

BAB IV

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN

4.1. Pendekatan Perencanaan

Guest house adalah sebuah bangunan yang digunakan untuk tamu (seperti di perkebunan), terutama: menjalankan rumah sebagai penginapan atau tempat tidur dan sarapan.

Guest House yang akan di rencanakan berlokasi di jalan Gunung Sawo no. 23 Gajahmungkur Semarang . Didalam tapak terdapat bangunan lama sekitar tahun 1920an yang sebelumnya digunakan sebagai rumah tinggal, dimana bangunan lama tersebut tidak lagi dihuni oleh pemiliknya. Luas lahan kurang lebih 1725m² sedangkan luas bangunan lama didalam tapak 294 m². Potensi bangunan lama yang berada diatas tapak memiliki nilai historis (style), sehingga perlu ada perhatian terhadap konsep konservasi. Tindakan pelestarian yang dilakukan adalah mempertahankan pola ruang berbentuk “L” dengan ketebalan dinding 30 cm, bentuk atap, motif lantai, pintu, jendela dan struktur yang masih layak digunakan. Ruang yang masih dipertahankan nantinya digunakan sebagai fungsi yang baru, sedangkan bangunan tambahan pada bangunan lama akan dihilangkan untuk bangunan baru.

Berdasarkan dengan pertimbangan di atas, yang akan di kembangkan tetap memperhatikan karakter bangunan sebelumnya (existing) sebagai suatu sarana akomodasi penginapan khususnya bagi para pendatang dari pelaku bisnis, para tamu pemerintahan yang ingin mencari suasana berbeda yang tenang nyaman dalam melakukan bisnis kegiatannya, keluarga yang ingin beristirahat, maupun investor dan tenaga kerja asing sesuai dengan potensi dan tuntutan perkembangan Kota Semarang ke depan di bidang pariwisata, ekonomi, jasa, perdagangan dan industri.

4.1.1 Pendekatan Pelaku

Pelaku dalam guest house ini terdiri atas tamu dan pengelola.

1. Tamu yang menginap

Pelaku bisnis, para tamu pemerintahan yang ingin mencari suasana berbeda yang tenang nyaman dalam melakukan bisnis kegiatannya, keluarga yang ingin beristirahat, maupun investor dan tenaga kerja asing.

2. Pengelola

Pengelola merupakan suatu lembaga yang diberi wewenang untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan kelancaran semua pelayanan, perawatan, pengawasan terhadap objek yang dikelola.

4.1.2 Pendekatan Kegiatan

Berdasarkan macam kegiatan yang dilakukan di Guest House. yaitu:

- Kegiatan Utama
Kegiatan tamu: Beristirahat, mandi,
- Kegiatan Pendukung
 - Pertemuan
 - Makan dan minum
 - Check in dan check out
- Kegiatan Pelengkap
 - Mushola
- Pengelola
 - Front office
 - Housekeeping
 - Bagian makanan dan minuman
 - Bagian keamanan

4.1.3 Penetapan Fasilitas atau Kebutuhan Ruang

Penetapan atau rumusan tentang fasilitas pada guest house didasarkan pada pendekatan pelaku kegiatan. Maka dari itu, dilakukan pengelompokan berdasarkan fungsi-fungsi dari kegiatan tersebut, meliputi :

- Fasilitas Utama adalah mewadahi kegiatan tamu dalam beristirahat. Adapun fasilitas yang dimaksud adalah kamar tidur, kamar mandi dan perlengkapannya.

- Fasilitas Pendukung adalah kegiatan yang digunakan para tamu guest house yang menginap . Kegiatan yang tercakup di dalamnya adalah:
 - Kegiatan pertemuan
Fasilitas yang dibutuhkan dalam kegiatan ini adalah function room (ruang serba guna) yang dilengkapi lobby, lounge, dan meeting room.
 - Kegiatan makan dan minum
Fasilitas yang diperlukan dalam kegiatan ini adalah :
Ruang makan.
 - Kegiatan check in dan check out
Ruang yang diperlukan dalam kegiatan ini adalah ruang, front office dan lounge.
Kegiatan Parkir
Fasilitas yang di butuhkan adalah parkir luar bangunan
- Fasilitas Pelengkap yang diberikan untuk menampung kegiatan para tamu dalam beraktivitas di dalam guest house dan juga menampung berlangsungnya kinerja guest house.
Kegiatan ini terbagi dalam:
 - Tempat salat dibutuhkan ruang mushola
- Pengelola
 - Kegiatan pengelola guest house
Ruang yang dibutuhkan adalah ruang kerja yang terdiri dari ruang pimpinan, administrasi.
 - Kegiatan housekeeping
Ruang yang dibutuhkan adalah ruang laundry, ruang room boy.
 - Front office
Ruang yang dibutuhkan adalah ruang penerima.
 - Kegiatan operasional guest house
Ruang yang dibutuhkan adalah ruang perlengkapan, gudang mekanikal elektrik, ruang ganti karyawan, ruang karyawan.

