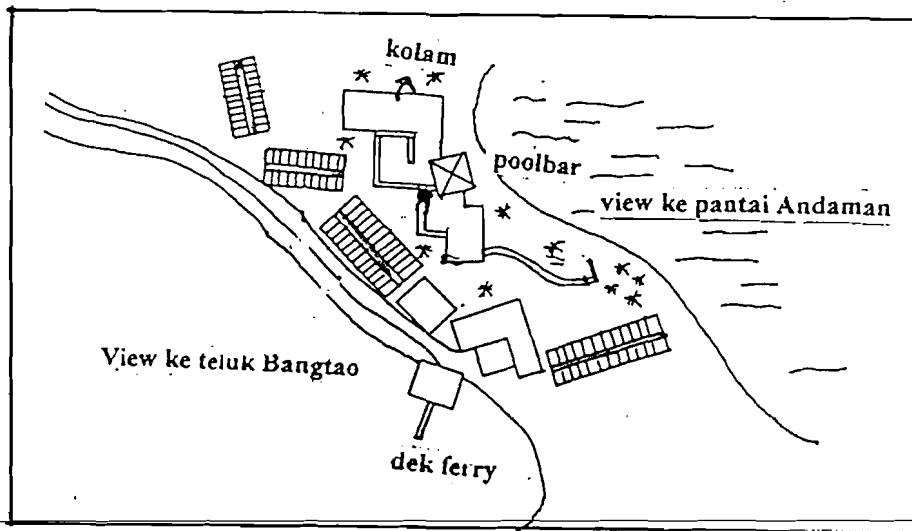


Gambar 2.12. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

c. Tata letak

Bangunan hotel ini terdiri dari beberapa bangunan membentuk huruf I yang tersusun agak lebar, selain itu resor hotel ini dirancang untuk aktivitas rekreasi, tema arsitektural yang ditonjolkan adalah suasana gctaran keriangan. Kamar – kamar terletak pada beberapa bangunan berlantai empat dengan sistem koridor dengan dua sisi kamar. Fokus utamanya aktivitas para tamu hotel berada disebuah taman air yang besar dengan fasilitas air terjun, air seluncur, kolam renang dengan tema aquatic yang dihiasi dengan pahatan batu batu alam juga terdapat pool bar dengan pemandangan kolam serta laut. Penataan lansekap memang sangat penting seperti dalam hotel Laguna ini, hal tersebut memberikan suatu keterkaitan antara bangunan dengan tapaknya. Dimana penataannya begitu alami, bahkan pohon kelapa yang ada pada pantai dibiarkan tumbuh alami tanpa penataan.

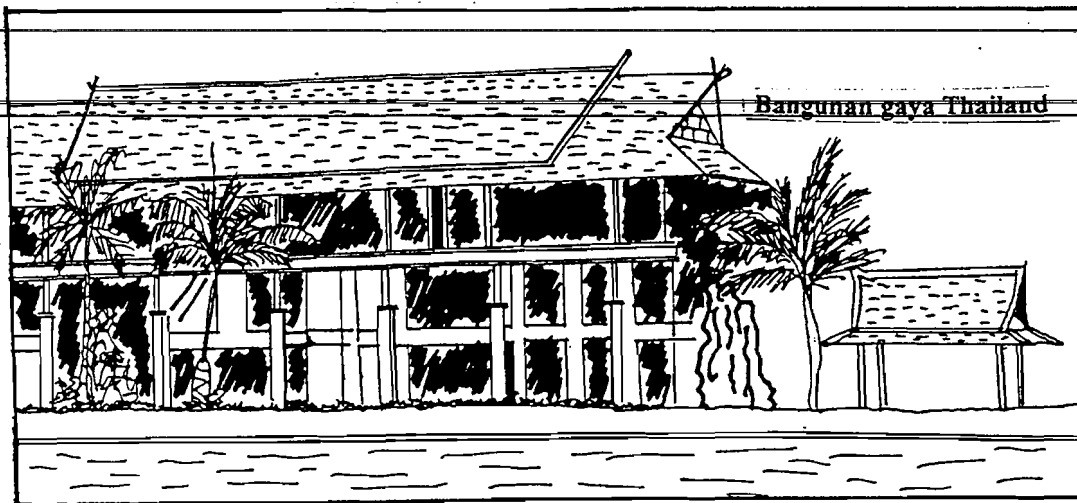


Gambar 2.13. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Pada bangunan tersebut yang nampak menonjol adalah bentuk atapnya yang berundak khas thailand. Kamar – kamar terletak pada beberapa bangunan berlantai empat dengan atap gaya thailand dengan kombinasi gaya Thai bagian tengah dan bagian utara



Gambar 2.14. Bangunan yang menggunakan gaya arsitektural khas Thailand termasuk atapnya

Sumber : Tropical Resort, Tan hock beng

e. Warna

Warna yang banyak dipakai pada bangunan hotel tersebut merupakan warna gaya arsitektur Thailand bagian tengah dengan bagian utara, dengan ciri warna yang cerah, kontras dan kuat dengan finishing secara alami. Terutama adalah warna kayu

f. Bahan

Sedang bahan yang dipakai pada bangunan tersebut yang nampak menonjol adalah banyaknya menggunakan bahan kayu ekspos. Dan setiap kamar dari 265 kamar yang ada terdapat dang tempat duduk gaya Thailand, sedang

D. Tinjauan Hotel Resor Berdasarkan Aspek Lokasi dan Citra

1. Tinjauan lokasi hotel resor

Yang membedakan sebuah resor dengan jenis hotel lainnya adalah pemilihan lokasinya yang unik, yang menawarkan panorama yang indah dan masih alami. Dalam bahasan diatas masing – masing hotel mempunyai keunikan sendiri seperti lokasi Hotel Halekulani lokasinya dekat dengan pusat keramaian, Bali Hilton Int'l Hotel mempunyai lokasi dengan bentuk memanjang dan Hotel Laguna di Phuket memiliki lokasi yang mempunyai dua orientasi yaitu ke teluk dan ke laut

a. Orientasi

Potensi alam dilokasi merupakan faktor terbesar yang menentukan keberhasilan sebuah hotel resor. Biasanya lokasi resor terletak jauh dari keramaian kota, didaerah pantai,

pegunungan, danau, maupun dalam hutan tropis. Sebagai contoh ketiga hotel diatas walaupun memiliki lokasi yang sama, didekat pantai tetapi masing – masing hotel memiliki orientasi yang berbeda-beda seperti Hotel Halekulani orientasinya selain menghadap ke laut kamarnya juga ada yang orientasinya ke taman dan kolam renang yang berada di tengah hotel, Hotel Bali Hilton Int'l selain orientasinya ke laut dan lapangan golf yang berada didekatnya juga ditengahnya dibuat laguna untuk menambah indahny kosmic Bali yang dibuat. Sedang Hotel Laguna di Phuket kamar – kamarnya memiliki orientasi utama ke dua arah yaitu laut Andaman dan teluk Bang tao. Mengekspos daerah tersebut menjadi fasilitas hotel yang menarik.

Fokus tergantung pada keberadaan view yang paling menarik, terutama untuk ruang – ruang privat sedapat mungkin diorientasikan ke alam lepas atau kearah kolam renang, taman, kolam hias, atau laut.

b. Tata letak

Dalam merencanakan fasilitas juga harus memperhatikan kondisi lokasi dan juga memanfaatkan potensi-potensi yang ada dan menciptakan hasil desain yang dapat meningkatkan daya tarik dan keunikan yang ada.

Bentuk hotel resor biasanya mengikuti bentuk lahan dan orientasi yang akan ditonjolkan, seperti ketiga contoh hotel resor diatas berbentuk U atau W bahkan mungkin juga mengambil bentuk I atau L, kemudian ditengahnya terdapat fasilitas seperti kolam renang, taman terbuka maupun laguna buatan.

Penataan lansekap juga sangat perlu diperhatikan dalam menciptakan suasana yang dimaksud. Seperti pada hotel Laguna di Phuket Thailand penataan lansekapnya dibuat alami dengan membiarkan pohon-pohon kelapa tumbuh tanpa diatur, atau seperti Bali Hilton Int'l Hotel yang mengambil tema taman tradisional Bali (Balinese Garden) yang selain melibatkan perencana lansekap juga melibatkan seniman ternama untuk merencanakan artifak atau pernak-pernik taman bali.

2. Tinjauan citra hotel resor

Hotel resor yang akan direncanakan sedapat mungkin dibuat kontekstual dengan alam sekitar, baik lingkungan alam (fisik), maupun budaya setempat baik dari segi berikut ini:

a. Bentuk dan penampilan bangunan

Sedang bentuk pendukung seperti bentuk atap, bentuk bangunan biasanya mengambil gaya arsitektur yang ada pada daerah tersebut. Seperti arsitektur bali pada hotel Hilton Bali maupun arsitektur Thailand pada hotel Laguna Phuket, sedangkan Hotel Halekulani, Hawaii

menyelaraskan dengan bangunan aslinya yaitu bangunan rumah lewers dengan gaya arsitektur tahun 1920-an.

b. Warna

Warna - warna yang diambil umumnya menunjukkan warna alamiah seperti warna pasir, terracotta, warna kayu, warna batu ekspos dll. Seperti pada Hotel Halekulani dengan warna pasir dan batu karang, Hotel Bali Hilton Int'l menggunakan warna khas bangunan Bali yaitu warna terracota sedang Hotel Laguna di Phuket menggunakan warna kayu ekspos sesuai dengan warna bangunan khas Thailand. Seperti halnya dengan bentuk elemen citra ini juga menyesuaikan dengan tema / gaya arsitektur

c. Bahan

Pemakaian bahan-bahan dan detail-detail juga disesuaikan dengan tema / gaya arsitektur yang diambil misalnya pada hotel Halekulani, Hawaii banyak menggunakan bahan batu lempengan yang terbuat dari batu karang warna krem dan keramik pada kolam renang, pada Bali Hilton Int'l hotel menggunakan bahan terracotta dan batu pahat sedangkan pada Laguna Phuket menggunakan bahan kayu ekspos yang merupakan bahan khas bangunan tradisional Thailand

E. Tinjauan khusus keadaan fisik kawasan marina Tanjung Mas

1. Keadaan kawasan tanjung mas

Sesuai dengan arahan pengembangan struktur tata ruang kota kodia Semarang, kawasan tanjung mas diarahkan sebagai kawasan pertumbuhan strategis diwilayah kodia Semarang dengan penekanan sektor perdagangan, jasa, industri dan rekreasi / wisata.

Kawasan tersebut juga semakin strategis dengan dibukanya jalan arteri (ring road) Jakarta - Surabaya yang merupakan jalur perekonomian pulau jawa. Sebagai kawasan tepian air, kawasan tanjung mas juga diharapkan juga memperkuat citra kawasan tepian air.

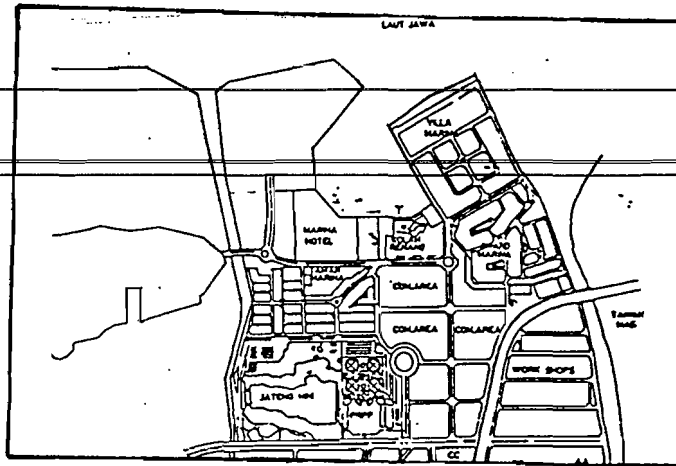
2. Tinjauan fisik dasar

a. topografi:

- Mempunyai rata-rata ketinggian 0 - 0,75 m diatas permukaan laut.
- Ketinggian tanah 2 - 15 %

b. Geologi:

- Kawasan Tanjung mas berada di zona dataran pantai, merupakan dataran yang dibentuk oleh endapan sungai, endapan banjir, endapan pantai, endapan rawa dan reklamasi.



Gambar 2.15. Peta kawasan III & IV yang merupakan tanah reklamasi
 Sumber: Site plan Mutiara Marina & analisa

- Jenis tanahnya adalah jenis tanah alluvial, bersifat lambat permeabilitasnya, peka terhadap erosi dan produktivitas tanah yang bermacam-macam dari rendah sampai tinggi. Jenis ini dapat berfungsi sebagai tanah persawahan, perladangan, kebun kelapa dan tambak perikanan mengingat sebagian besar tanah ini berada di daerah pantai.

c. Hidrologi :

- Mempunyai curah hujan sebanyak 2.383 mm dan 122 hari hujan. (Dinas Perkebunan Kodya Semarang 1989)

d. Pemandangan / view :

Pemandangan / view kawasan tanjungmas umumnya adalah laut jawa namun pada beberapa tempat seperti di Kawasan wisata Marina selain mendapat pemandangan / view laut jawa juga mendapat pemandangan / view teluk buatan.



Gambar 2.14. Pemandangan teluk mutiara marina
 Sumber: observasi, 1999

e. Vegetasi :

Vegetasi yang berada di kawasan tanjungmas Semarang tergantung pada fungsi lokasi kawasan tersebut, misal pada daerah industri pada umumnya hanya terdapat beberapa tanaman seperti pohon kelapa, pohon waru dan semak-semak, di kawasan tambak umumnya tidak terdapat vegetasi, di kawasan pelabuhan hanya terdapat beberapa vegetasi itupun berada di area pelabuhan penumpang, pada kawasan wisata Marina memang paling banyak terdapat vegetasi karena kawasan tersebut merupakan kawasan pengembangan yang dikelola oleh swasta.

3. Tinjauan Kondisi Fisik Binaan

a. Tata Guna Lahan di Kawasan Tepian Air Tanjung mas

Penggunaan lahan kawasan tepian air Tanjung mas terdiri dari area pelabuhan (dermaga lokal, domestik dan internasional, pergudangan), perkantoran, perdagangan, industri berat dan ringan, jasa, rekreasi dan permukiman.

b. Sarana – Prasarana

Kawasan ini dapat dicapai dari segala penjuru kota Semarang, dilewati jalur utama Jakarta-Surabaya. Pencapaian dari arah timur dan barat dapat melalui jalan arteri Semarang Utara sedangkan dari selatan/pusat kota dapat melalui jalan Mpu Tantular ataupun jalan Stasiun Tawang.

f. Tinjauan khusus teori keruangan hotel resor

Dalam tinjauan khusus ini dikemukakan tentang teori keruangan, standar dan kebutuhan yang dikutip dari Fred Lawson, *Hotels & Resorts planning, design and refurbishment* dan Rutes, Walter A., *Hotel planning and design*. Yang mengemukakan hal-hal penting dalam perencanaan dan perancangan hotel antara lain adalah sebagai berikut:

1. Entrance

Aspek yang penting dan perlu diperhatikan adalah tanda maupun simbol yang merupakan hal khas dan dapat menunjukkan karakter hotel, karena area tersebut tamu pertama kali diterima, area entrance dimulai dari gerbang utama sampai pintu lobby.

2. Kamar

Tabel 2.1. Hotel dengan 200 kamar terdiri atas :

| Jenis Kamar | Jumlah | Prosentase |
|----------------|--------|------------|
| King | 86 | 43 % |
| Double-doubles | 99 | 50 % |
| Handicapped | 4 | 2 % |
| Suite | 10 | 5 % |

Sedangkan standar ukuran kamar adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2. Standar ukuran kamar hotel

| Tipe kamar | Luas kamar tanpa kamar mandi / lobby | Kamar mandi saja termasuk duct pipa | Luas total |
|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Kamar standar | 4,9 x 3,6 = 17,64 m ² | 2,35 x 2,0 = 4,70 m ² | 7,0 x 3,6 = 25,2 m ² |
| Kamar suite | - | - | lebar 6,0 – 7,2 m |

Sumber: Hotel design & planning

Untuk hotel resor direkomendasikan untuk menambah teras selebar 1,5 m

Tinggi langit – langit yang disarankan untuk daerah panas :

Ruang tidur dan ruang duduk 3,00 m, sedang untuk kamar mandi dan lobby kamar tinggi langit – langit yang disarankan adalah 2,2 m.

3. Disain ruang publik

- Lobby dan hall penerimaan

Biasanya lobby merupakan pusat kegiatan hotel karena memberi akses kehampir semua fasilitas hotel termasuk akses ke kamar. Selain itu hal penting yang perlu dipikirkan adalah sirkulasi dan perabot yang menunjang aktivitas, termasuk meja depan sebagai pusat penerimaan, informasi dan kasir hotel. Ukuran lobby disesuaikan dengan jumlah kamar, dan untuk hotel resor tepi pantai standar ukuran lobby yang dipakai yaitu ukuran moderat dengan asumsi / kamarnya adalah 0,4 – 0,9 m²

Standar penggunaan / kebutuhan ruang di looby adalah sebagai berikut:

Tabel 2.3. Kebutuhan area lobby sampai dengan 200 kamar

| Area | M ² | Catatan |
|----------------------|----------------|--|
| Meja depan | 15 | - Dengan panjang meja 7,5 m |
| Sirkulasi | 100 | - Enterance 12 m ² , lobby lift 12 m ² |
| Tempat duduk | 20 | - Untuk 10 kursi |
| Area retail | 10 | - Untuk meja informasi, brosur dan gantungan koran |
| Toilet | 45 | |
| Fasilitas komunikasi | 10 | |

Sumber: Hotel design & planning

Hal – hal lain yang perlu diperhatikan adalah:

Sirkulasi – rute sirkulasi utama adalah ke meja depan dan lift, selain itu ada juga rute sirkulasi ke area publik, toko, area konferensi dll. Sirkulasi dibuat tanpa hambatan perabot maupun kolom, minimal lebar adalah 2,125 m asumsi dua orang bejajar membawa barang.

Arah - dapat dibuat dengan tanda – tanda yang dipasang di dinding, langit – langit maupun berdiri sendiri letaknya tidak boleh lebih dari 30⁰ pandangan horisontal manusia, hal tersebut untuk keamanan dan kenyamanan tamu.

Asisten - selain meja depan, meja penting lainnya yang perlu diperhatikan adalah bell captain / porter letaknya didekat pintu masuk dengan pandangan ke pintu masuk, meja depan dan lobby lift. Concienge untuk informasi dan penjualan tiket. Conference untuk resepsionis pada acara kenvensi. Front office manager meja kerja manager dengan 2 kursi tamu.

Meja depan – sebagai fokus aktivitas lebar area minimal 1,25 m sedang panjangnya antara 6 – 7,5 m dan posisi depannya harus bebas kolom

Lounge - area duduk tamu, luas yang direkomendasikan adalah 10 % dari luas lobby.

Sebagai titik masuk utama perancangan lobby hotel terutama hotel resor harus memperhatikan penunjukan ketertautan pemandangan baik kearea rekreasi maupun atraksi lain.

- **Food & Beverage**

Dalam Hotel design and planning disebutkan bahwa untuk hotel resor fasilitas food & beverage yang direkomendasikan adlah ukuran large dengan asumsi 1 – 1,5 kursi / kamar

Tabel 2.4. Standar ukuran untuk area publik / kamar untuk hotel resor

| Restoran, cafe | | Bars / lounges | | Ruang rapat / serbaguna | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Kursi | M ² | Kursi | M ² | Kursi | M ² |
| 1,5 | 2,8 | 0,8 | 1,6 | 2,0 | 3,0 |

Sumber: Hotel design & planning

Sebagai catatan dalam merencanakan restoran dan fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena agar lebih menghemat tempat / besaran dapur, alat – alat masak dan staff dapur.

- **Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna**

Jumlah orang yang diwadahi dalam ruang konverensi, banquet dan serbaguna untuk hotel resor yang yang direkomendasikan dalam hotel design & planning adalah sebagai berikut:

Tabel 2.5. Kapasitas Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna

| Jenis | Fungsi | Kapasitas kursi | Catatan |
|-----------------------|--|------------------------|---|
| Ballroom / hall utama | Pertemuan, jamuan makan, penerimaan, pameran | 0.5 – 1.5 /kamar | Ruangan dapat dibagi , langit2 tinggi, sirkulasi service makanan, bebas kolom |
| Ballroom foyer | Penerimaan, registrasi, sirkulasi | 0.25 X luas Ballroom | Akses ke semua ballroom |
| Ruang rapat | Rapat, jamuan makan | 0.2-0.4X luas Ballroom | sirkulasi, toilet, telepon |
| Ruang banquet | Jamuan makan, rapat, penerimaan | 0.2-0.4X luas Ballroom | Fas. audiovisual, sirkulasi service makanan |
| | | | Ruangan dapat dibagi, sirkulasi service makanan |

Sumber: Hotel design & planning

Tinggi langit – langit yang di rekomendasikan, untuk ballroom yang luas tingginya 3,6 – 4,2 m. Sedang untuk ruang serbaguna kecil tingginya 2,7 m.

• Fasilitas rekreasi hotel

Tipe fasilitas untuk hotel resor adalah sebagai berikut: pusat kebugaran meliputi ruang gymnasium, ruang aerobic, lapangan squash, kolam renang, whirl pool, sauna, team room, ruang istirahat, ruang ganti, club bar dan ruang billiard. Fasilitas luar ruang meliputi lapangan tennis, kolam renang, mandi pantai, shelter, scuba diving, selancar angin, kapal boat, pemancingan dll.

Tabel 2.6. Besaran minimal Fasilitas rekreasi hotel yang direkomendasikan

| Aktifitas | Ukuran minimal (m ²) |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Kolam renang | 75 |
| total termasuk deck keliling) | 225 |
| Ruang latihan | 56 |
| Sirkuit nautilus | 37 |
| Sepeda latihan | 4,7/unit |
| Mesin rowing | 4,7/unit |
| Mesin beban | 4,7/unit |
| Kelas aerobic | 75 |
| Ruang senam | 225 |
| Klub kebugaran | |
| Whirlpool (single) | 4,7 / orang |
| Whirlpool (group) | 1,9 / orang |
| Sauna | 1,9 / orang |
| Mandi uap | 1,9 / orang |
| Mandi rendam (panas/dingin) | 1,9 / orang |
| Shower | 2,8 / orang |
| Loofah bath | 9,3 / orang |
| Mandi rempah | 9,3 / orang |
| Facial | 9,3 / orang |
| Potong & tata rambut | 6,5 / orang |
| Perawatan kaki/tangan | 6,5 / orang |
| Suntan | 6,5 / orang |
| Pernafasan | 1,9 / orang |
| Ruang istirahat | 9,3 / orang |
| Pusat kesehatan | 14 / orang |

Sumber: Hotel design & planning

- Area parkir

Besaran area parkir juga sangat perlu diperhitungkan dalam pembangunan sebuah hotel, daya tampung yang direkomendasikan untuk hotel resor adalah 0.2-1.4 mobil / kamar.