- o Kegiatan keamanan guest house
Ruang yang dibutuhkan adalah ruang untuk kegiatan keamanan minimal pada setiap pintu masuk dan pintu keluar guest house.

4.1.4 Pendekatan Kapasitas

Pendekatan kapasitas dilakukan dengan menggunakan kebutuhan standar (pelaku) dan fungsi ruang. Pertama pendekatan dilakukan terhadap bangunan lama dengan memperhatikan luasan ruangan yang sudah ada luas bangunan lama. Optimasi lahan dengan peraturan bangunan setempat dengan perhitungan sebagai berikut :

Luas tapak 1725 m²

Luas Konservasi bangunan lama = 118 m²

KDB : 0.6

KLB : 1.8 maksimal 3 lantai.

x = Luas lantai yang boleh terbangun.

$$x = 0,6 \times 1725$$

$$x = (0,6 \times 1725) - 118$$

$$x = (1035 - 118)$$

$$x = 917 \text{ m}^2 \times 1,8 = 1.650 \text{ m}^2$$

4.1.5 Perumusan Proses Kebutuhan Luas Ruang

Di dalam menentukan ruang masing-masing kegiatan dipakai acuan standar perencanaan dengan mengacu pada:

- Ernst Neufert, Architect Data (AD)
- Time Saver Standart for Building Types 2nd edition (TS)
- Leslie Fairweather and Jan A. Sliwa, AJ Metric Handbook (AJM)
- Otentik Survei (OS)

Fasilitas Utama

JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JML	KAPASITAS	LUAS RUANG
Ruang Tidur + Kamar mandi	21 m ² /unit	DA		2 orang Sirkulasi 20 %	21 m ² 4.2m ² 25.2 m²

GUEST HOUSE

DI JALAN GUNUNG SAWO SEMARANG DENGAN PENDEKATAN
KONSERVASI

Jumlah			28		705.6 m²
Ruang Tidur + Kamar mandi Difabel				2 orang Sirkulasi 20 %	25 m ² 5 m ²
Jumlah			5		30 m² 150 m²
Jumlah kamar			33		
Jumlah Total					856 m²

Fasilitas Pendukung

JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JML	KAPASITAS	LUAS RUANG
Ruang Makan	1.3m ² /org	DA	1	Asumsi 70% x 54 = 38 Org	50 m ²
Lavatory	2.75 m ² /unit		2	Sirkulasi 20 %	5.5 m ² 11 m ²
Jumlah Total					67 m²

Fasilitas Pelengkap

JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JML	KAPASITAS	LUAS RUANG
Lavatory	2.75 m ² /unit	DA	1		5.5 m ²
Ruang lenin	12m ² /unit	A	1	Sirkulasi 20 %	12 m ² 3.5 m ²
Jumlah Total					21 m²

Pengelola

JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JML	KAPASITAS	LUAS RUANG
Staff	4.46 m ² /org	A	1		13.4 m ²
Bagian makanan	20m ² /unit	A		3 Orang	20 m ²
Keamanan	4m ² /unit	A			4 m ²
Ruang Mekanik	12m ² /unit	A			12 m ²
Lavatory	2.75 m ² /unit	DA			2.75 m ²
Gudang	10m ² /unit	A			10 m ²
				Sirkulasi 20 %	12.5 m ²
Jumlah Total					74.5m²

Konservasi Bangunan Lama

JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JML	KAPASITAS	LUAS RUANG
Ruang Lobby	50m ² /unit	OS	1	28	50 m ²
Ruang Penerima	20 m ² /unit	OS	1		20 m ²
Ruang Mitting	48 m ² /unit	OS	1	48	48 m ²