4. Kantor administrasi hotel

Besaran dan kebutuhan ruang kantor administrasi hotel yang direkomendasikan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.7. Standar besaran dan kebutuhan ruang administrasi hotel

| Luas area / kamar | Macam ruang | lokasi |
|---|---|--|
| Kantor depan 0,65 m ² | Area penerimaan Manager kantor depan Kantor reservasi Sekertaris Manager kredit Ruang hitung Kasir Safe deposit area Operator telepon Ruang komputer Ruang kontrol kebakaran Akuntan Pengawas Payroll manager Ruang kerja akuntansi Sekertaris | Mendukung meja depan Lebih disukai jadi satu dengan meja depan |
| Kantor eksekutif 0,25 m ² | Area penerima Sekertaris General manager Asisten general manager Food and baverage manager | Beda lantai tapi dapat mengakses ke meja depan |
| Penjualan dan catering 0,35 m ² | Area penerima, sekertaris Kantor penjualan Sales and marketing manager Ruang interview dan rapat | Lebih disukai ada akses ke area banquet-konvensi |
| Pendukung 0,25 m ² | Sirkulasi Gudang, layan dokumen Toilet Musalla | |
| Spesial | Ruang training dan interview Kantor personel Housekeeper Teknik – sekertaris Assisten, perencana kamar Koki Kantor penerimaan barang | Dekat dgn fasilitas karyawan Di housekeeping area Dekat ruang kerja teknik Jadi satu dgn dapur Jadi satu dgn area bongkar muat |

Sumber: Hotel design & planning

5. Area servis / ruang belakang

• **Dapur**

Alokasi ruangan untuk dapur direkomendasikan terletak di lantai yang berkualitas pada hotel tersebut, sedangkan besaran hotel pada umumnya ditentukan berdasarkan jumlah kursi restoran, banquet hall dan jumlah kamar hotel. Besaran ruang dapur dan gudang yang direkomendasikan:

Dapur utama:

- 0,6 m² / kursi restoran
- 0,2 m² / kursi ballroom dan banquet hall
- 0,1 m² / kursi cocktail lounge
- 0,1 m² / kamar hotel

sedangkan gudang makanan besaran yang direkomendasikan adalah 0,3 – 0,5 x besar dapur utama, dan besaran tersebut masih dibagi menjadi:

- Gudang makanan kering 30%
- Lemari es makanan 25%
- Gudang makanan beku 10%
- Gudang minuman 15%
- Lemari es minuman 5%
- Gudang non makanan 15%

• **Jumlah staff / kamar**

Memang tidak ada standar yang pasti tentang jumlah staf dan karyawan tetapi buku ini memberi masukan untuk hotel resor rasio jumlah staf / kamar adalah 0,6 : 1.

Sedangkan rasio staff menurut bagiannya / 100 kamar

| | | | |
|-------------------|------|-------------------|-----|
| Meja depan, lobby | 8,3 | Administrasi | 6,3 |
| Housekeeping | 11,3 | Penjualan | 2,8 |
| Food and beverage | 29,6 | Operator properti | 3,0 |
| Operator telepon | 4,1 | lain-lain | 3,6 |

• **Fasilitas karyawan**

Ada beberapa macam karyawan yaitu yang bekerja fulltime maupun parttime untuk itu dalam sebuah hotel diperlukan fasilitas seperti ruang istirahat pegawai yang menginap, toilet, ruang ganti dll. Dalam hotel planning and design disebutkan bahwa besaran ruangan fasilitas adalah 0,55 – 0,9 m² / kamar hotel

Tabel 2.8. Standar sanitari untuk karyawan

| Fasilitas | Staff yang tinggal dihotel | Untuk staff yang tidak menginap | |
|--------------------|----------------------------|--|---|
| | | Laki-laki | Wanita |
| WC dan kamar mandi | 1 unit untuk 9 orang | 1 untuk 1 – 15 2 untuk 16 – 35 3 untuk 36 – 65 | 1 untuk 1 – 12 2 untuk 13 – 25 3 untuk 26 – 40 4 untuk 41 – 57 |
| Urinal | Minimal 1 / lantai | 1 untuk 7 – 20 2 untuk 21 – 45 3 untuk 46 – 70 4 untuk 71 – 100 | |
| sinks | | | |

Sumber: Hotel design & planning

Sedangkan standar ruang ganti dan loker karyawan adalah 0,6 m² / orang

- Divisi keamanan

Tabel 2.9. Ukuran personal dan area pengamanannya

| Area | / 150 kamar |
|-------------------------------|----------------------------|
| Pengamanan, wilyah pengamanan | 8,0 m ² / orang |
| Ruang person & interview | 25 m ² |

Sumber: Hotel design & planning

- Penyimpanan dan persiapan makanan

Persiapan makanan dan pelayanan minuman dalam hotel dibagi menjadi tiga kelompok yaitu :

Tabel 2.10. Pengelompokan pelayanan F & B hotel

| Tempat servis makanan | Tempat persiapan |
|--|--|
| Ada banyak pilihan restoran dan bar, termasuk area banquet dan servis kamar individu | Dapur utama dekat dengan tempat penyimpanan dan terdapat dapur saji pada setiap restoran, pantry setiap lantai |
| 1 – 2 restoran dan ruang rapat terletak pada lantai yang sama | Dapur utama melayani restoran dan ruang yang membutuhkan pelayanan |
| penyajian makanan yang minimal pada hotel kecil atau restoran terpisah | Dengan mesin penjualan / tersedia pada masing-masing kamar |

Sumber: Hotel & Resort design, planning and refurbishment

- Laundry dan housekeeping

Jumlah linen terpakai / kamar adalah 5,9 kg terdiri dari 70% flatwork (seprei, taplak, sapu tangan), 25% handuk, 5% seragam dan pakaian.

Sedangkan area kerja laundry dan housekeeping / kamar adalah 0,65-0,79 m² untuk laundry dan 0,33-0,46 m² untuk housekeeping.

- Teknik

Area kerja yang disarankan / kamar adalah :

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Ruang kerja teknik, kantor dan gudang | 0,3-0,5 m ² |
| Ruang tanaman | 0,9-1,4 m ² |

G. Penentuan klasifikasi hotel

Dilihat dari jumlah tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap -diSemarang dari data tahun 1994 sebanyak 325.976 orang, sedangkan tahun 1999 sebanyak 695.389 orang dengan tingkat hunian pada tahun 1999 sebesar 43,29 %.

Tabel 2.11. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Semarang

| TAHUN | Wisman | Wisnus | Jumlah |
|-------|--------|---------|---------|
| 1994 | 10.324 | 63.247 | 73.571 |
| 1995 | 16.643 | 70.566 | 87.209 |
| 1996 | 19.363 | 83.463 | 102.826 |
| 1997 | 18.542 | 75.221 | 93.763 |
| 1998 | 21.730 | 158.163 | 179.893 |
| 1999 | 26.180 | 191.039 | 217.219 |

Sumber : Statistik Perhotelan Semarang, 94-95, 96-97 & 98-99

Data yang diperoleh dari wawancara dengan Bp. Ir Hari (Kepala Divisi Perencanaan & Perancangan PT Ibu Perkasa Usaha Tama, Semarang) dari ketiga hotel yang menduduki angka hunian terbesar, dua diantaranya sangat mengandalkan potensi alam. Hotel-hotel yang sangat mengandalkan potensi alam adalah Hotel Patra Jasa (70%) dan Hotel Siranda (65%) sedang yang ketiga yaitu Hotel Plaza adalah hotel bisnis. Permintaan pasar perhotelan di Semarang adalah sebagai berikut:

- Orang yang datang kebanyakan dari golongan ekonomi atas untuk keperluan bisnis, relaksasi atau keduanya.
- Umumnya tamu menyukai suatu yang tidak senada, bahkan sifat kejutan dari apa yang ada. Pengunjung cenderung mencari fasilitas yang fungsinya sama namun dengan penyajian berbeda dari biasanya.
- Tren tuntutan tamu yang menginap adalah suasana alami yang meliputi keanekaragaman dan keunikan komponen rekreasi alami dan kontak langsung dengan alam.

Dengan melihat tren yang muncul, maka sudah waktunya kota Semarang mempunyai fasilitas hotel resor yang dapat melayani keperluan relaksasi, bisnis maupun keduanya. Selain itu Hotel resor ini merupakan hotel yang pertama kalinya direncanakan dalam kawasan Marina Tanjung Mas Semarang sehingga dimungkinkan untuk hotel resor berbintang dengan melihat keadaan pasar setempat

Dari data dibawah ini dapat kita lihat bahwa besar tingkat hunian hotel berbintang mencapai 43,29 % yang perkembangannya lebih baik daripada perkembangan hotel non bintang. Data Dinas Pariwisata kodia Semarang yang lebih spesifik lagi dari hunian hotel berbintang yang dirinci menurut kelas dapat kita lihat pada tabel 2.12 dibawah ini :

TABEL 2.12. Rata-Rata Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang Dirinci Menurut Kelas

| BINTANG 1 | BINTANG 2 | BINTANG 3 | BINTANG 4 | RATA-RATA |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 40,57 % | 37,72 % | 37,02 % | 57,85 % | 43,29 % |

Sumber: Data Dinas Pariwisata Kodia Semarang

Angka tertinggi tingkat hunian hotel berbintang adalah pada bintang 4 sebesar 57,85 %, sedangkan di Semarang terdapat 479 kamar hotel bintang 4, Dari ketiga tinjauan tersebut dapat disimpulkan kelas hotel yang akan direncanakan adalah hotel bintang 4 dengan segmen pasar kalangan wisatawan dan bisnis terutama wisatawan MICE (Meeting, Intencive, Convention and Exhibition).

H. Kebutuhan kamar hotel

Faktor yang mempengaruhi dalam perhitungan jumlah kebutuhan kamar (Drs. A. Yoeti Oka, Pengantar Ilmu Pariwisata), antara lain:

a. Jumlah tamu yang menginap

Dari Tabel 3.1. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Semarang, kita dapat ketahui bahwa jumlah wistawan dan pebisnis pada tahun 1994 berjumlah 73.571 orang dan pada tahun 1999 berjumlah 217.219 orang. Ini berarti selama kurun waktu 6 tahun terjadi peningkatan sebesar 143.648 orang (naik 195,25%) yang berarti terjadi peningkatan sebesar 32,54% pertahun. Dengan demikian jumlah penginap hotel berbintang pada tahun 2004 diprediksikan :

$$\begin{aligned}
 & -1999 - 2004 = 5 \text{ tahun} \quad -1999 = 217.219 \\
 & -\text{Peningkatan /th} = 32,54\% \quad - 2004 = 5 \times 0,3254 \times 217.219 = 353.416 \text{ orang}
 \end{aligned}$$

b. Jumlah kamar yang tersedia

Jumlah kamar hotel bintang yang ada di Kodia Semarang sampai saat ini adalah 1481 kamar.

c. Lama tinggal wisatawan

Rata – rata lama tinggal penginap di hotel berbintang di Semarang adalah 1,8 hari

d. Jumlah tamu per kamar

Jumlah tamu per kamar hotel bintang di Semarang adalah 1,82

Rumus untuk mencari kebutuhan kamar adalah:

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365}$$

| |
|--|
| <p>Keterangan: K = Kebutuhan kamar setiap hari dlm setahun T = Jumlah Penginap dalam satu tahun L = Lama tinggal penginap TPK = Tingkat hunian kamar GRP = Jumlah tamu perkamar</p> |
|--|

Kebutuhan kamar hotel berbintang diSemarang pada tahun 2004

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365} = \frac{353.416 \times 1,8}{0,4329 \times 1,8 \times 365} = 2.237 \text{ kamar}$$

Jumlah kamar hotel berbintang yang tersedia diSemarang adalah sebanyak 1.481 kamar, jadi terjadi kekurangan jumlah kamar sebanyak 756 kamar.

Untuk kebutuhan kawasan Marina Tanjung Mas Semarang diasumsikan 30% yaitu sebanyak 200 kamar. Maka jumlah kamar hotel resor yang direncanakan pada kawasan marina tanjung mas ini sebanyak 200 kamar. Penentuan jumlah kamar hingga 200 kamar dilatar belakangi beberapa alasan sebagai berikut:

- Belum adanya hotel dengan lokasi tepi pantai di Semarang.
- Data yang menyebutkan bahwa hunian tunggal lebih banyak dari pada hunian ganda
- Bidikan utama pengunjungnya untuk wisatawan MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition).

I. Penentuan kebutuhan ruang

1. Pelaku kegiatan

Untuk menentukan kebutuhan ruang, kita harus mengetahui pelaku dan macam kegiatan yang dilakukan. Ada tiga macam pelaku kegiatan yaitu:

1. Tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap
2. Pelayan hotel
3. Staff dan karyawan hotel

2. Jenis kegiatan

Kegiatan yang dilakukan didalam hotel dapat dibagi menjadi dua yaitu:

a. kegiatan utama

kegiatan utama didalam hotel adalah menginap / beristirahat pada suatu ruang (ruang tidur) sifat kegiatan utama ini digolongkan menjadi dua yaitu:

- kegiatan didalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerak misalnya melihat pemandangan luar melalui bukaan, mandi, makan/minum, duduk sambil mengobrol atau menonton tv.

- Kegiatan pasif adalah kegiatan yang tidak melakukan gerak secara aktif yaitu tidur dan istirahat fisik dan mental.

b. kegiatan penunjang

- kegiatan rekreatif adalah kegiatan rekreasi yang dapat dilakukan dilingkungan hotel misalnya fitness, tenis lapangan, renang, bilyard, menikmati musik, dansa dll
- kegiatan pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan pihak hotel yang ditujukan kepada penginap misalnya penyediaan makanan/minuman, penyediaan perlengkapan ruang tidur, penyediaan kelengkapan ruang publik dll
- kegiatan pengelola adalah kegiatan yang dilakukan oleh pihak hotel yang bertujuan mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan dihotel agar dapat berjalan lancar, kegiatan ini meliputi pengelolaan administrasi, pemeliharaan dll

3. Kegiatan utama dan kebutuhan ruang

Berdasarkan pendekatan kegiatan diatas maka kebutuhan ruang pada hotel ini adalah sebagai berikut:

a. Penginap hotel

pada dasarnya tamu hotel mempunyai kegiatan pokok makan / minum, tidur / istirahat, rekreasi atau pertemuan bisnis.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan makan / minum : restoran, coffe shop, bar, snack corner, gudang dan lavatory
- Kebutuhan ruang pada kegiatan tidur / istirahat : ruang tidur, kamar mandi / toilet, teras
- Kebutuhan ruang pada kegiatan rekreasi : pusat kebugaran termasuk kolam renang, fitness centre, sauna, jacuzzi, ruang loker, ruang ganti dan lavatory, lapangan tenis persewaan skiboat, ruang terbuka untuk menikmati pemandangan dan theater terbuka
- Kebutuhan ruang untuk kegiatan pertemuan bisnis : bussines centre, ruang konvensi / seminar, ruang persiapan, ruang penyimpanan, lavatory.

b. Pelayan hotel

Merupakan pelayan yang langsung melayani / berhubungan dengan tamu hotel

- Kebutuhan ruang pada kegiatan penerima tamu : reception area (termasuk didalamnya kantor reservasi, ruang komputer, kasir), shopping arcade, safe deposit area dan lavatory
- Kebutuhan ruang pada kegiatan pelayanan umum : house keeping, food and baverage – room service, laundry dan linen

c. Staff dan karyawan hotel

Merupakan pengelola kegiatan yang ada dalam hotel meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal

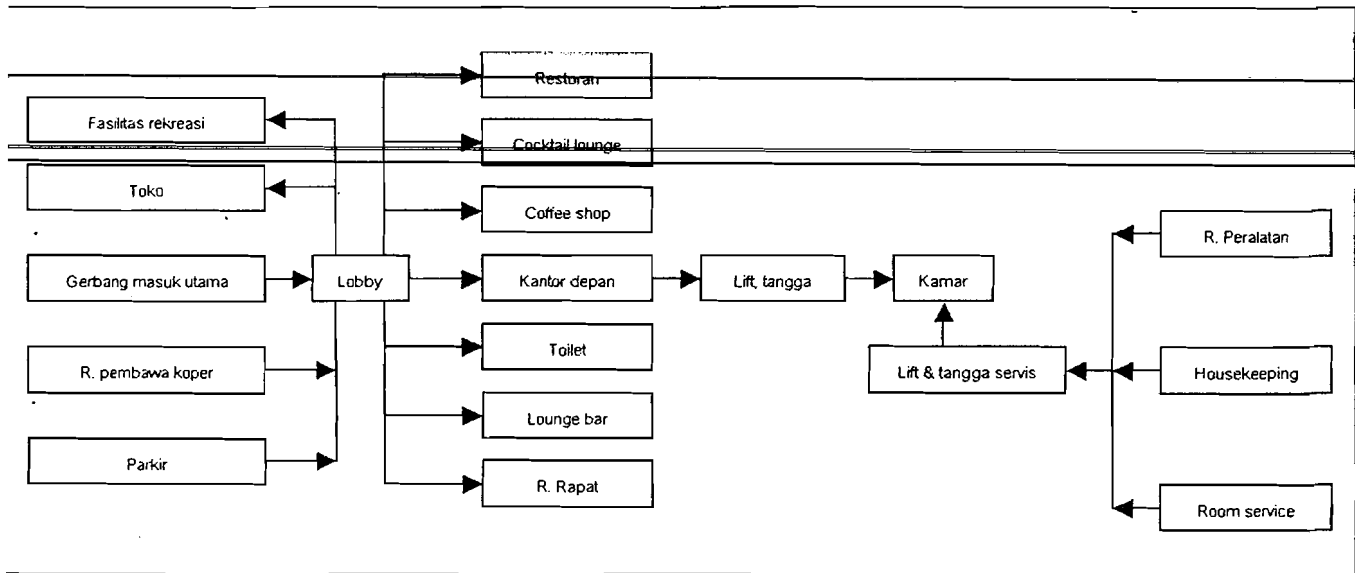
- Kebutuhan ruang pada kegiatan administrasi : ruang manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, keamanan, layan dokumen dan gudang
- Kebutuhan ruang pada kegiatan staff dan karyawan : musalla, gudang, kantin, pantry, poliklinik, ruang loker, ruang ganti, toilet
- Kebutuhan ruang pada kegiatan mekanikal : ruang MEE, water suplay, ruang mesin (boiler, AC, pompa) dan genzet

J. Hubungan dan besaran ruang

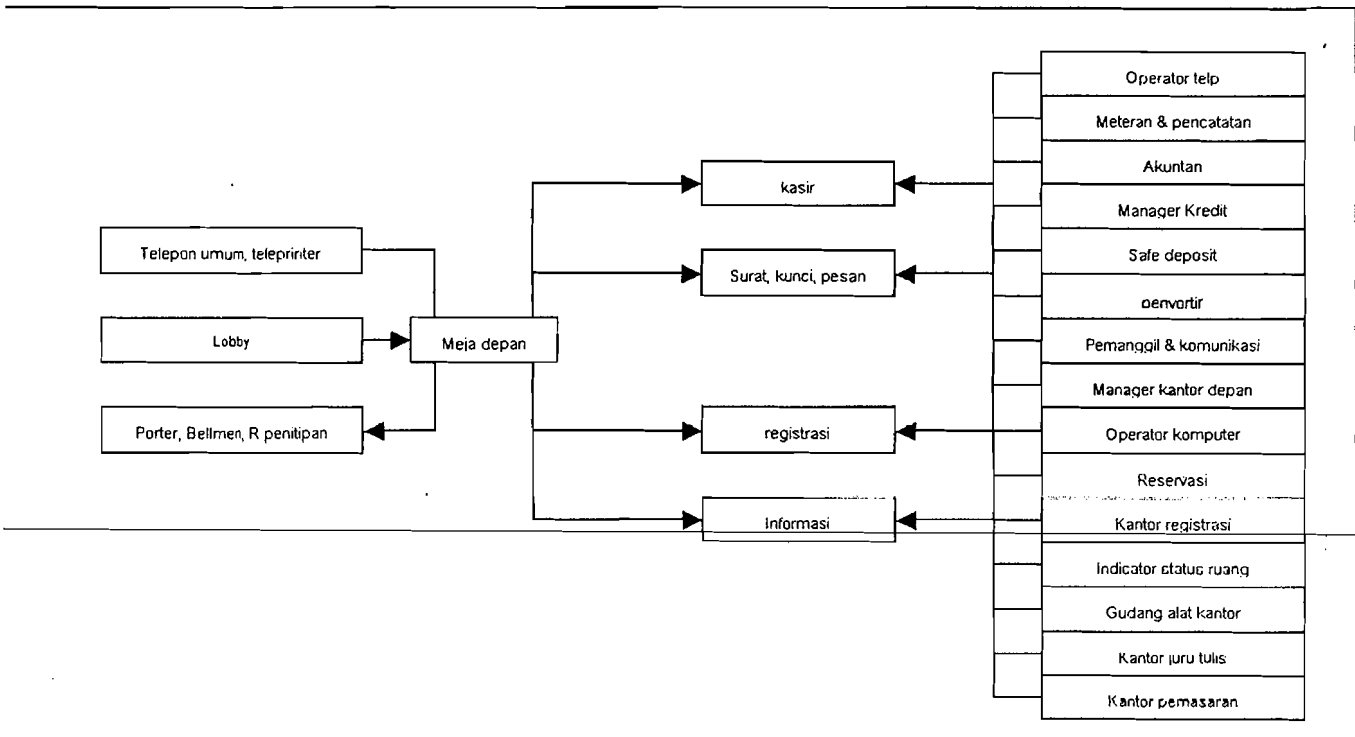
1. Hubungan ruang

Kedudukan lobby sebuah hotel sangat penting karena menjadi pusat sirkulasi, pusat penerimaan dan penyebaran ke seluruh ruang maupun fasilitas hotel. Sedangkan dari area service dihubungkan ke kamar-kamar hotel secara langsung melalui lift dan tangga servis, seperti yang dapat kita lihat pada gambar 2.14. skema hubungan ruang hotel secara keseluruhan.

Hubungan ruang administrasi hotel yang menjadi pusatnya adalah meja depan karena meja depan merupakan pusat penerimaan tamu secara administrasi yang kemudian didistribusikan ke bagian yang berkepentingan seperti ke kasir, administrasi surat/kunci/pesan, registrasi tamu atau informasi dari bagian meja depan yang juga berhubungan erat dengan kantor administrasi hotel, karena itu kantor administrasi hotel direkomendasikan mempunyai hubungan langsung dengan meja depan walaupun harus beda lantai. Skemanya dapat kita lihat pada gambar 2.15



Gambar 2.14. Skema Hubungan ruang hotel secara keseluruhan



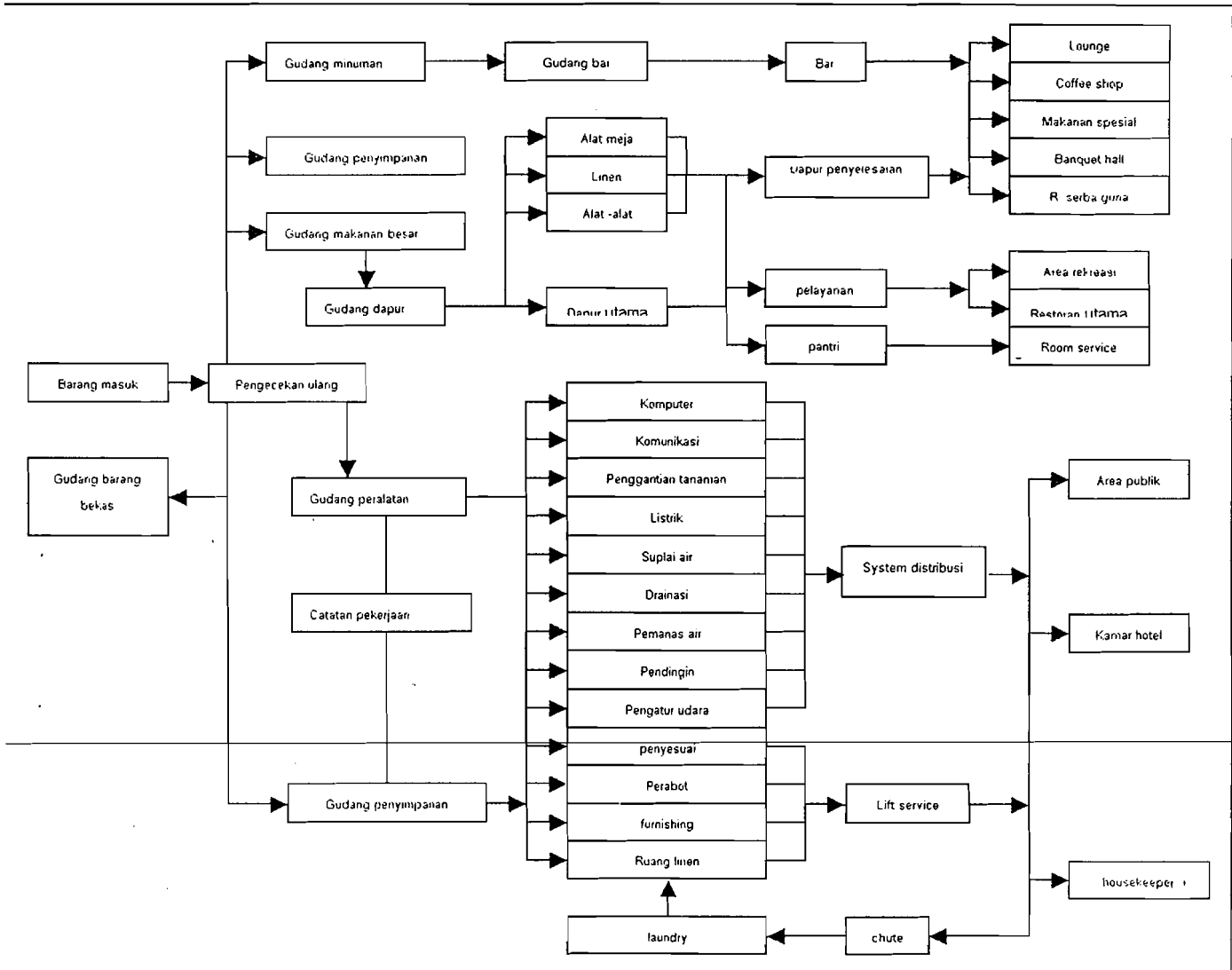
Gambar 2.15. Skema Hubungan ruang administrasi dan pelayanan hotel

Sedangkan pada area service hubungannya sangat kompleks oleh karena itu area servis direkomendasikan terletak pada satu lantai. Area servis dibagi menjadi dua area yaitu area food and beverage dan area teknik serta servis kamar.

Pada area food and beverage gudang dan dapur utama merupakan ruang utama kegiatan, gudang juga dibagi menjadi beberapa jenis sesuai dengan fungsinya. Fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena selain lebih menghemat

tempat / besaran dapur, alat – alat masak dan staff dapur juga mempermudah sirkulasi staff dapur.

Pada area teknik dan servis kamar juga terdapat dua area utama yaitu area teknik yang yang juga mempunyai hubungan tidak langsung dengan area servis kamar. Area servis kamar berupa ruang linen, gudang perabot, gudang umum dan ruang housekeeping. Pada area teknik terdapat ruang kontrol dan ruang peralatan seperti AC, pemanas air, listrik dan lain-lain seperti yang dapat kita lihat pada skema hubungan ruang dibawah ini



Gambar 2.16. Skema Hubungan ruang service (back-of-house)

2. Besaran ruang

Penentuan besaran ruang hotel resor ini ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang akan dibangun, juga bedasarkan rekomendasi dari buku tentang perencanaan hotel yaitu Hotel Design and Planning dan Hotel & Resort Planning, design and refurbishment yang biasa dipakai dalam perencanaan hotel

Besaran ruangan dan total luas area hotel ini dapat kita lihat pada tabel besaran ruang dibawah ini:

Tabel 2.13. Kelompok, Kebutuhan & Besaran ruang

| Kelompok & Kebutuhan ruang | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|--|--|------------------------------|
| Spesifikasi hotel | | |
| Jumlah kamar | 200 (86king bed, 99 double bed, 4 handicaped & 10 suite) | |
| Target pasar | wisatawan dalam waktu lama perjalanan intensive, MICE (Meeting, Intensive, Convention, and Exhibition) | |
| Area Hunian | | |
| Kamar hotel | 200 @ 8,3 X 3,6 = 5976 | |
| Penambahan luas kamar suite | 10 X 30 m ² = 300 | |
| Sirkulasi dan servis | | |
| % tambahan dari jumlah | + 42 % | 8912 |
| Publik area | | |
| Lobby, hall depan, penerima, tangga, lift, bellmen, r. duduk | 1 m ² / kamar 1 X 200 = 200 | |
| Toko & Salon | = 90 | |
| Sirkulasi | + 25 % = 73 | 363 |
| Pelayanan F & B | | |
| Restoran: | | |
| Coffee shop | 50 @ 1,6 = 80 | |
| Restoran utama | 100 @ 2,0 = 200 | |
| Restoran spesial | 200 @ 1,8 = 360 | |
| Bar dan Lounge | 100 @ 1,5 = 150 | |
| Bar hotel | 150 @ 1,6 = 240 | |
| Hiburan | + 25 % = 258 | 1288 |
| Sirkulasi | | |
| R. rapat dan Serbaguna | | |
| Ballroom & Banquet | 200 @ 1,2 = 240 | |
| Foyer | = 80 | |
| R. konfrensi & serbaguna | 100 @ 1,6 = 160 | 600 |
| Area peralatan, toilet dan sirkulasi | + 25 % = 120 | |
| Fasilitas hotel | | |
| Klub kesehatan | | 400 |
| Fasilitas luar hotel | | |
| Kolam renang luar | bentuk rekreasional | 400 |
| Lapangan tenis | 2 buah | 800 |
| Area administrasi | | |
| Kantor depan | 0,4 m ² / kamar = 80 | |
| Executive | 0,2 m ² / kamar = 40 | |
| Penjualan & catering | 0,35 m ² / kamar = 70 | |
| Akuntan | 0,25 m ² / kamar = 50 | |
| Sirkulasi | + 20 % = 48 | 288 |
| Area servis | | |
| Dapur utama | 0,8 m ² / kursi = 240 | |
| Dapur banquet (persiapan) | 0,2 m ² / kursi = 60 | |
| Gudang F & B | 0,2 m ² / kursi = 90 | |
| Sirkulasi | + 25 % = 98 | 488 |
| (back-of-house) | | |
| Bak sampah | 0,3 m ² / kamar = 60 | |
| Gudang umum | 0,5 m ² / kamar = 100 | |
| Housekeeping | 0,5 m ² / kamar = 100 | |
| Laundry | 0,8 m ² / kamar = 160 | |
| Kantor teknik & tempat kerja | 1 m ² / kamar = 200 | |
| Peralatan plant | 1,5 m ² / kamar = 300 | |
| Sirkulasi | + 25 % = 230 | 1150 |
| Area pegawai | | |
| Staff untuk kamar hotel (rasio) | | |
| Kontrol, kamar personel | 0,7 : 1 (termasuk pegawai kontrak & paruh kerja) | |
| R. ganti & loker | 0,3 m ² / kamar = 60 | |
| Staff dapur | 0,7 m ² / kamar = 140 | |
| Sirkulasi | 0,3 m ² / kamar = 60 | |
| | + 25 % = 65 | 325 |
| TOTAL KEBUTUHAN LAHAN | | 14214 |

Hening Noorsaid Romadhoni

Hotel Resor Pantai Marina Semarang



*Tempat lokasi
dan Citra Hotel Resor Pantai Marina*

BAB 3

BAB III ASPEK LOKASI DAN CITRA HOTEL RESOR PANTAI MARINA

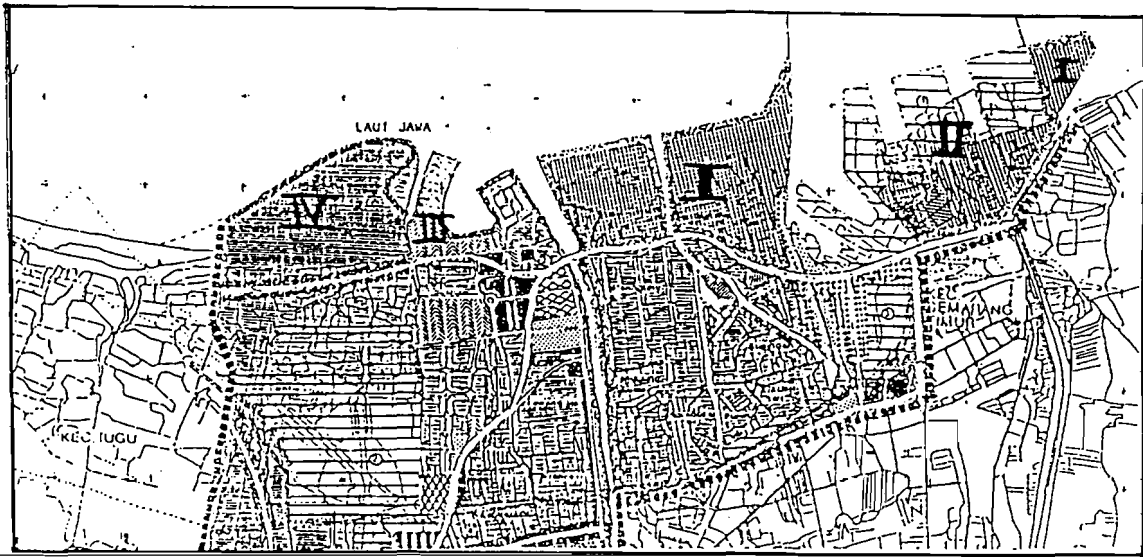
A. Analisa pemilihan kawasan

1. Pemilihan lokasi

Berdasarkan data yang ada, dapat disimpulkan bahwa kawasan pantai Tanjung Mas Semarang terbagi atas empat kawasan, yaitu:

- I. Kawasan industri
- II. Kawasan pelabuhan
- III. Kawasan wisata pantai
- IV. Kawasan permukiman

Dengan mengacu pada pembagian diatas, maka lokasi tapak kawasan hotel yang direncanakan terletak dikawasan III atau IV (kawasan wisata pantai atau permukiman).



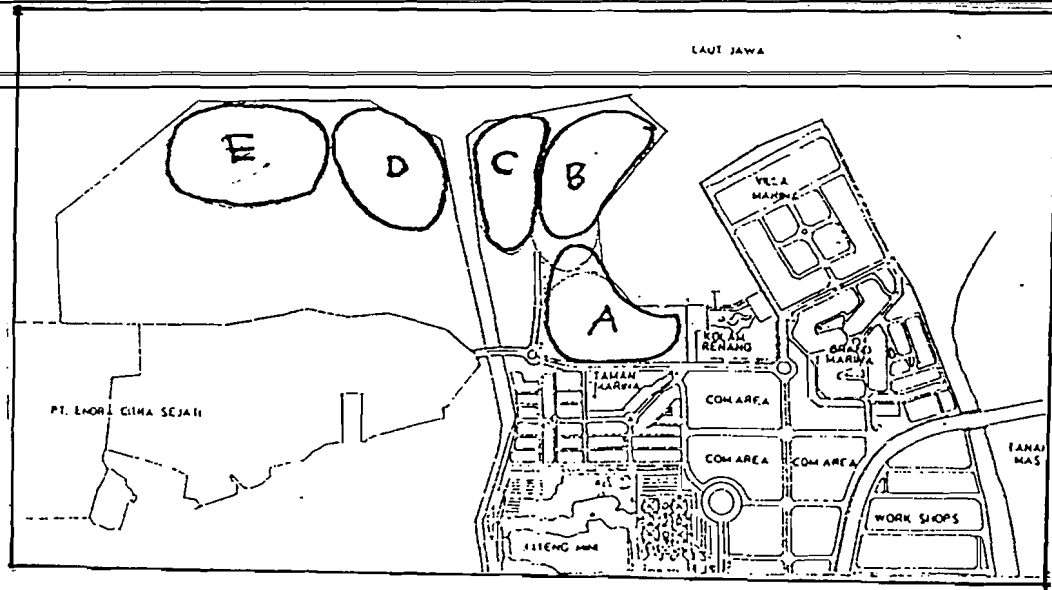
Gambar 3.1. Peta Pantai Tanjung Mas Semarang

Sumber: RDTRK Kodia Semarang

2. Penentuan tapak terpilih

Penentuan pemilihan tapak terpilih yang akan direncanakan untuk pembangunan hotel, didasarkan pada kriteria-kriteria dibawah ini:

- 1. Lokasi yang dekat dengan keramaian
- 2. Kemudahan pencapaian / aksesibilitas
- 3. Potensi pemandangan kearah laut
- 4. Keamanan & kenyamanan
- 5. Kelengkapan fasilitas rekreasi pantai



Gambar 3.2. Peta kawasan III & IV
 Sumber: Site plan Mutiara Marina & analisa

Tabel 4.1. Pemilihan tapak hotel

| KRITERIA | BOBOT | TAPAK | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | | A | | B | | C | | D | | E | |
| 1. Potensi pemandangan kearah laut | 5 | 2 | 10 | 3 | 15 | 4 | 20 | 4 | 20 | 4 | 20 |
| 2. Kemudahan pencapaian / aksesibilitas | 4 | 5 | 20 | 4 | 16 | 4 | 16 | 2 | 8 | 2 | 8 |
| 3. Keamanan & kenyamanan | 3 | 5 | 15 | 4 | 12 | 2 | 6 | 2 | 6 | 2 | 6 |
| 4. Kelengkapan fasilitas rekreasi pantai | 2 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 4 | 8 | 4 | 8 |
| 5. Lokasi yang dekat dengan keramaian | 1 | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| TOTAL SKOR | | 59 | | 57 | | 55 | | 45 | | 45 | |

Lokasi tapak terpilih adalah tapak A

Dari kriteria-kriteria diatas letak tapak yang paling sesuai adalah sebelah taman air Marina, karena selain aksesibilitasnya mudah dicapai juga mempunyai pemandangan ke teluk buatan yang digunakan untuk wisata air seperti jetski, boat hire dll.



Gambar 3.3. Pemandangan teluk mutiara marina

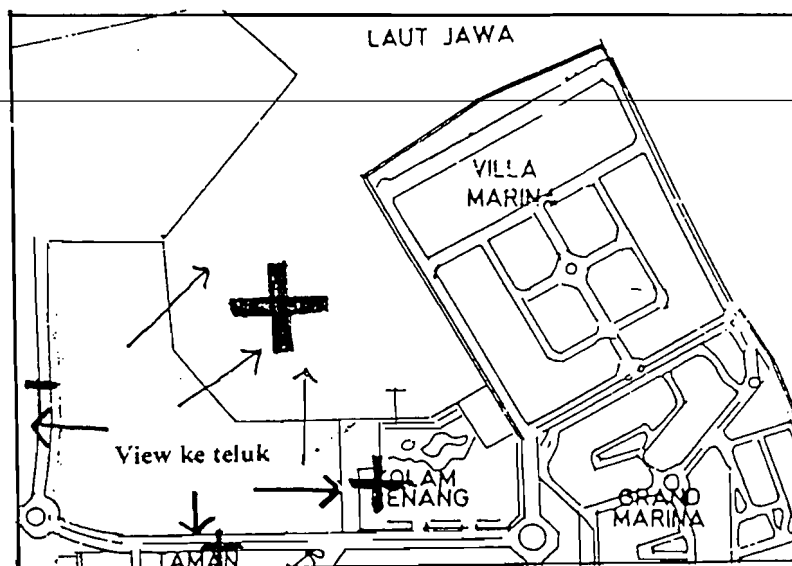
Sumber: observasi, 1999

B. Analisa tapak

1. Analisa pemanfaatan potensi pemandangan

Pemandangan merupakan hal penting dalam merencanakan sebuah fasilitas akomodasi terutama dalam hal orientasi bangunan. Bangunan hotel diusahakan semaksimal mungkin dihadapkan kearah pemandangan yang bagus.

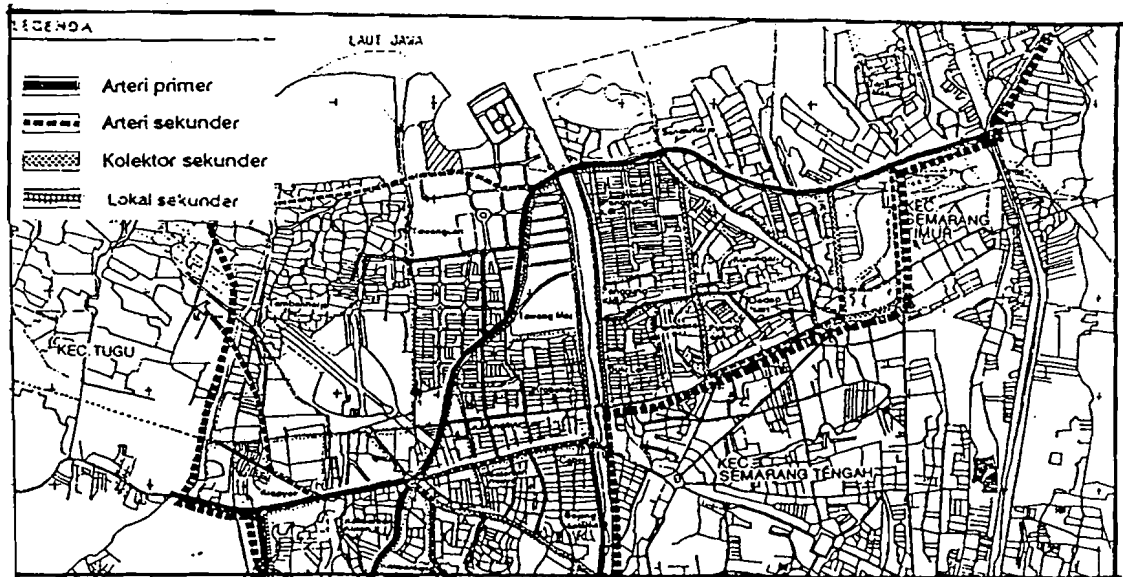
Daya tarik dari hotel yang direncanakan adalah tema wisata pantai sehingga pemandangan yang di ekspos adalah pemandangan pantai tanjung mas dalam hal ini adalah teluk mutiara marina.



Gambar 3.4 Analisa orientasi pada tapak terpilih

2. Analisa pencapaian ke tapak

Dari jalan arteri (ring road) ke tapak di hubungkan oleh jalan masuk utama yaitu jalan boulevard mutiara marina selebar 13 meter dengan konstruksi paving blok yang dipisahkan oleh taman pemisah. Jalan boulevard tersebut merupakan main entrance kawasan mutiara marina yang disisi kanan kirinya terdapat pusat komersial marina dan pada ujung jalan tersebut merupakan taman air marina. Sedangkan tapak terpilih berada disamping taman air marina.



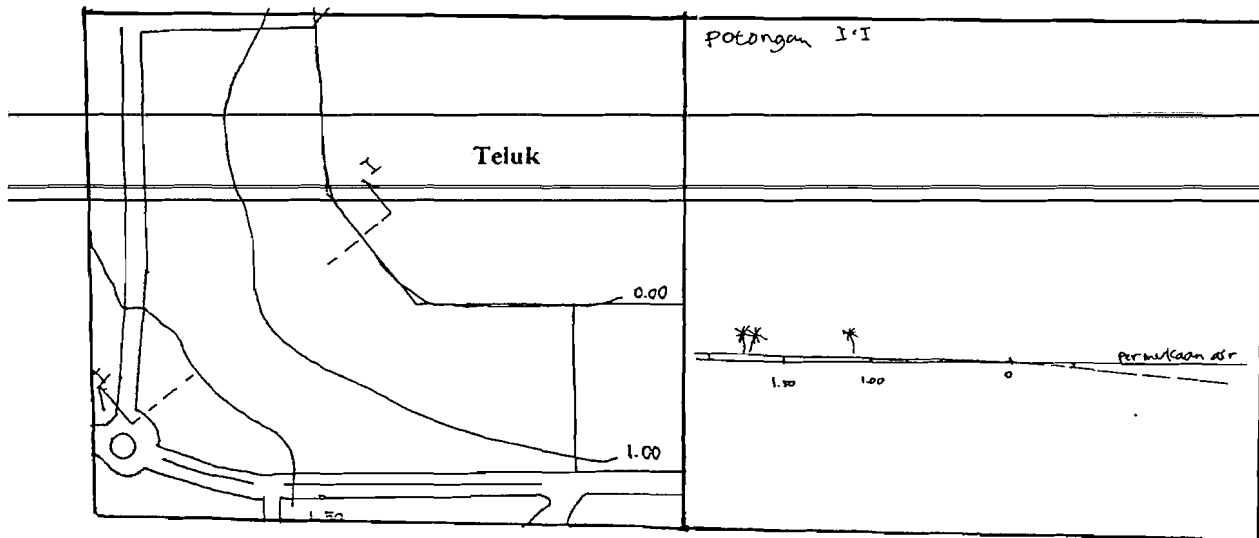
Gambar 3.5. Analisa pencapaian ke tapak

3. Analisa elemen alam

Elemen alam pantai yang terdapat pada tapak sebenarnya adalah elemen alam buatan karena lokasi tapak merupakan lokasi reklamasi pantai tanjung mas, pantai dan teluk buatan yang telah ada dapat dijadikan potensi hotel yang direncanakan. Teluk buatan tersebut dari keamanan wisata dan fasilitasnya sudah memadai sehingga tinggal diperlukan pengembangan seperlunya.

4. Kontur

Seperti kita ketahui lokasi tapak berada di lahan reklamasi pantai, sehingga kontur tanah relatif datar, sehingga agar bangunan hotel mendapatkan pemandangan pantai maka bangunan hotel tersebut harus bangunan konvensional atau bertingkat sedangkan bagian yang tidak membutuhkan pemandangan seperti zona service dapat diletakkan di lantai bawah.



Gambar 3.6. Analisa kontur

5. Iklim

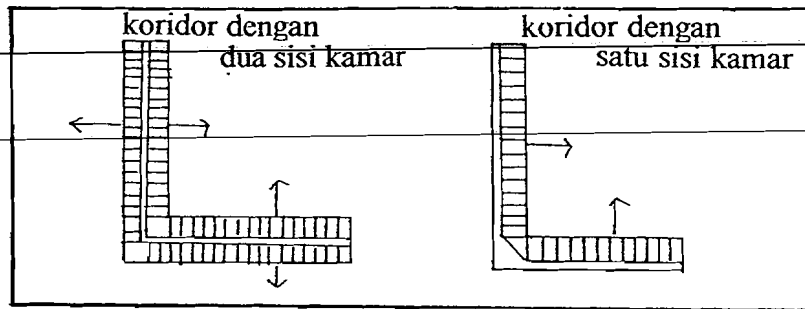
Bagian iklim yang mempengaruhi bangunan hotel adalah lintasan matahari dan angin laut pada siang hari yang lembab sehingga pantai di daerah tropis terasa panas, maka perlu diperhatikan perletakan massa bangunan terhadap lintasan matahari dan penataan vegetasi yang dapat membantu mengatasi panas matahari dan angin laut.

Potensi pemandangan yang paling bagus adalah view ke teluk buatan dan laut Jawa, sedangkan pencapaian ke tapak dengan jalan arteri sekunder yang berada di depan tapak menghubungkan ke jalan arteri primer yang merupakan jalan utama pantura yang melewati kota Semarang. Kontur tapak relatif datar sehingga perlu penataan tapak agar lebih menarik, sedangkan iklimnya adalah iklim daerah pantai sehingga perlu vegetasi peneduh dari panas matahari.

C. Analisa orientasi hotel, penzoningan dan penataan tapak

1. Analisa orientasi hotel

Karena potensi alam dalam hal ini adalah pantai merupakan faktor terbesar yang menentukan keberhasilan hotel resor, Orientasi juga mempengaruhi bentuk dan susunan lantai kamar hotel. Lantai kamar hotel ada dua macam yaitu: koridor dengan satu sisi kamar dan koridor dengan dua sisi kamar.

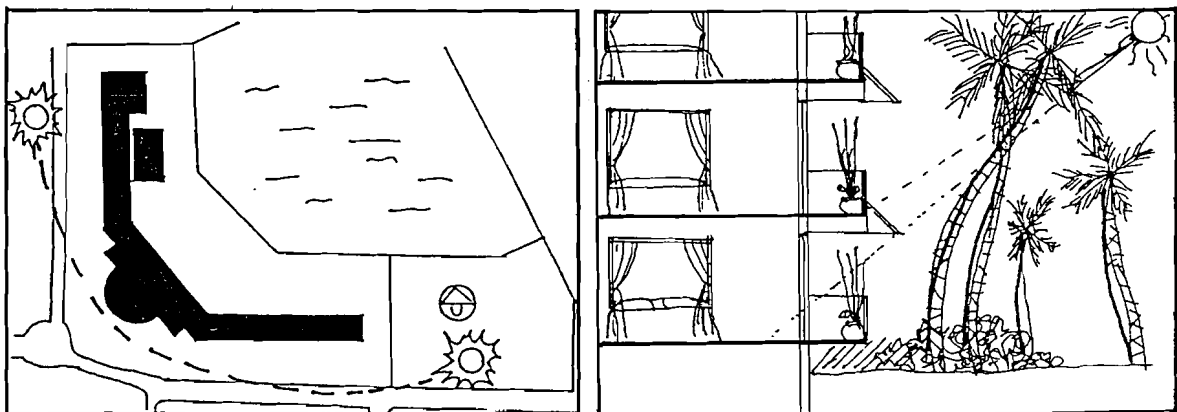


Gambar 3.7. Macam sistem lantai kamar hotel

Ada beberapa analisis orientasi bangunan:

- Orientasi menghindari sinar matahari

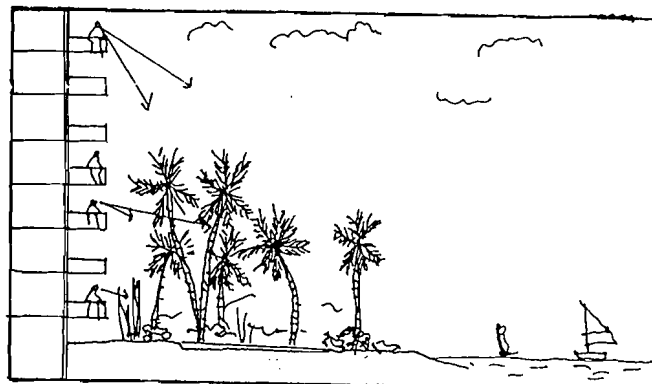
Sedapat mungkin unit kamar tidur diorientasikan utara/selatan menghindari sinar matahari langsung masuk menembus masuk ruangan. Jika kondisi ini tidak bisa dihindari dan dapat memasukkan elemen alam seperti pepohonan



Gambar 3.8. Orientasi menghindari sinar matahari

- Orientasi terhadap view dekat

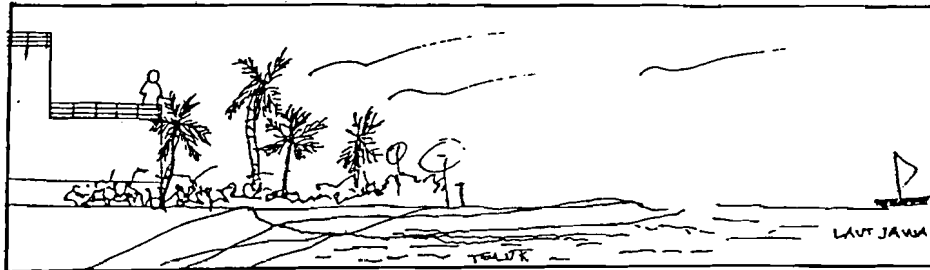
Tamu dapat menikmati view kearah taman, kolam renang, kolam hias, laut, dan arsitektur serta lansekap bangunan



Gambar 3.9. Orientasi terhadap view dekat

- Orientasi terhadap view laut



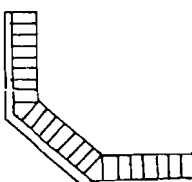
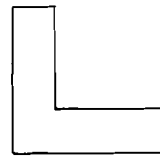
View yang dapat dilihat adalah laut lepas, teluk marina, sunrise dan sunset.



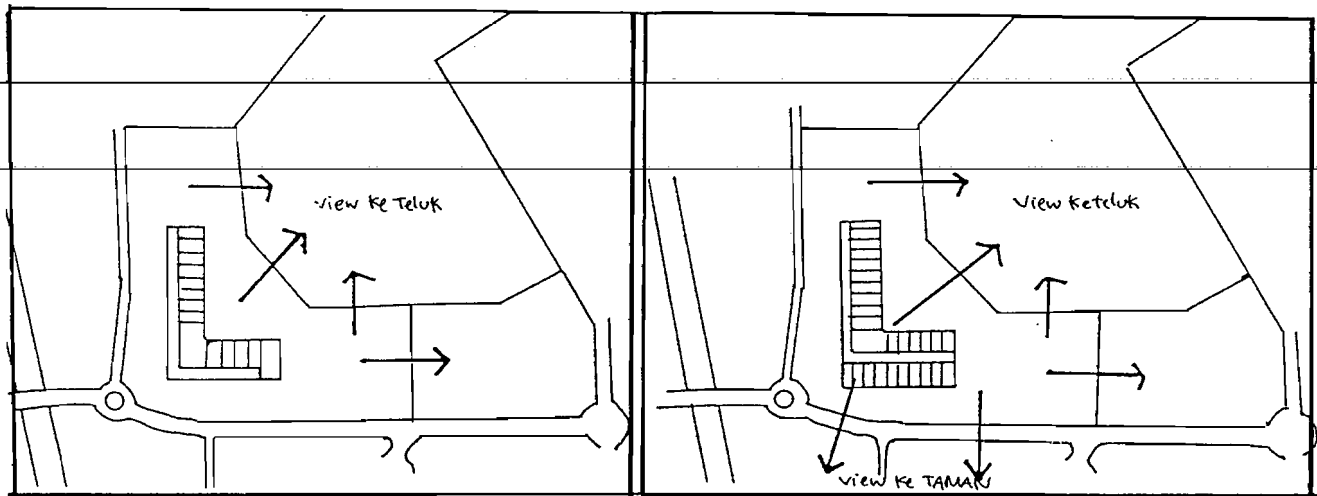
Gambar 3.9. Orientasi terhadap view laut

Jika ketiga kriteria orientasi dan bentuk bangunan diterapkan ke tapak terpilih maka akan didapat beberapa alternatif orientasi pada hotel resor ini seperti yang dapat kita lihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3.2. Pemilihan bentuk bangunan berdasarkan kriteria orientasi

| TIPE | KRITERIA & BOBOT | | | | | | Σ |
|---|--------------------|----|----------------|----|---------------|----|----|
| | Thd sinar matahari | | Thd view dekat | | Thd view laut | | |
| | 3 | 6 | 3 | 5 | 3 | 4 | |
| Circular tower  | 2 | 6 | 3 | 15 | 3 | 12 | 33 |
|  | 4 | 12 | 3 | 15 | 3 | 15 | 39 |
|  | 4 | 12 | 4 | 20 | 4 | 16 | 48 |
|  | 3 | 9 | 4 | 20 | 4 | 16 | 45 |





Gambar 3.10. Alternatif orientasi hotel ditapak terpilih

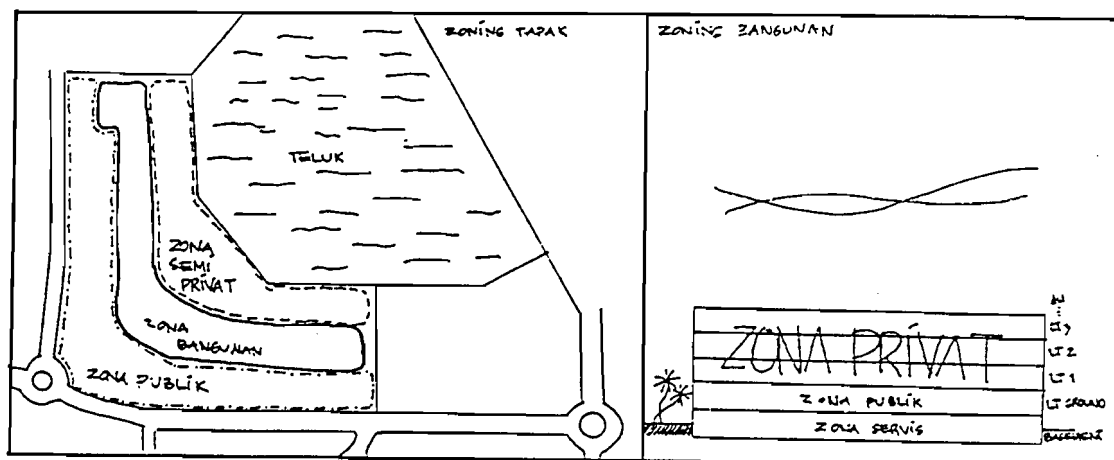
2. Analisa penzoningan tapak

Penzoningan pada hotel adalah:

- zone publik
- zone administrasi
- zone privat
- zone servis
- zone preservasi

dasar pertimbangan dalam penentuan penzoningan ini adalah:

- pengelompokan ruang
- tuntutan fungsional ruang
- organisasi ruang
- orientasi bangunan

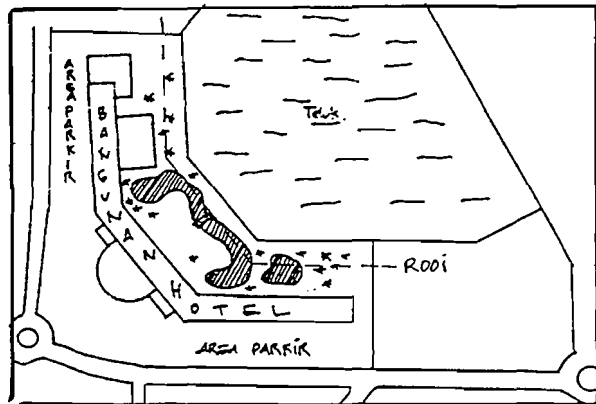


Gambar 3.11. Analisa penzoningan tapak

3. Analisa penataan tapak

a. pengolahan tapak

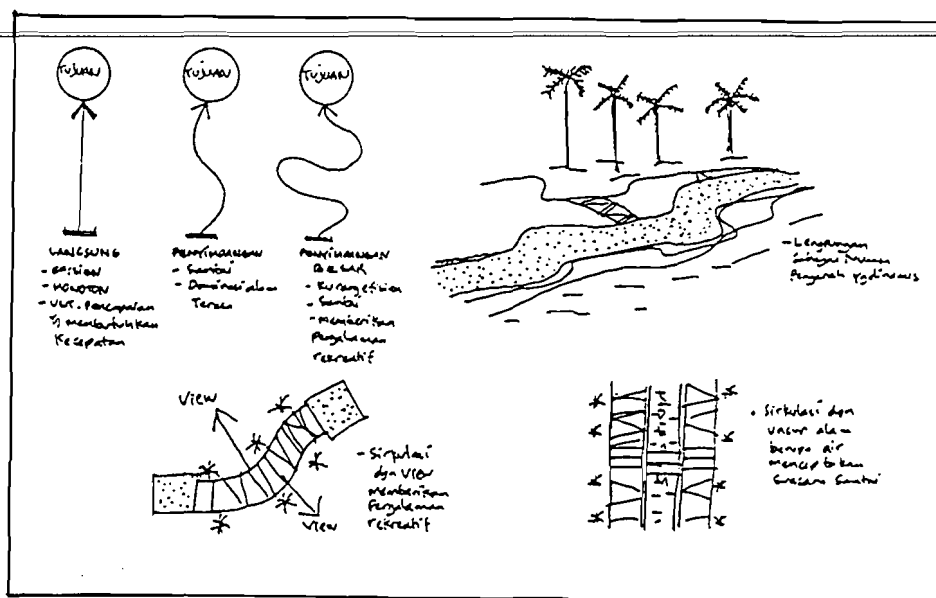
Tapak dibagi menjadi dua yaitu: tapak luar yang bersifat publik yang meliputi taman luar, area parkir dan entrance sedang tapak dalam bersifat semi privat meliputi taman dalam, kolam renang dan kolam hias. Dengan memperhatikan lokasi yang berada ditepi pantai & iklim (panas), pengolahan tapak dalam diutamakan dengan menata vegetasi peneduh dan penghias agar menciptakan iklim yang sejuk.



Gambar 3.12. Analisa pengolahan tapak

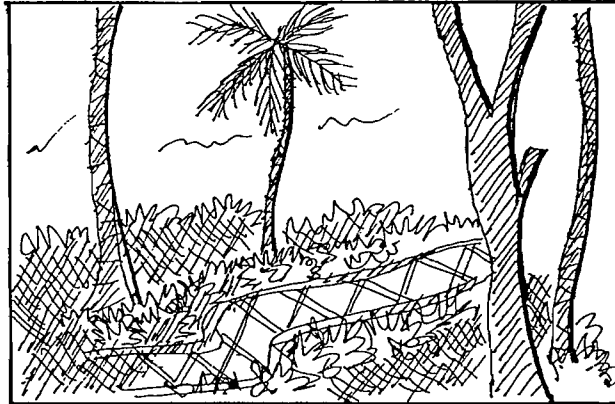
b. sistem pergerakan / sirkulasi

Untuk memberikan suasana visual yang khas maka sistem sirkulasi dengan memanfaatkan potensi tapak serta dapat menciptakan suasana yang rekreatif, karena fungsi sirkulasi dalam tapak adalah untuk menghubungkan antar fasilitas hotel maka jalur sirkulasi dengan suasana rekreatif dicapai dengan membiarkan belokan-belokan sehingga tercipta suasana yang tidak monoton.



Gambar 3.13. Analisa pola sirkulasi tapak

Penataan tapak memperhatikan lokasi yang berada ditepi pantai & iklim (panas), pengolahan tapak dalam diutamakan dengan menata vegetasi peneduh dan penghias agar menciptakan iklim yang sejuk.



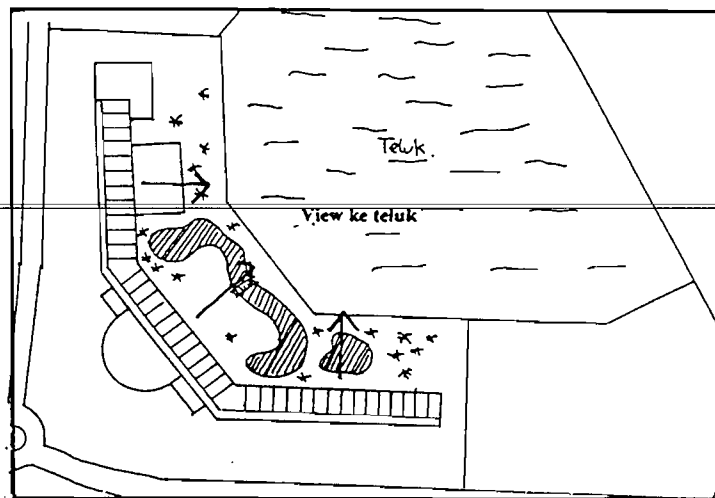
Gambar 3.14. Analisa pola sirkulasi tapak

c. Tata letak bangunan

Sedang tata letak bangunan juga menentukan orientasi, ada tiga bentuk alternatif yaitu:

- Bentuk U / V

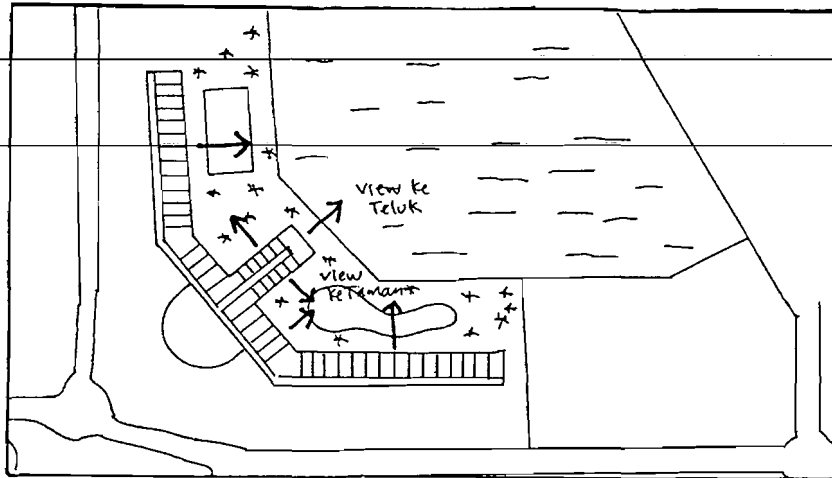
Bangunan membentuk huruf U atau V, fasilitasnya berada di tengah-tengah lingkup bangunan.



Gambar 3.15. Bangunan dgn bentuk U/V

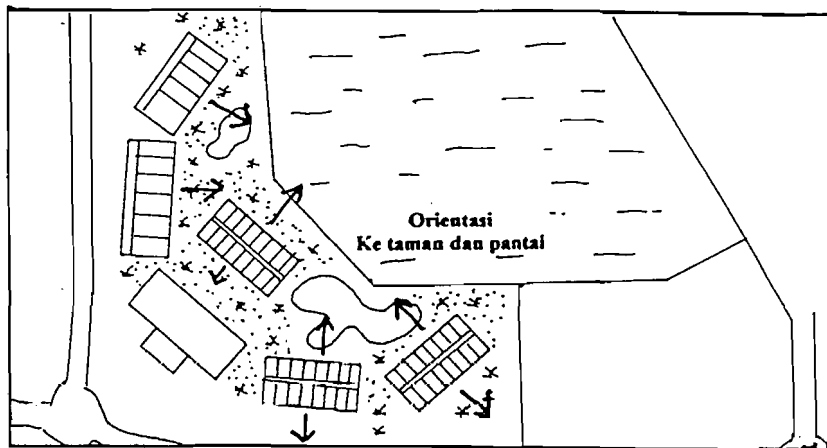
- Bentuk W

Bangunan membentuk huruf W, sehingga terdapat dua zone fasilitas yang berada di tengah lingkup bangunan tersebut.

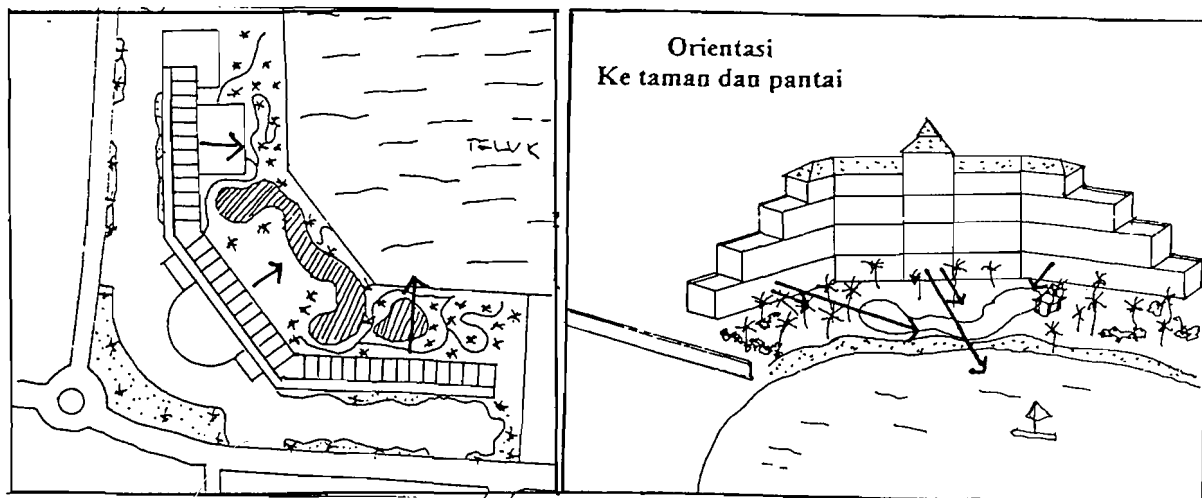


Gambar 3.16. bangunan dgn bentuk W

- Bentuk I dengan beberapa massa yang saling berhubungan
Bangunan dengan bentuk I linear, tetapi biasanya terdapat beberapa massa yang penataanya diorientasikan ke view yang menarik.



Gambar 3.17. Bangunan dgn bentuk I



Gambar 3.18. Analisa bentuk dan orientasi bangunan

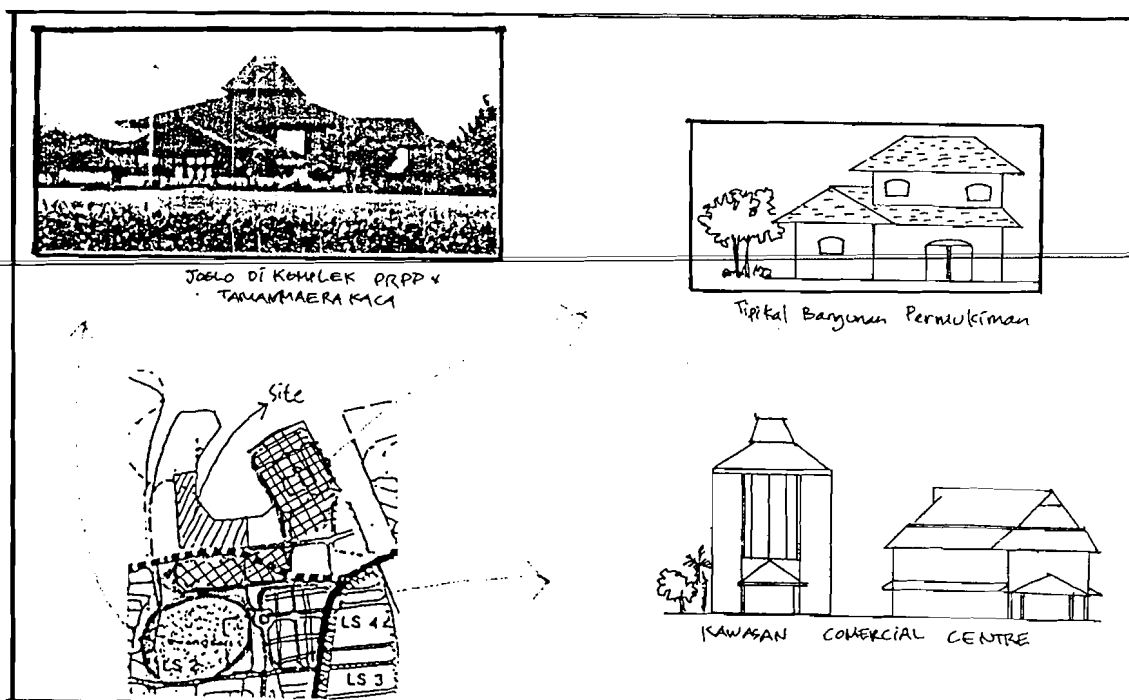
D. Analisa citra yang sesuai dengan kawasan melalui bentuk, warna dan material

1. Bentuk dan penampilan fisik bangunan

Penampilan bangunan sedapat mungkin mencerminkan arsitektur lokal setempat (lingkungan Marina Tanjung mas Semarang) agar lebih menyatu dengan lingkungan. Bentuk bangunan yang ada disekitarnya diolah sedemikian rupa sehingga dapat memberikan atau menampilkan keadaan alam sesuai dengan tema wisata pantai.

Citra familiar fasade dikomunikasikan melalui pengembangan fasade yang membentuk persepsi akrab/tidak asing dengan pengunjung, yakni fasade lokal, melalui tahap – tahap analisis berupa pengambilan contoh, analisis da tipologi fasade. Unsur yang dianalisis adalah figur fasade. Hal didasarkan atas pendapat bahwa ‘Salah satu unsur bentuk yang paling mudah ditangkap oleh persepsi visual seorang pengamat adalah gambaran dasar atau figure’⁹.

Pengambilan contoh bangunan dibatasi pada wilayah kawasan pantai Marina Tanjung mas Semarang yang karakter visualnya merupakan elemen penting dan akrab dengan masyarakat. Melalui pengamat dan analisa dengan kriteria diatas, maka diambil contoh bangunan di kawasan pantai Marina Tanjung mas Semarang, analisis ditekankan pada pola-pola dominan pembentuk figur fasade yaitu bentuk, proporsi dan ornamentasi



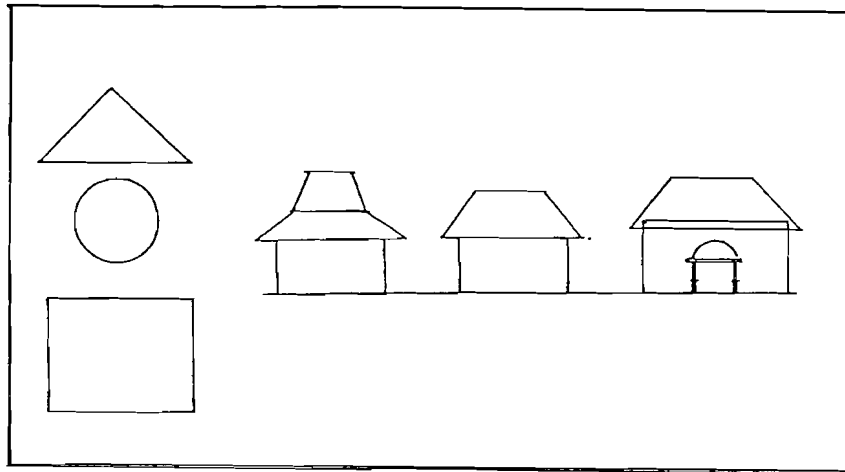
Gambar 3.19. Analisa Gaya arsitektur bangunan disekitar tapak

⁹ Ir. Setyo Setiadji, Anatomi Estetika, 1978

Analisis figur fasade :

a. Bentuk dasar

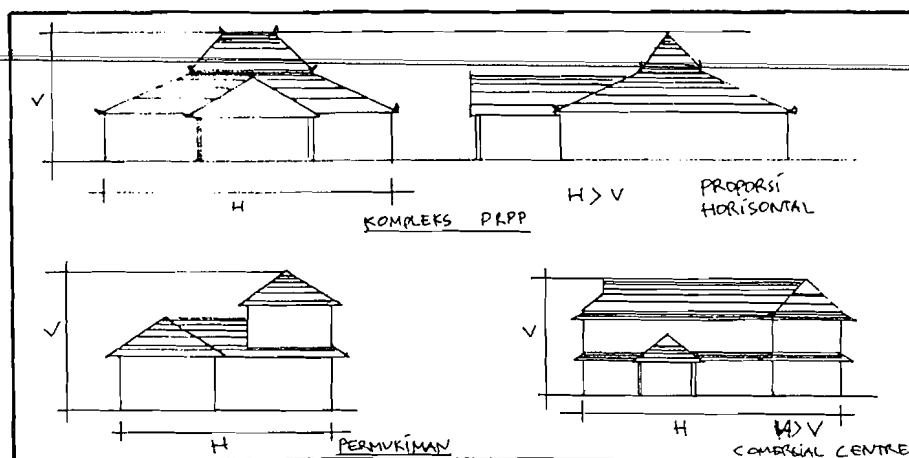
Komposisi massa bangunan terdiri dari bidang atap limasan/miring maupun joglo dan bidang dinding dengan bukaan-bukaan. Massa berukuran sedang, terdiri dari massa-massa tunggal tersusun pada kawasan pantai Marina Tanjung mas Semarang.



Gambar 3.20. bentuk dasar massa yang ada dikawasan Marina Tanjung mas Semarang

b. Proporsi

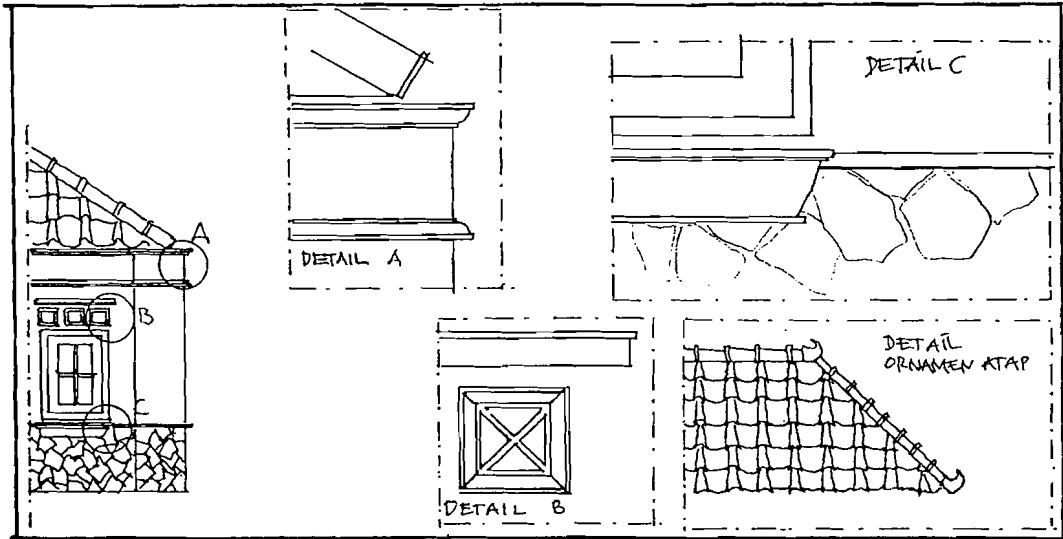
Umumnya memiliki proporsi bangunan dengan dimensi horisontal lebih besar dari pada dimensi vertikal.



Gambar 3.21. Proporsi Bangunan di lingkungan pantai Marina Tanjung mas Semarang

c. Ornamenasi

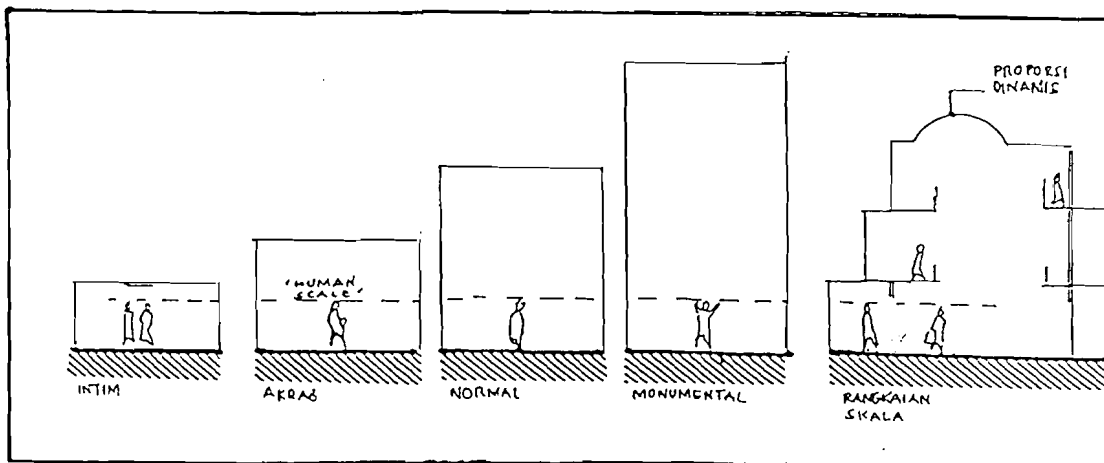
Berkesan sederhana dan efisien, beberapa bangunan menggunakan ornamen – ornamen khas kota lama bercirikan indische.



Gambar 3.22. Ornamen bangunan

Dengan arah pendekatan yang sama, karakter rekreatif pada hotel resor, dikomunikasikan melalui pengembangan figur hotel resor dengan ekspresi rekreatif.

Analisis figur hotel resor dilakukan pada pola – pola dominan berupa bentuk dasar, proporsi dan penyelesaian ornamen hotel (finishing). Bentuk dasar hotel resor pada penulisan ini sangat erat kaitannya dengan orientasi maka analisisnya dikaitkan pada sub bab orientasi, sedang dalam kaitan dengan proporsi, pemakaian skala sangat mempengaruhi proporsi yang dihasilkan. misalnya pada pemakaian skala manusia, yakni skala dengan elemen pembanding manusia, seperti gambar dibawah ini:



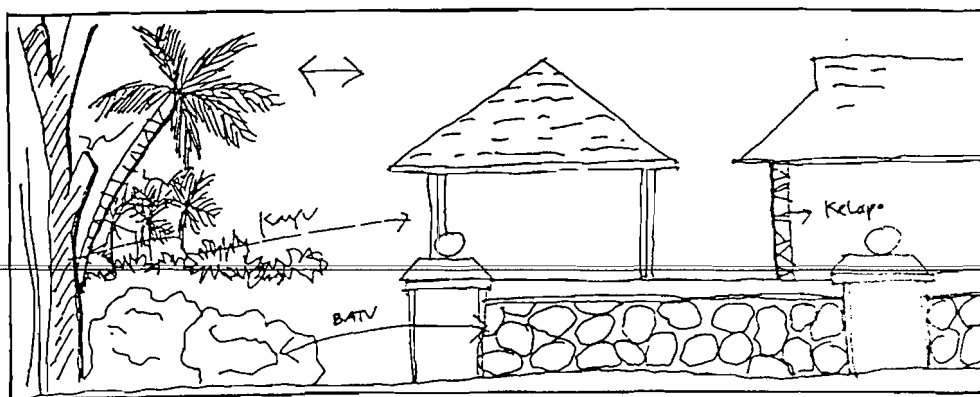
Gambar 3.23. Pengaruh skala manusia pada proporsi ruang

Gambar tersebut menjelaskan bahwa pemakaian skala manusia dalam proporsi ruang, dapat menimbulkan kesan akrab. Pemakaian rangkaian skala juga dapat mengoreksi proporsi yang terlalu vertikal dan horisontal menjadi berimbang, disamping menimbulkan kesan dinamis. Sedangkan ornamen dan penyelesaian (finishing) dalam hal ini di bahas dalam pemilihan warna dan bahan dibawah ini.

2. Pemilihan warna dan material

Warna dan material yang dipakai sangat dipengaruhi gaya yang dipakai, dan pada umumnya hotel-hotel menggunakan gaya bangunan lokal, maupun gaya yang dipakai oleh bangunan yang sudah dikenal terlebih dahulu (contohnya hotel halekulani, Hawaii gaya yang dipakai adalah gaya yang digunakan pada lewers house). Untuk mengadaptasikan citra hotel resor yang harmonis terhadap lingkungan dan sesuai dengan tema wisata pantai maka dicapai dengan:

- Mengaitkan identitas dan karakter alam pantai untuk menciptakan kesatuan bangunan.
- Menerapkan elemen – elemen alam pantai baik secara langsung maupun tidak langsung.



Gambar 3.24. Analisa penggunaan elemen pantai

- Dominan dengan komposisi warna dan tekstur (kasar – halus)

Warna merupakan elemen yang paling berpengaruh secara psikologis terhadap persepsi pengamat pada karakter ruang dan bangunan. Beberapa kesan psikologis ruang dan bangunan yang disebabkan warna dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

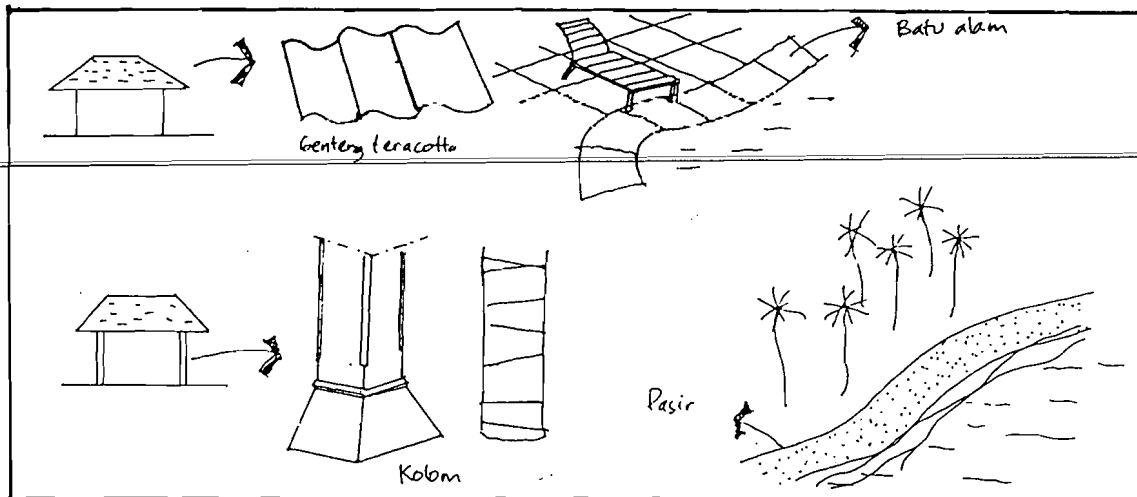
Tabel 3.3. Pengaruh karakter warna pada ruang

| GOLONGAN WARNA | KARAKTER | CONTOH |
|----------------|---|--|
| Heavy (Strong) | Gelap, misterius, kaya Kaya, outdoor, gelap implusif, berani, gembira dignity, majesty | Hitam Coklat Merah ungu |
| Hangat (Warm) | Implusif, akrab Genbira, akrab Gembira Inovatif, wisdom, original | Merah/oranye Oranye Oranye/kuning kuning |
| Terang | Gembira Inovatif, wisdom, original presentive | Orange/kuning Kuning Kuning/hijau |
| Sejuk | Precentive Nature, ballance, norma Relax, santai Dignity, poison, reserve | Kuning/hijau Hijau Hijau/biru Biru Biru/ungu |
| Netral/terang | Purity, inocen, bersih, steril Tenang, sederhana | Putih Abu-abu muda |

Sumber: Psychology of Color, Color and Human Respones

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa warna-warna terang dapat menghasilkan kesan riang dan santai.

Dalam pengembangan hotel resor ini yang diambil menunjukkan warna khas tema / gaya arsitektur yang dipilih dan warna – warna terang alamiah seperti warna batu, pasir, terracotta & kayu. Sehingga dapat lebih menyatu dengan lingkungan Marina Tanjung mas tanpa meninggalkan tema wisata pantai.



Gambar 3.25. Komposisi warna

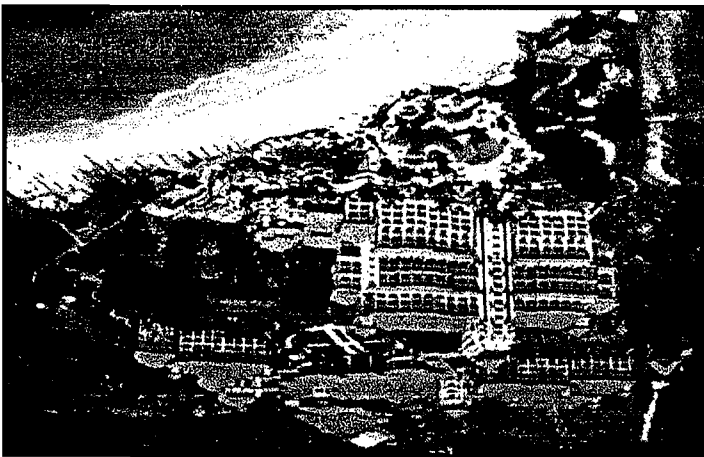
Penampilan bangunan sedapat mungkin mencerminkan arsitektur lokal setempat (lingkungan Marina Tanjung mas Semarang).

E. Kesimpulan

1. Hotel resor berlokasi dikawasan wisata taman marina dengan penempatan tapak di barat teluk marina (site A).
2. Dalam perencanaan hotel ini, Ada beberapa analisis orientasi bangunan:
 - Orientasi menghindari sinar matahari
Sedapat mungkin unit kamar tidur diorientasikan utara/selatan menghindari sinar matahari langsung masuk menembus masuk ruangan. Jika kondisi ini tidak bisa dihindari dan dapat memasukkan elemen alam seperti pepohonan
 - Orientasi terhadap view dekat
Tamu dapat menikmati view kearah taman, kolam renang, kolam hias, laut,dan arsitektur serta lansekap bangunan
 - Orientasi terhadap view laut
View yang dapat dilihat adalah laut lepas, teluk marina, sunrise dan sunset.
3. Dengan memperhatikan lokasi yang berada ditepi pantai & iklim (panas), pengolahan tapak dalam diutamakan dengan menata vegetasi peneduh dan penghias agar menciptakan iklim yang sejuk.
4. Tata letak bangunan menentukan orientasi bangunan, ada beberapa bentuk bangunan antara lain bentuk L, W, U dan I
5. Penampilan bangunan sedapat mungkin mencerminkan arsitektur lokal setempat (lingkungan Marina Tanjung mas Semarang).

Hening Noorsaid Romadhoni

Hotel Resor Pantai Marina Semarang



dan Citra Hotel Resor Pantai Marina
konsep lokasi

BAB 4

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN

A. Konsep dasar lokasi

Berdasarkan fungsi dan tuntutan hotel dengan tema wisata pantai, maka konsep dasarnya menggunakan pertimbangan sebagai berikut:

- d. Adaptasi dengan lingkungan
- e. Orientasi bangunan terhadap potensi view
- f. Tuntutan kegiatan pengunjung
- g. Aksesibilitas / kemudahan pencapaian
- h. Keamanan & kenyamanan pantai

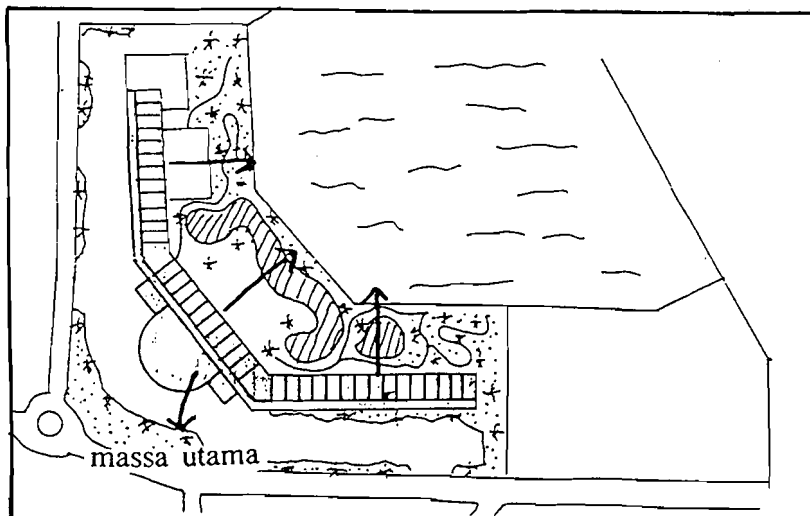
B. Konsep tata letak

Konsep dasar tata letak ini meliputi :

- Jumlah massa
- Sirkulasi

1. Jumlah massa

Walaupun jenis kegiatan yang ada sangat kompleks, skala, besar tapak, dan kontur tapak yang relatif datar maka ditetapkan untuk menggunakan sebuah massa utama dan beberapa massa pendukung. Massa utama membentuk V terbelah. Sistem tata letak kamar menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar sehingga semua orientasi kamar menghadap ke pantai. Hal tersebut untuk menonjolkan tema wisata pantai hotel resor ini.



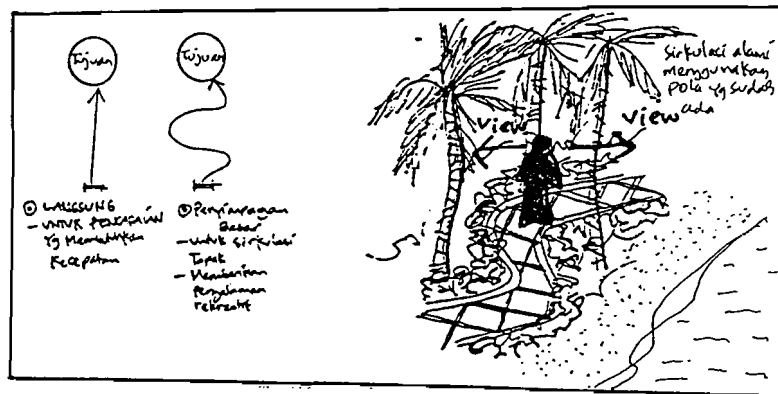
Gambar 4.1. Penataan Massa pada tapak

2. Sirkulasi

Konsep sirkulasi ada dua kelompok yaitu:

a. Sirkulasi manusia

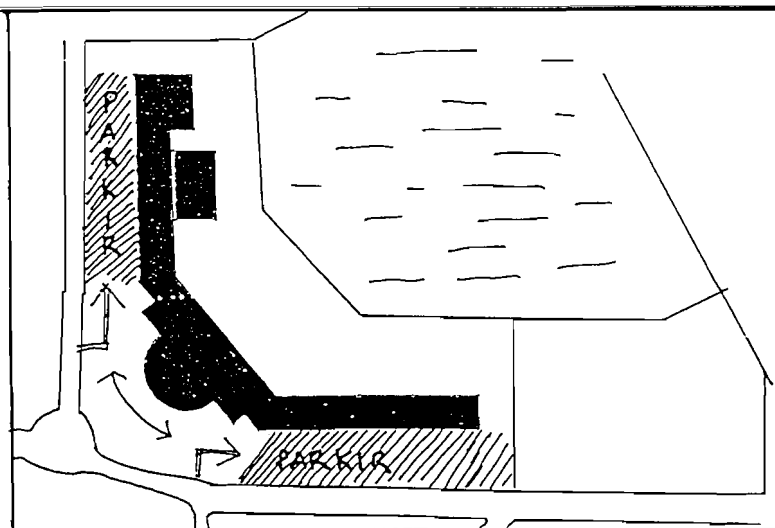
Konsep dasar sirkulasi manusia didasarkan pada pemanfaatan unsur alam sebagai pengarah, peneduh dan juga sebagai material dasar. Sirkulasi manusia ini dibuat sealami dan serekreatif mungkin dengan membiarkan pola liku-liku sirkulasi yang telah ada pada tapak.



Gambar 4.2. Pola sirkulasi tapak

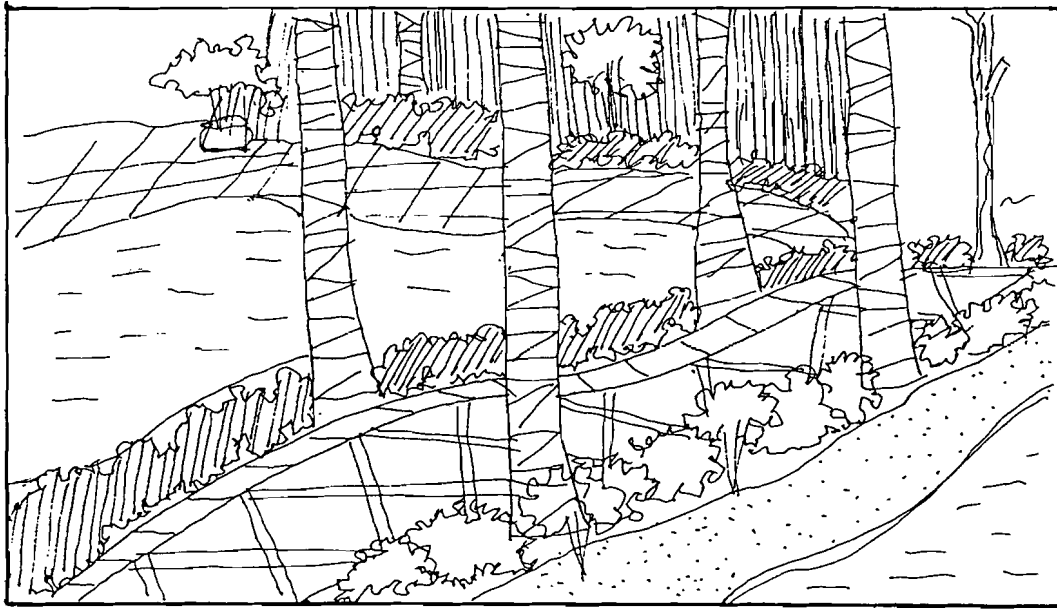
b. Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan diarahkan pada zona parkir yaitu zona publik melalui enterance utama untuk memudahkan pemantauan dan pengamanan.



Gambar 4.3. Sirkulasi kendaraan

Selain dalam penataan tapak dibagi menjadi dua yaitu: tapak luar yang bersifat publik yang meliputi taman luar, area parkir dan entrance sedang tapak dalam bersifat semi privat meliputi taman dalam, kolam renang dan kolam hias. Dengan memperhatikan lokasi yang berada ditepi pantai & iklim (panas), pengolahan tapak dalam diutamakan dengan menata vegetasi peneduh dan penghias agar menciptakan iklim yang sejuk tanpa meninggalkan tema utama wisata pantai. Sehingga penataan tapak dapat menampilkan unsur – unsur alam.



Gambar 4.4. konsep penataan tapak

C. Konsep orientasi bangunan

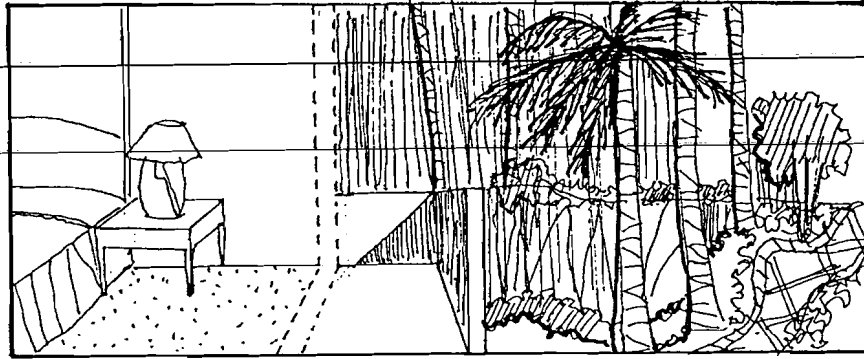
Orientasi bangunan mempengaruhi image dan mengarahkan perhatian tamu maupun wisatawan terhadap suatu obyek. Orientasi ke pemandangan alam pantai, ke arah taman, kolam renang dan arsitektur bangunan itu sendiri memberikan suasana rekreatif diterapkan pada hotel resor ini.

Konsep orientasi bangunan:

Orientasi terhadap view merupakan salah satu faktor tertentu pola gubahan massa bangunan hotel.

- Orientasi menghindari sinar matahari

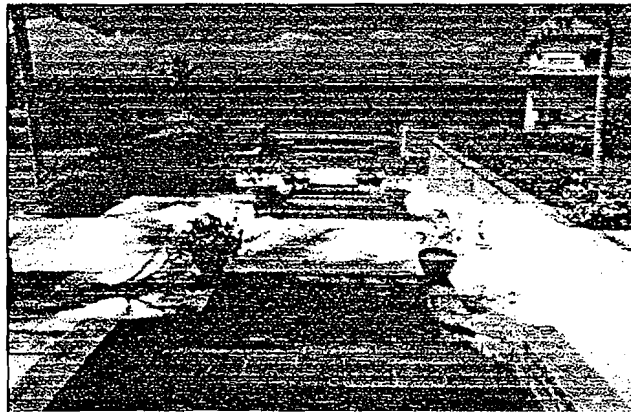
Sedapat mungkin unit kamar tidur diorientasikan utara/selatan menghindari sinar matahari langsung masuk menembus masuk ruangan. Jika kondisi ini tidak bisa dihindari dan dapat memasukkan elemen alam seperti pepohonan.



Gambar 4.5. Orientasi terhadap sinar matahari

- Orientasi terhadap view dekat

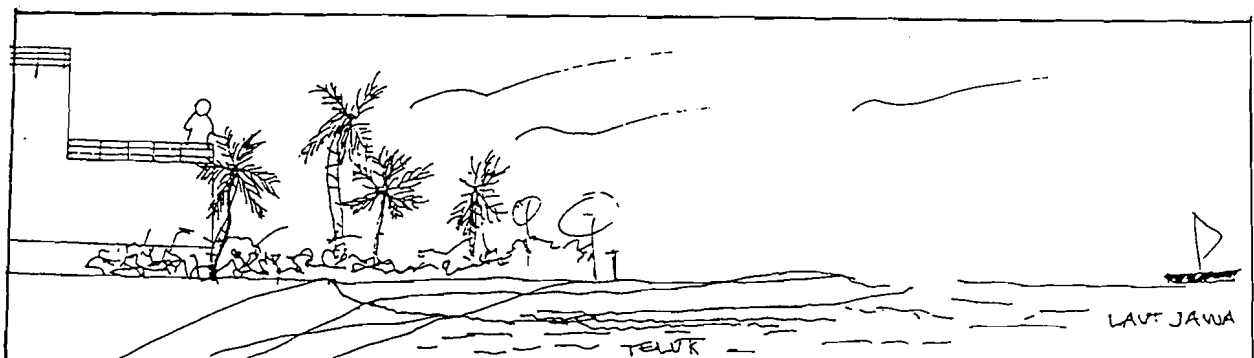
Tamu dapat menikmati view ke arah taman, kolam renang, kolam hias, laut, dan arsitektur serta lansekap bangunan.



Gambar 4.6. Orientasi terhadap view dekat

- Orientasi terhadap view jauh

View yang dapat dilihat adalah laut lepas, teluk marina, sunrise dan sunset.

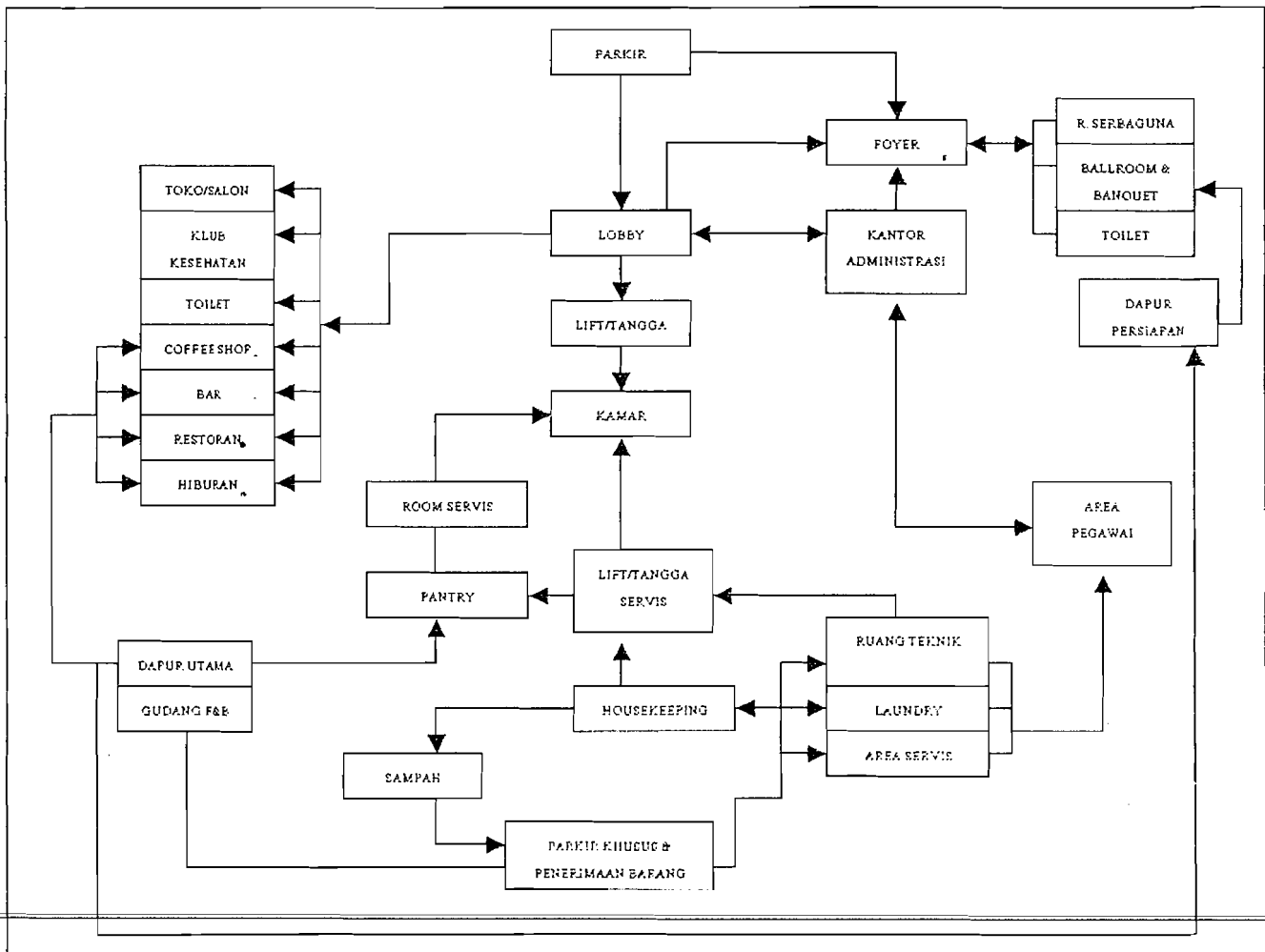


Gambar 4.7. Orientasi terhadap view jauh

D. Konsep peruangan

1. Organisasi ruang

Organisasi ruang didekati berdasarkan pola hubungan ruang dan pengelompokan ruang yang ada. Organisasi dibawah ini:



Gambar 4.8. diagram hubungan ruang hotel

2. Pengelompokan ruang dan besaran ruang

Area hunian

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|-----------------------------|---|------------------------|------------------------------|
| Jumlah Kamar hotel | 200 (86 king bed, 99 double bed, 4 handicaped & 10 suite) | 200 @ 8,3 X 3,6 | 5976 |
| Penambahan luas kamar suite | | 10 X 30 m ² | 300 |
| Sirkulasi dan servis + 42 % | | | 2636 |
| TOTAL | | | 8912 |

Publik area

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|---|--------------------------|---------------|------------------------------|
| Lobby, hall depan, penerima, tangga, lift, bellmen, r. duduk Toko & Salon | 1 m ² / kamar | 1 X 200 | 200 |
| Sirkulasi + 25 % | 1 | | 90 73 |
| TOTAL | | | 363 |

Pelayanan F & B

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|----------------------------|-----------|---------------|------------------------------|
| Restoran: | | | |
| Coffee shop | 50 | 50 x 1,6 | 80 |
| Restoran utama | 100 | 100 x 2,0 | 200 |
| Restoran spesial | 200 | 200 x 1,8 | 360 |
| Bar dan Lounge | | | |
| Bar hotel | 100 | 100 x 1,5 | 150 |
| Hiburan | 150 | 150 x 1,6 | 240 |
| Sirkulasi + 25 % | | | 258 |
| TOTAL | | | 1288 |

R. rapat dan Serbaguna

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|--------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------|
| Ballroom & Banquet | 200 | 200 @ 1,2 | 240 |
| Foyer | | 80 | 80 |
| R. konfrensi & serbaguna | 100 | 100 @ 1,6 | 160 |
| Area peralatan, toilet dan sirkulasi | | | 120 |
| TOTAL | | | 600 |

Fasilitas hotel

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|----------------------------|-----------|---------------|------------------------------|
| Klub kesehatan | | 400 | 400 |
| Fasilitas luar hotel | | | |
| Kolam renang luar | | 400 | 400 |
| Lapangan tenis | | 2 buah | |
| TOTAL | | | 800 |

Area administrasi

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Kantor depan | 0,4 m ² / kamar | 0,4 m ² x 200 | 80 |
| Executive | 0,2 m ² / kamar | 0,2 m ² x 200 | 40 |
| Penjualan & katering | 0,35 m ² / kamar | 0,35 m ² x 200 | 70 |
| Akuntan | 0,25 m ² / kamar | 0,25 m ² x 200 | 50 |
| Sirkulasi + 20 % | | | 48 |
| TOTAL | | | 288 |

Area servis

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|----------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|
| Dapur utama | 300 | 0,8 m ² / kursi | 240 |
| Dapur banquet (persiapan) | 300 | 0,2 m ² / kursi | 60 |
| Gudang F & B | 450 | 0,2 m ² / kursi | 90 |
| Sirkulasi + 25 % | | | 98 |
| TOTAL | | | 488 |

(back-of-house)

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|------------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|
| Bak sampah | 200 | 0,3 m ² / kamar | 60 |
| Gudang umum | 200 | 0,5 m ² / kamar | 100 |
| Housekeeping | 200 | 0,5 m ² / kamar | 100 |
| Laundry | 200 | 0,8 m ² / kamar | 160 |
| Kantor teknik & tempat kerja | 200 | 1 m ² / kamar | 200 |
| Peralatan plant | 200 | 1,5 m ² / kamar | 300 |
| Sirkulasi + 25 % | | | 230 |
| TOTAL | | | 1150 |

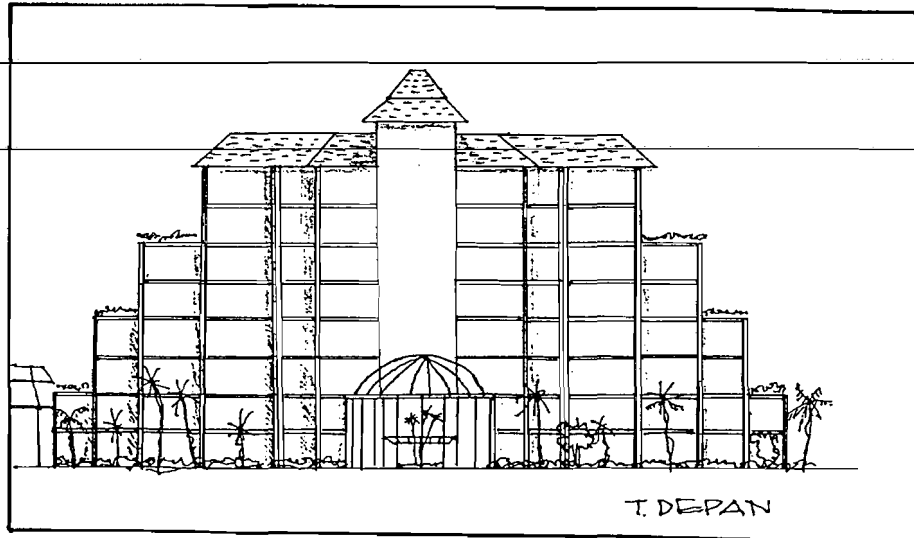
Area pegawai

| Kelompok & Kebutuhan ruang | kapasitas | Besaran ruang | Total luas (m ²) |
|---------------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|
| Staff untuk kamar hotel (rasio) | 140 | 0,7 : 1 | |
| Kontrol, kamar personel | 200 | 0,3 m ² / kamar | 60 |
| R. ganti & loker | 200 | 0,7 m ² / kamar | 140 |
| Staff dapur | 200 | 0,3 m ² / kamar | 60 |
| Sirkulasi + 25 % | | | 65 |
| TOTAL | | | 325 |

E. Konsep citra bangunan**1. Citra bangunan**

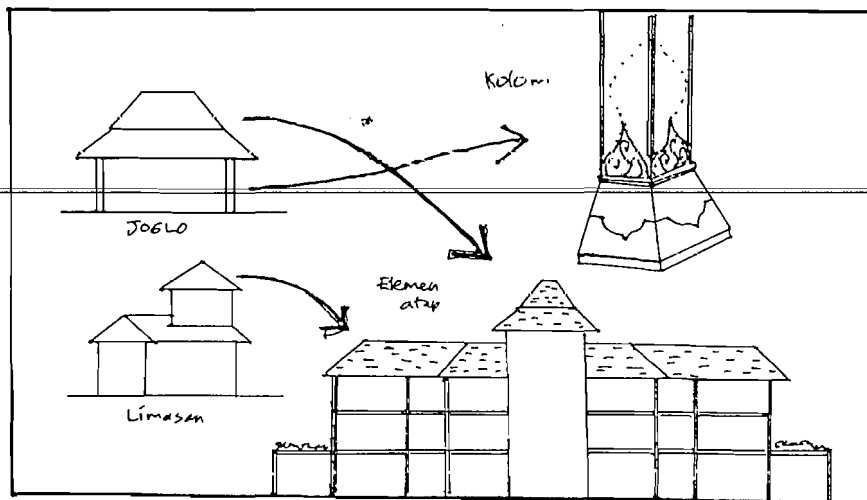
Hotel resor yang direncanakan, kontekstual dengan alam pantai dan gaya arsitektur lingkungan kawasan Marina Tanjung mas Semarang. Citra yang direncanakan pada bangunan ini adalah hotel resor dengan gaya arsitektur tradisional jawa tengah dengan modifikasi kearah wisata tepi pantai.

Penampilan bangunan merupakan point penting dalam kaitannya dengan citra bangunan. Bangunan hotel resor ini mengambil bentuk bangunan V tumpul dengan jenis koridor dengan kamar satu sisi karena untuk menghadirkan panorama pantai dan laut pada setiap kamar.



Gambar 4.9. Konsep bentuk bangunan

Sedangkan gaya arsitektur jawa tengah diterapkan pada bentuk atap yang menggunakan atap jenis joglo dan limasan juga pada detail – detail arsitektural seperti kolom, langit-langit beberapa ruang fungsional. Tema wisata pantai dihadirkan pada lobby hotel yang menghadirkan suasana pantai pada beberapa bagian lobby.



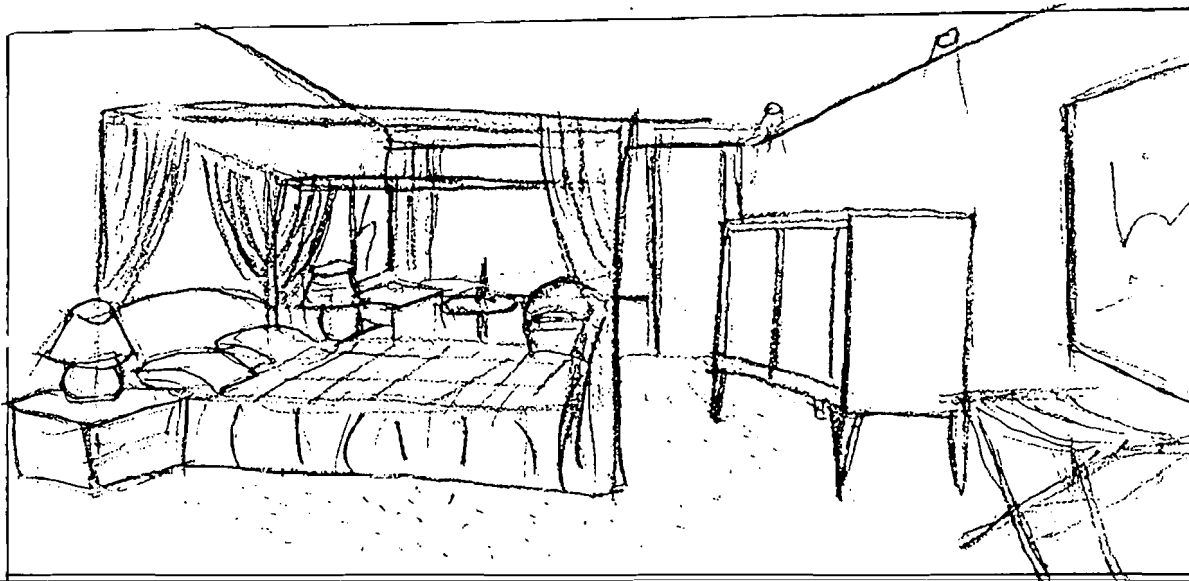
Gambar 4.10. Gaya arsitektur jawa tengah yang dipakai

Bahan – bahan yang dipakai selain yang mendukung citra bangunan dengan gaya arsitektur jawa tengah dengan warna khas seperti hijau, hitam, merah dan emas juga

menampilkan pemanfaatan elemen alam sebagai bahan pembentuknya, seperti: tiang maupun kolom yang menggunakan bahan kayu / batang pohon kelapa dan batu alam, sehingga warna – warna yang ditimbulkan adalah warna – warna alami.

2. Tata ruang dalam

Konsep tata ruang dalam berkaitan erat dengan suasana ruang dalam, sehingga untuk mencapai suasana rekreatif dicapai dengan menghadirkan unsur alam sebanyak mungkin untuk memberikan hubungan terhadap alam sekitar (view), untuk kamar hotel suasana rekreatif dicapai dengan menggunakan furnitur tradisional setempat dan menampilkan view alam pada setiap kamar melalui jendela dan balkon. Selain itu penggunaan skala manusia dapat menciptakan suasana intim dan normal yang menyesuaikan sifat atau fungsi ruang



Gambar 4.11. Interior kamar hotel

F. Konsep sistem struktur

Mengingat bangunan hotel resor ini terdapat sebuah massa utama dan beberapa massa pendukung, selain itu kondisi tanah yang berupa tanah aluvial hasil reklamasi maka konsep struktur yang dipakai menggunakan sistem struktur yang biasa digunakan untuk jenis tanah tersebut :

1. Struktur pondasi dengan tiang pancang
2. Struktur dinding dengan menggunakan batu bata
3. Struktur lantai dengan lantai beton pada lantai bertingkat dan penutup lantai pada lantai yang tidak bertingkat.

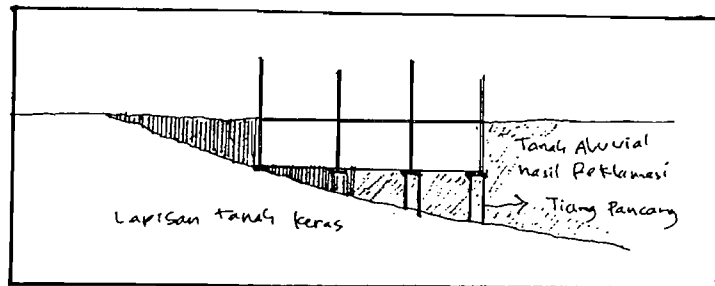
4. struktur atap dengan kuda-kuda baja, penutup genteng teracotta dan dak.

Pemilihan struktur dan bahan didasarkan pada kondisi tanah yaitu tanah aluvial reklamasi.

Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- Struktur bawah / pondasi

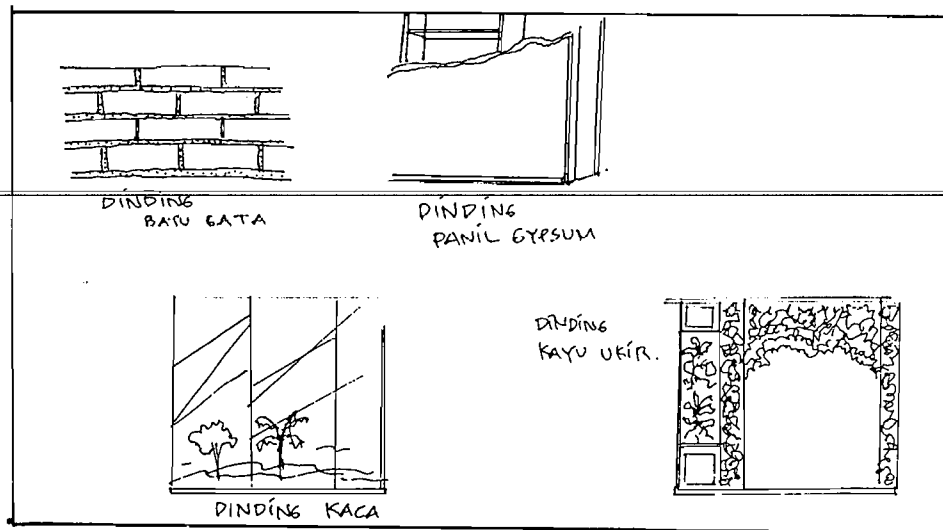
Sistem struktur pondasi menggunakan tiang pancang karena memperhatikan kondisi tanah yang lembek dan merupakan tanah reklamasi.



Gambar 4.12. struktur pondasi tiang pancang

- Struktur dinding

Pemilihan bahan untuk dinding dengan memperhatikan aspek kebisingan, fungsi dan estetika untuk itu bahan yang digunakan ada beberapa macam seperti batu bata, panil / gypsum, kayu maupun kaca.

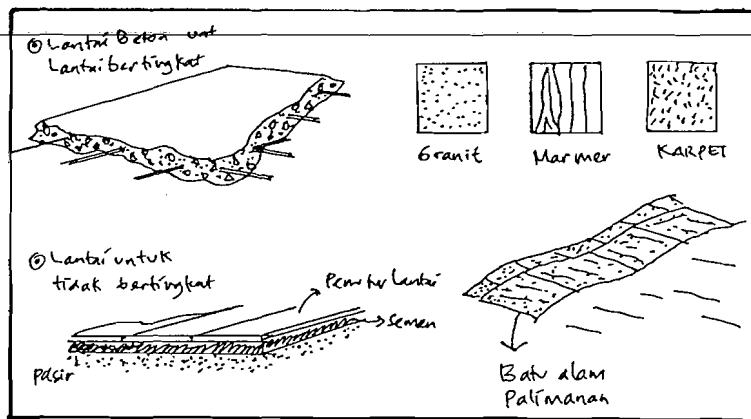


Gambar 4.13. Bahan struktur dinding

- Struktur lantai

Struktur lantai yang dipilih disesuaikan dengan kebutuhan seperti untuk struktur lantai bertingkat menggunakan struktur lantai beton sedang untuk lantai yang tidak bertingkat menggunakan pemasangan penutup lantai.

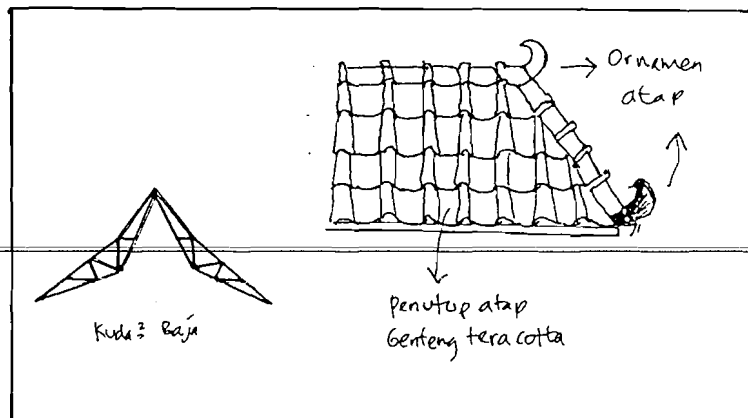
Sedangkan bahan penutup lantai disesuaikan dengan fungsi ruangan, ada beberapa macam bahan penutup lantai antara lain: granit, marmer, karpet dan batu alam tekstur.



Gambar 4.14. Struktur dan bahan penutup lantai

- Struktur atap

Bahan untuk atap mempunyai peran dalam desain, tekstur bahan atap bertindak sebagai point visual terhadap penutup struktur atas dan merupakan bagian dari ornamentasi.



Gambar 4.15. Sistem struktur dan bahan penutup atap

G. Konsep sistem utilitas

- Distribusi air bersih menggunakan sistem "down feet". Letak tangki air di beberapa tempat untuk mendapatkan pemerataan distribusi. Air bersih didapat dari pam yang ditampung di bak sementara kemudian setelah ditreatment dipompa ke tangki atas.

- Pembuangan air kotor dialirkan ke bak penampungan sementara, kemudian dialirkan ke sewage disposal treatment kemudian dialirkan ke sumur resapan.
- Pembuangan tinja dialirkan ke septic tank, kemudian disalurkan ke sumur resapan.
- Kebutuhan listrik hotel resor ini menggunakan listrik dari PLN dan generator sebagai cadangan apabila terjadi gangguan dari pihak PLN.
- Sistem komunikasi menggunakan sistem PABX yang diprogram secara komputer khusus untuk hotel.
- Sistem fire protection menggunakan sistem pipa kering yang menggunakan pompa khusus tekanan tinggi secara otomatis akan hidup jika terjadi masalah. Selain itu hotel ini menggunakan lift tahan api dan tangga darurat yang diletakkan di beberapa tempat strategis.
- Sistem pengendali udara (AC) dibagi menjadi dua yaitu:
 - a. sistem central yang digunakan pada ruang – ruang fungsional seperti lobby, restoran, corridor, fitness centre, dan kantor administrasi.
 - b. Sistem central unit digunakan pada ruang kamar hotel, R serbaguna, R. Rapat dan retail.

DAFTAR PUSTAKA

Curtis, William J.R "Modern Architecture since 1990", Phaidon Press Ltd, Oxford,
1987

Simon Unwin, "Analysing Architecture", Simultaneously, New York, 1997

Tan Hock Beng, "Tropical Resort", Page One Publishing Pte Ltd, Singapore, 1995

Y.B. Mangunwijaya, "Wastu Citra", PT Gramedia, Jakarta, 1995

Rutes, Walter A, "Hotel Planning and Design", Watson Guptill Publication, New York,
1985

Dinas Pariwisata Kodia Semarang, "Laporan Perkembangan Kepariwisataaan Kodia
Semarang", DINPARTA Kodia Semarang, Semarang, 1998

De Chiara, Joseph dan Koppelman, Lee E. "Time Saver Standards for Site Planning",
Mc Graw-Hill, Inc, USA, 1978

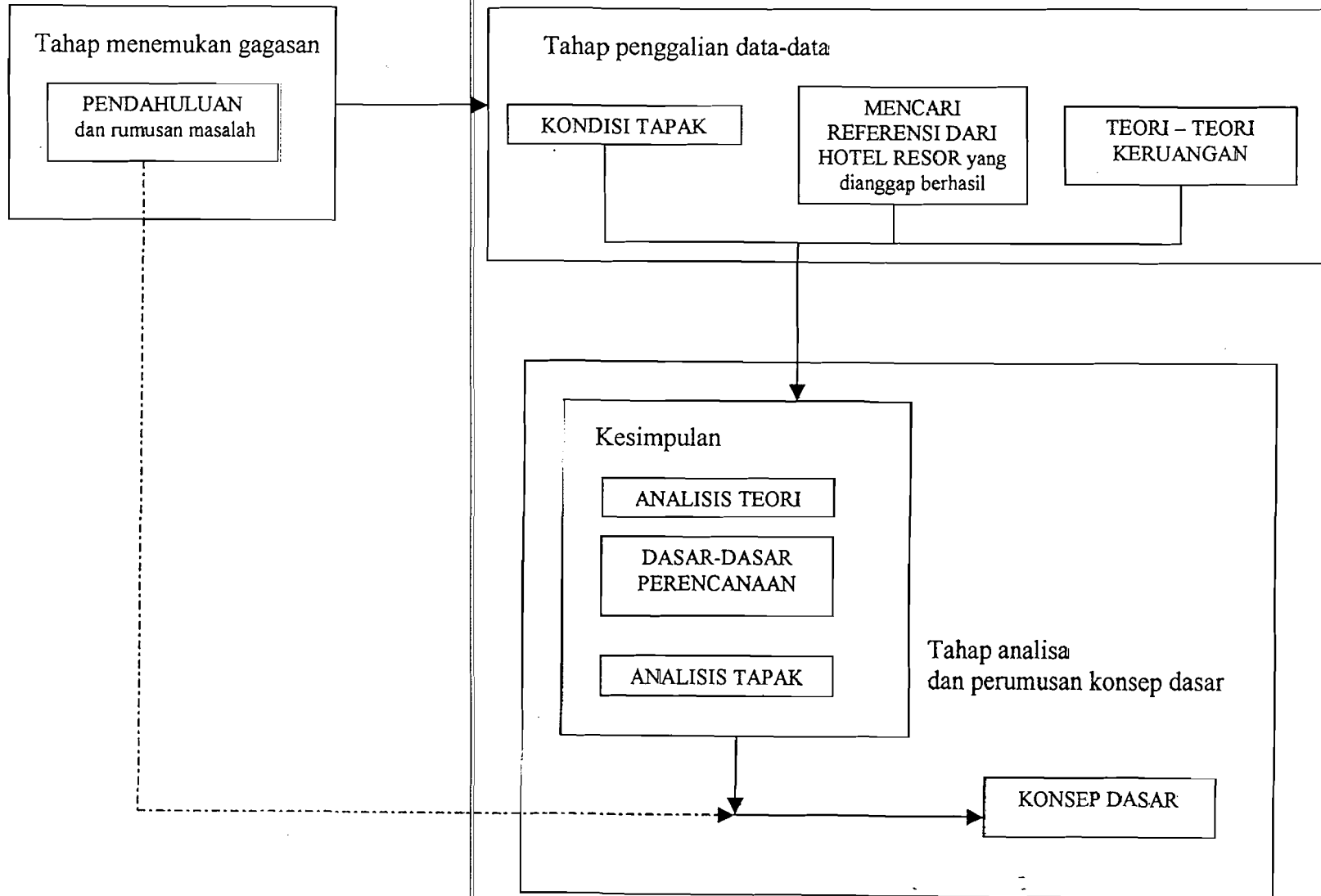
Fred Lawson, "Hotels & Resorts planning, design and refurbishment", Butterworth
Architecture, Oxford, 1996

H. Kodhiat, "Hotel", Lembaga Studi Pariwisata Indonesia, Jakarta, 1994

Endar Sugiharto, Ir. BA. "Pengantar Akomodasi dan Restoran", 1998

Studio Perencanaan Wisata UGM, "Perencanaan Kawasan Wisata : Planning Tourist
Resort", Arsitektur UGM, Yogyakarta, 1994

Metodelogi Pembahasan



Pola pikir

Hotel Resor Pantai Marina
Tanjung Mas Semarang

- Latar Belakang:
1. Perkembangan Kepariwisataaan Semarang
 2. Peningkatan jumlah wisatawan Semarang
 3. Peningkatan sektor industri dan pebisnis di Semarang
 4. Tingkat hunian hotel yang masih rendah

- Rusmusan Masalah:
- Masalah Khusus :
"Apakah fasilitas akomodasi rekreatif yang terletak dikawasan wisata pantai mampu meningkatkan tingkat hunian dan lama tinggal hotel diSemarang".
- Masalah Umum :
1. Penetapan lokasi hotel yang mempertimbangkan orientasi hotel dan tapak
 2. Menentukan citra hotel yang sesuai dengan tema wisata pantai melalui warna, bentuk dan bahan

- HOTEL RESOR DAN KAWASAN MARINA**
- Pengertian akomodasi dan macamnya
 - Penggolongan hotel
 - Perancangan Hotel Resor sebagai Referensi
 - Tinjauan Hotel Resor Berdasarkan Aspek Lokasi dan Citra
 - Tinjauan khusus keadaan fisik kawasan marina Tanjung Mas
 - Tinjauan khusus teori keruangan hotel resor
 - Penentuan **klasifikasi** hotel
 - **Kebutuhan kamar** hotel
 - Penentuan **kebutuhan ruang**
 - **Hubungan dan besaran ruang**

- ASPEK LOKASI DAN CITRA HOTEL RESOR PANTAI MARINA**
- Analisa pemilihan kawasan
 - Analisa tapak
 - Analisa orientasi hotel, penzoningan dan penataan tapak
 - Analisa citra yang sesuai dengan kawasan melalui bentuk, warna dan material
 - Kesimpulan

- KONSEP DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN**
- Konsep dasar lokasi
 - Konsep penataan tata ruang luar
 - Konsep dasar tapak bangunan
 - Konsep orientasi bangunan
 - Konsep peruangan
 - Konsep citra bangunan
 - Konsep sistem struktur
 - Konsep sistem utilitas

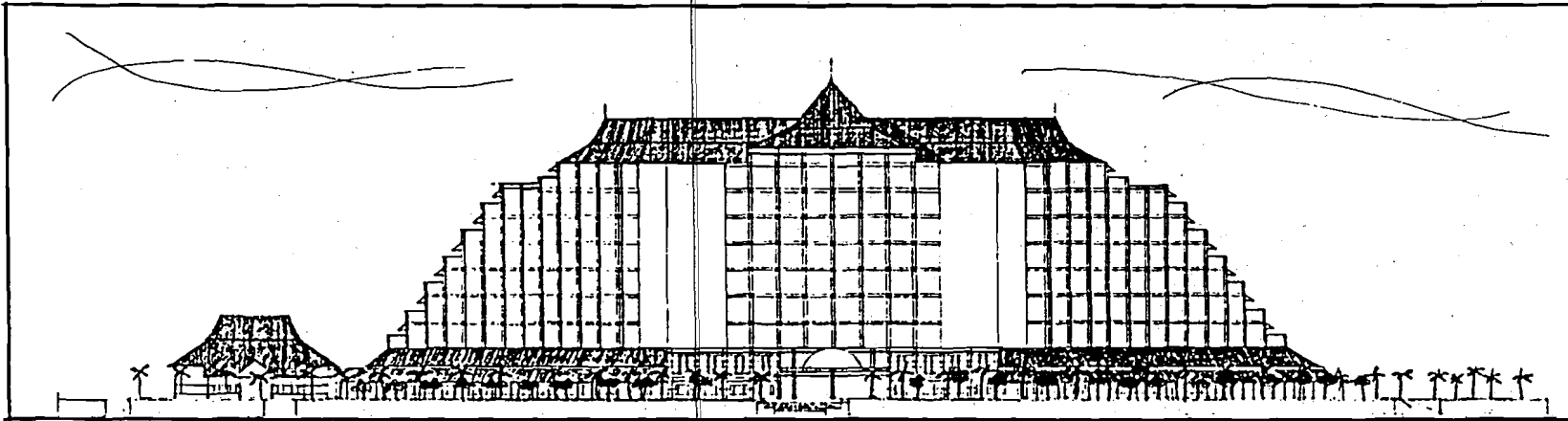
■■■■■
PROYEK
TGA
PERIODE II
1999 / 2000



“HOTEL RESOR PANTAI MARINA TANJUNG MAS SEMARANG”

Tinjauan Lokasi dengan Mempertimbangkan Orientasi dan Tapak serta Aspek Citra melalui warna, bentuk, dan bahan

LAPORAN PERANCANGAN



Pengantar

Kedudukan dan fungsi laporan perancangan, Tahapan tugas akhir meliputi tiga macam produk yaitu :

- Landasan konseptual perencanaan dan perancangan
- Produk rancangan
- Laporan perancangan

Setelah menyelesaikan landasan konseptual perencanaan dan perancangan serta produk rancangan, diperlukan juga sebuah laporan perancangan yang berfungsi untuk :

- Penyelesaian dan rangkuman terhadap hasil rancangan secara menyeluruh
- Penjelasan terhadap perubahan yang terjadi selama proses perancangan
- Melengkapi kekurangan yang ada pada 2 proses sebelumnya.

Abstraksi

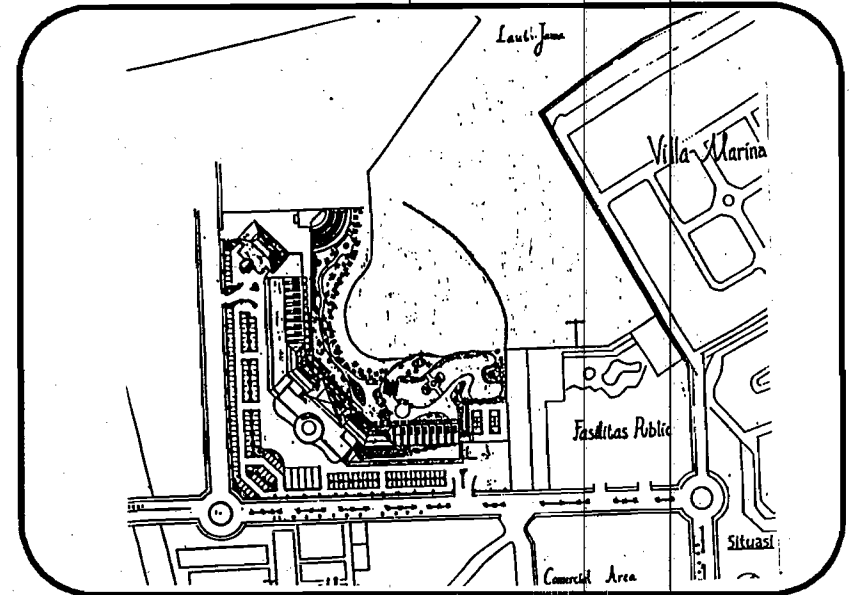
Bertolak dari tuntutan kebutuhan sebuah fasilitas akomodasi yang mempunyai suasana rekreatif sehingga dapat meningkatkan tingkat hunian dan lama tinggal wisatawan di Semarang, serta potensi lahan yang tersedia, maka diusulkan sebuah hotel resor di pantai Marina Tanjung mas Semarang.

Sesuai dengan tujuannya maka dalam menetapkan lokasi / site dan citra hotel resor ini diperlukan suatu kajian khusus sehingga didapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan sebuah hotel resor dengan memperhatikan orientasi dan tapak serta menetapkan citra bangunan hotel resor tersebut melalui warna, bentuk dan bahan.

Tinjauan – tinjauan yang diambil secara maksimal dari berbagai segi antara lain: tinjauan tentang akomodasi, tinjauan hotel resor berdasarkan aspek lokasi dan citra sebagai referensi, tinjauan fisik kawasan Marina Tanjung mas Semarang dan tinjauan tentang teori keruangan hotel.

Data Bangunan

Nama bangunan : Hotel Resor Pantai Marina Tanjung mas Semarang
Lokasi : di jalan Marina Raya Tepi pantai Marina
Tanjung mas Semarang
Luas area : 19.602 m²
Luas lantai dasar : 4251,68 m²
Luas lantai keseluruhan : 53.317,2 m²
Jumlah lantai : 9 lantai diatas tanah sebagai fungsi bangunan hotel dan fasilitas tamu hotel maupun umum dan 1 lantai dibawah tanah untuk area servis.



Kapasitas

Hotel Resor Pantai Marina Tanjung mas Semarang ini memiliki 200 kamar dengan rincian sebagai berikut : 86 king bed room, 99 twin bed room, 4 handicaped room, 10 suite room

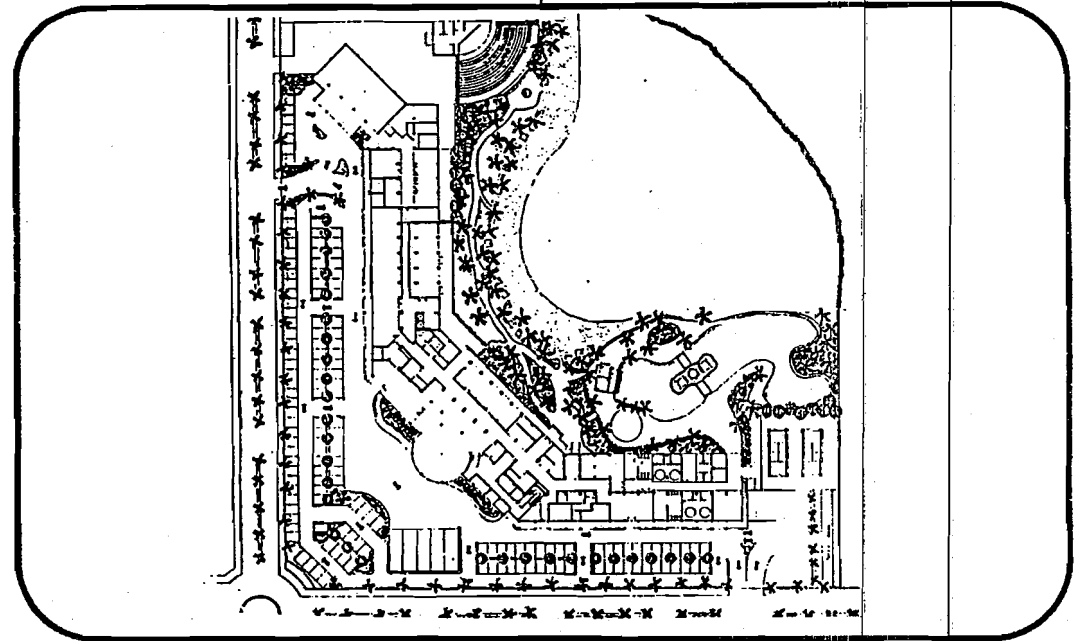
Selain itu Hotel ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti : Restaurant, Coffee shop, Lounge Bar, Lobby bar, Pastry shop, Tepi pantai pool side bar, Bussines centre, Shopping archade, Ballroom & meeting room, Executive lounge, Pusat kebugaran & Spa, Kolam renang, Outdoor tennis court, Amphitheatre dan Rekreasi tepi pantai. Area parkir yang dapat menampung 110 mobil, 5 bis dan 56 sepeda motor.

Tata Letak

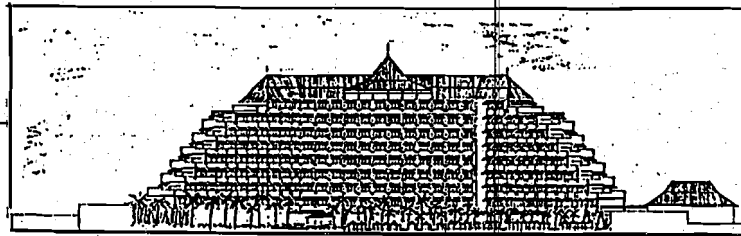
Tata masa bangunan memiliki luas dasar 4251,68 m² dengan luas lahan seluas 19.602 m², Bangunan berada ditengah site dengan lobby sebagai penerimaan utama (main enterance) yang juga berfungsi sebagai ruang gabungan untuk selanjutnya disebarkan menurut kebutuhan seperti ke kamar maupun ke fasilitas hotel.

Lantai dasar dan lantai basement pada bangunan ini lebih lebar dari pada bangunan utamanya dengan maksud untuk meletakkan fasilitas dan ruang-ruang servis hotel sehingga ruang servis hotel terletak di bawah tanah semua.

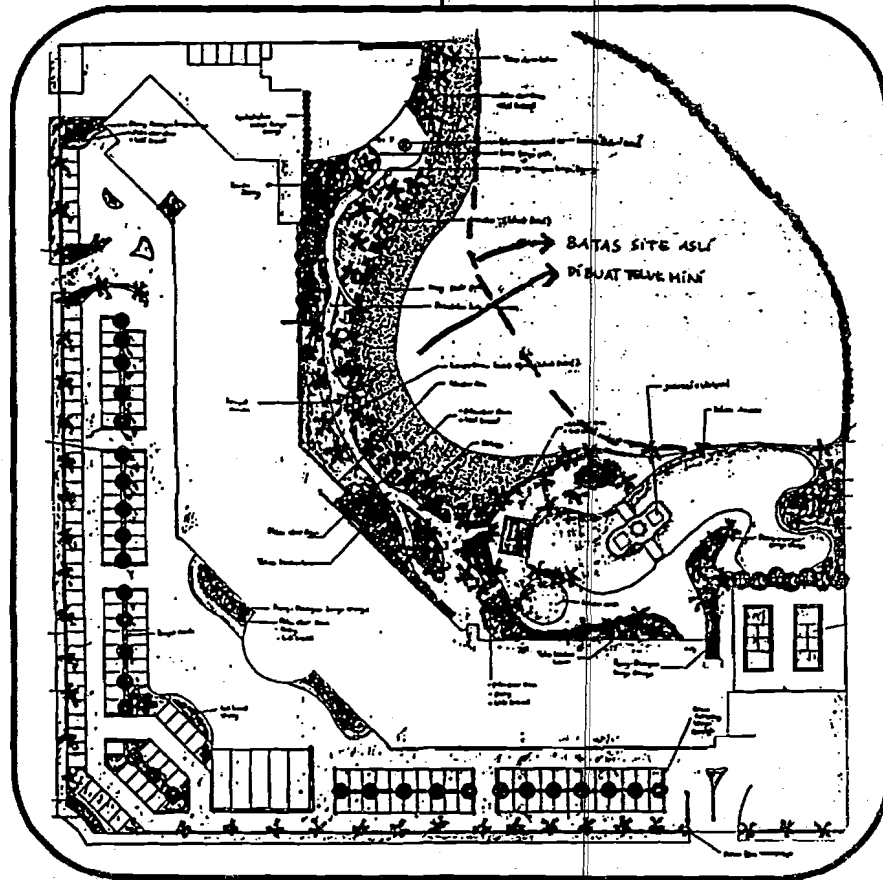
Ballroom berada dibagian utara letaknya masih menyatu dengan bangunan utama, ballroom ini memiliki enterance utama sendiri. Sedangkan bangunan Amphitheatre terletak dibelakang ballroom dengan enterance melalui taman dalam hotel.



Tampak



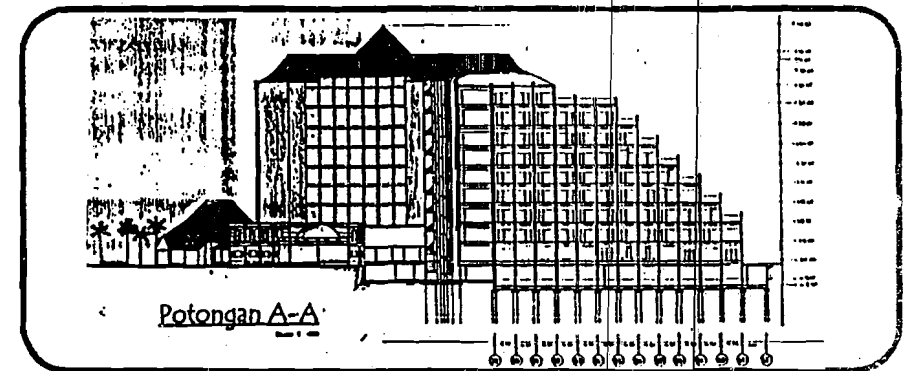
Tata Lansekap



Potongan

Penataan lansekap Hotel resor ini disesuaikan dengan tema yang ada yaitu wisata pantai, maka lansekap hotel resor ini dibuat sealami mungkin dan membuat area menyerupai teluk mini yang diurug dengan pasir putih.

Selain itu agar terlihat alami pohon kelapa juga ditanam tidak beraturan, lansekap juga di buat taman tropis agar mempersejuk suasana pantai yang panas pada siang hari, fasilitas lain yang ada adalah gazebo tepi pantai untuk menikmati keindahan panorama pantai marina. Pada lansekap hotel ini juga terdapat jalan setapak menuju ke Amphitheatre yang terletak pada ujung utara kompleks taman dalam jalan setapak tersebut terbuat dari batu alam palimanan dengan maksud agar menyamai warna pasir selain itu juga warna tersebut berkarakter gembira / hangat.





KONSEP RANCANGAN

KONSEP INNOVATIF



PTDA TANJUNG MAS

Latar Belakang:

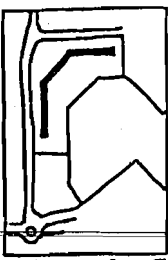
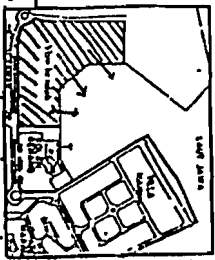
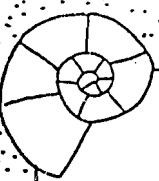
1. Perkembangan kepadatan Semarang
Kota Semarang sebagai kota terbesar dan terpadat di Jawa Tengah telah mengalami perkembangan yang pesat. Hal ini mengakibatkan terjadinya perubahan tata ruang kota yang signifikan. Perkembangan ini ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan perubahan pola pikir masyarakat. Hal ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau.
2. Peningkatan jumlah wisatawan Semarang
Semarang sebagai kota wisata yang berkembang pesat, telah menarik minat wisatawan dari berbagai daerah. Hal ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan fasilitas wisata yang memadai dan nyaman.
3. Perkembangan industri dan perdagangan Semarang
Perkembangan industri dan perdagangan di Semarang telah mendorong pertumbuhan ekonomi yang pesat. Hal ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan fasilitas pendukung yang memadai.
4. Tingginya harga tanah yang masih relatif murah
Tingginya harga tanah yang masih relatif murah di beberapa lokasi strategis di Semarang, telah mendorong minat investor untuk membangun perumahan yang layak dan terjangkau.

Rumusan Masalah:

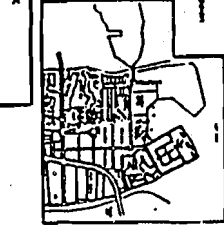
Apakah layak dan ekonomis membuat rumah yang memiliki desain sesuai dengan konsep yang diusulkan? Bagaimana konsep hunian dan lahan yang akan dikembangkan?

Masalah Umum:

1. Perencanaan bentuk hotel yang memperhatikan orientasi hotel dan layout
2. Menentukan cara hotel yang sesuai dengan tema wisata pantai melalui warna, bentuk dan bahan



Bentuk bangunan yang baik pada site

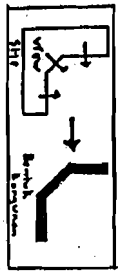


Konsep Tata Letak

Adanya akses jalan yang lebar dan lurus, serta adanya area parkir yang memadai, akan meningkatkan kenyamanan pengguna jalan. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya minat pengguna jalan untuk menggunakan fasilitas yang tersedia di lokasi tersebut.

Masalah:

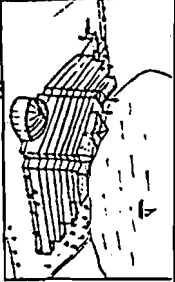
1. Bagaimana bentuk dan ukuran jalan yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
2. Bagaimana bentuk dan ukuran area parkir yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
3. Bagaimana bentuk dan ukuran area hijau yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?



Konsep Sistem Utilitas

Salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam perencanaan sistem utilitas adalah bagaimana cara mengalirkan air limbah yang dihasilkan oleh bangunan ke saluran pembuangan yang ada. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya kenyamanan pengguna bangunan.

1. Bagaimana cara mengalirkan air limbah yang dihasilkan oleh bangunan ke saluran pembuangan yang ada?
2. Bagaimana cara mengalirkan air limbah yang dihasilkan oleh bangunan ke saluran pembuangan yang ada?
3. Bagaimana cara mengalirkan air limbah yang dihasilkan oleh bangunan ke saluran pembuangan yang ada?



Konsep Ciri Bangunan

Salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam perencanaan konsep ciri bangunan adalah bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya kenyamanan pengguna bangunan.

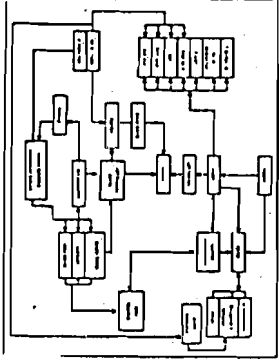
1. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
2. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
3. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?



Konsep Sistem Struktur

Salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam perencanaan konsep sistem struktur adalah bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya kenyamanan pengguna bangunan.

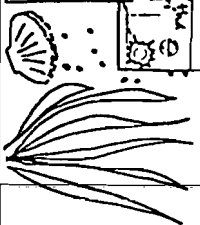
1. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
2. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
3. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?



Konsep Tata Ruang

Salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam perencanaan konsep tata ruang adalah bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya kenyamanan pengguna bangunan.

1. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
2. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
3. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?



Konsep orientasi bangunan

Salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam perencanaan konsep orientasi bangunan adalah bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan. Hal ini akan berdampak pada meningkatnya kenyamanan pengguna bangunan.

1. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
2. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?
3. Bagaimana cara memilih material yang sesuai dengan konsep yang diusulkan?

Laporan perancangan "hotel resor pantai marina tanjung mas semarang"-heing noor said r.95340025

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN TEKNIK

HOTEL RESOR PANTAI MARINA TANJUNG MAS
SEMARANG

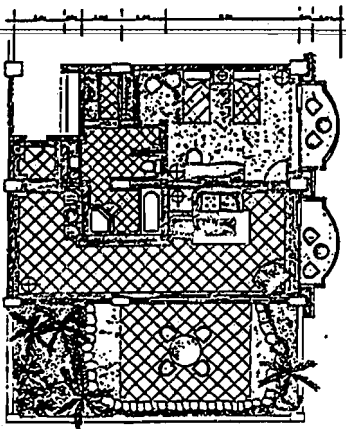
Disusun oleh: Heing Noor Said R.
No. 95340025

PAJARAN: ...
Dosen Pembimbing: ...

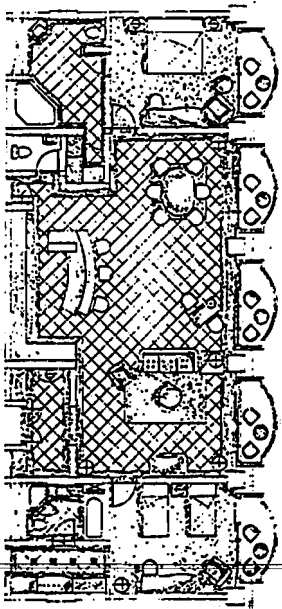
Disusun di: Semarang, 2023

Detail Denah Kamar

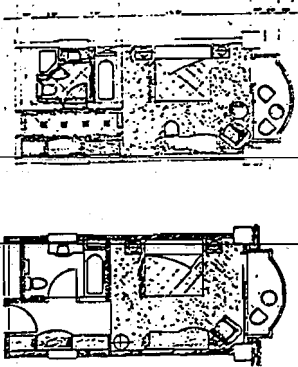
Junior Suite Room



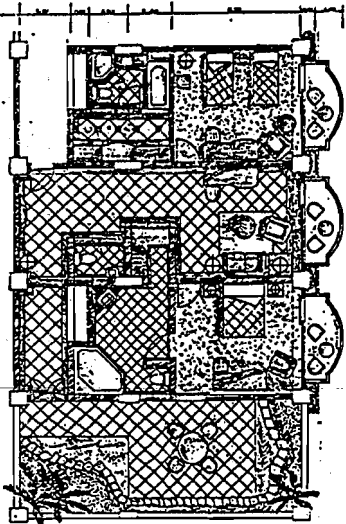
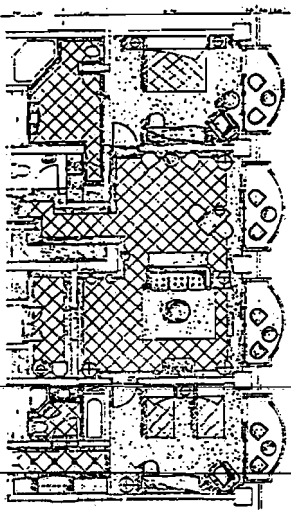
President Suite Room



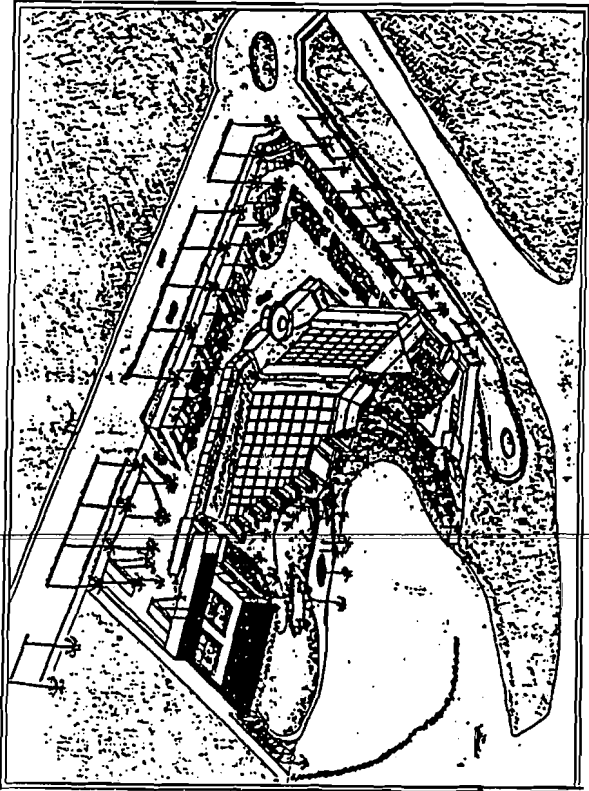
Standart Room



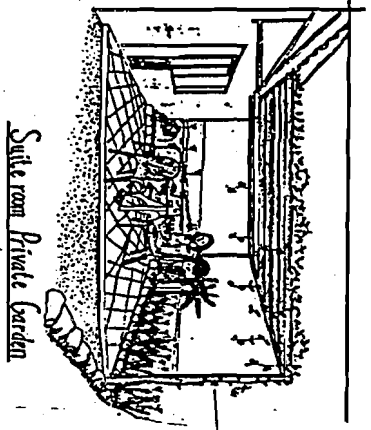
Executive Suite Room



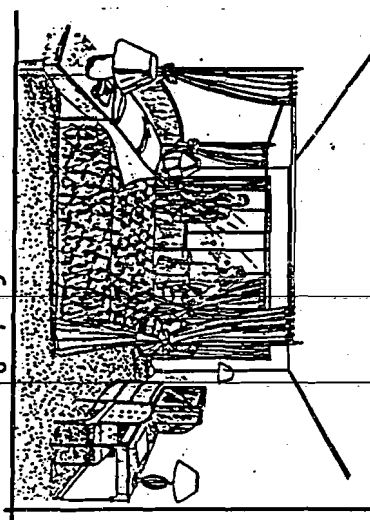
Perspektif



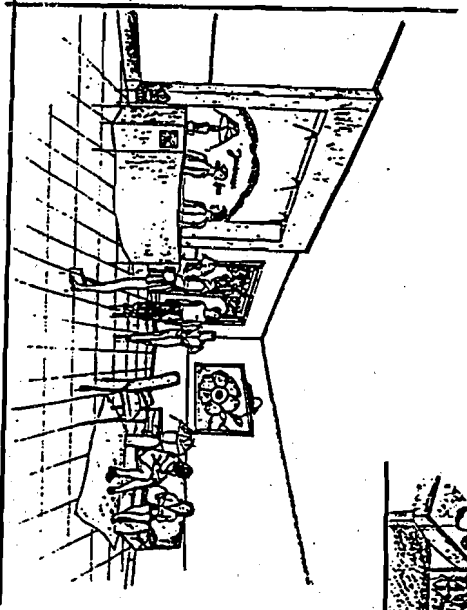
Terrace Coffee Shop



Suite room Private Garden

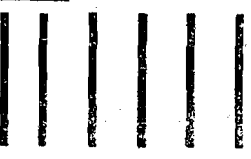


Guest Room

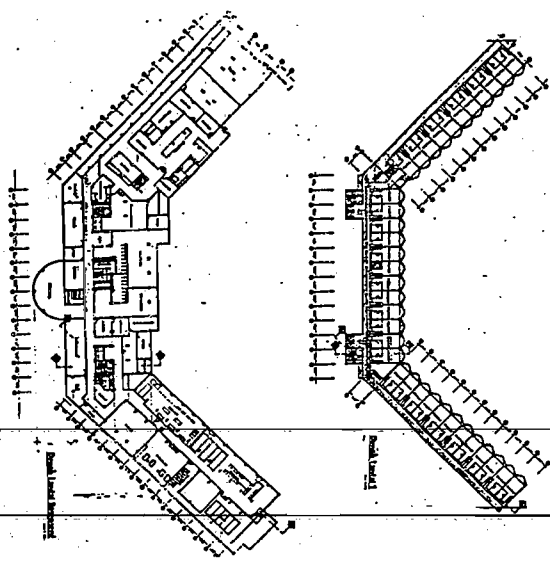
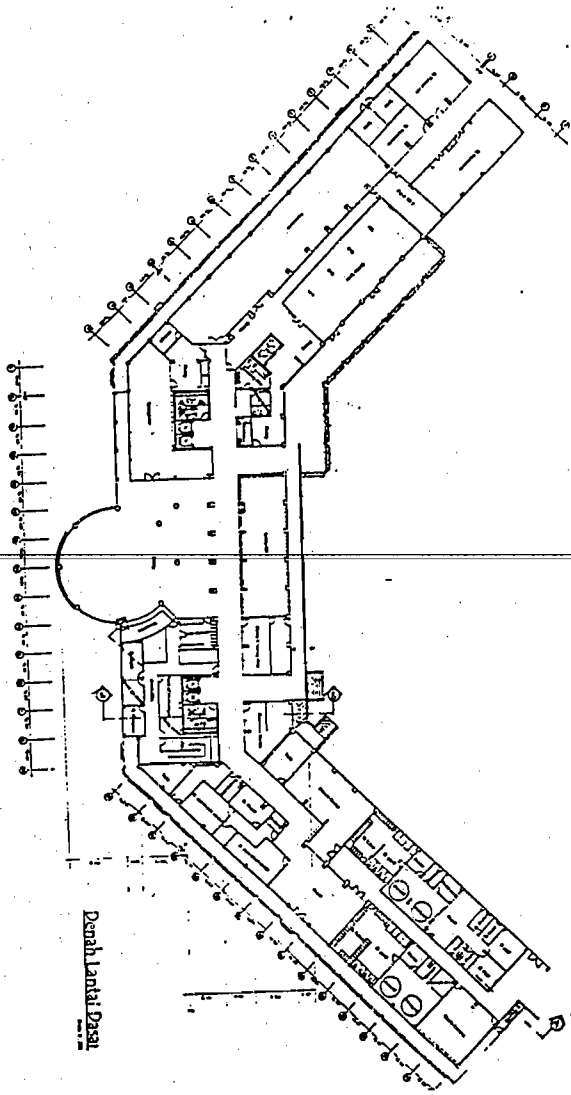


Lobby Health center & Spa

laporan perancangan - "hotel resor pantai marina tanjung mas semarang"-hening noor said r.-95340025



Denah



laporan perancangan - "hotel resor pantai marina tanjung mas semarang"-hening noor said r. 95340025