GUEST HOUSE

DI JALAN GUNUNG SAWO SEMARANG DENGAN PENDEKATAN
KONSERVASI

Jumlah Total					118m²

Parkir

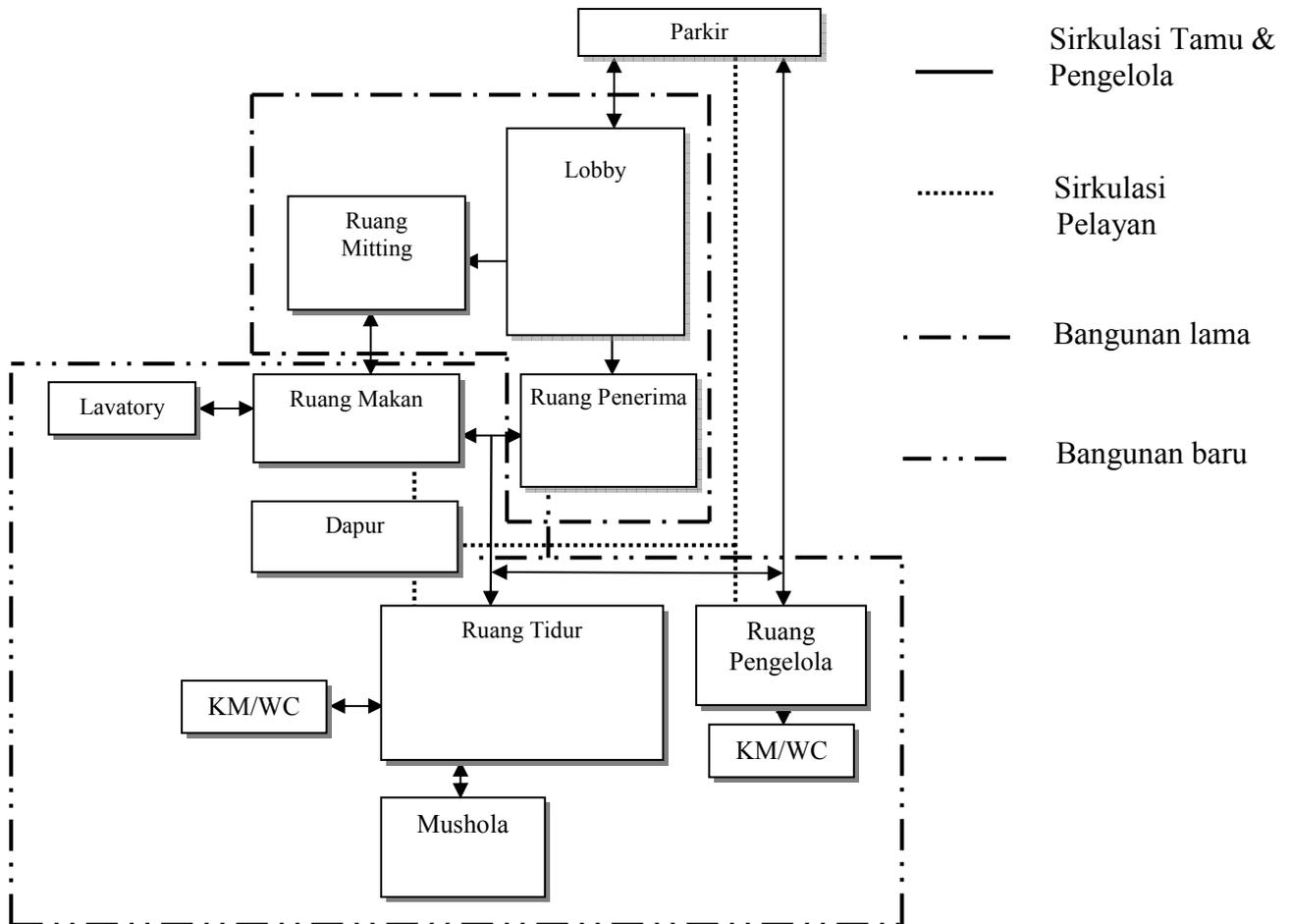
JENIS RUANG	STANDART	SUMBER	JM L	KAPASITAS	LUAS RUANG
Parkir mobil	1 mobil: 13 m ² Asumsi 100% naik mobil 1 mobil untuk 6 orang	DA		54 orang : 6 mobil Jumlah mobil =7 mobil + sirkulasi 100%	91m ² 91 m ²
Jumlah total					182 m²

Rekapitulasi

No.	Kelompok Fasilitas	Luas
1.	Fasilitas Utama	856 m ²
2.	Fasilitas Pendukung	67 m ²
3.	Fasilitas Pelengkap	21 m ²
4.	Pengelola	74.5 m ²
5.	Konservasi bangunan lama	118 m²
Jumlah Luas Ruang Non Konservasi		1,018.5 m²
	Kelompok Kegiatan Parkir	234 m ²
Jumlah Luas Ruang Termasuk Parkir		1,252.5 m²

Pendekatan Sirkulasi Ruang

Berdasarkan kegiatan dan kebutuhan ruang yang ada maka pendekatan hubungan antara ruang sebagai berikut :



Gambar Hubungan Ruang pada Guest House
Sumber : Analisa penyusun

4.1.6 Pendekatan Utilitas

Dasar pendekatan Utilitas bangunan ditentukan dari beberapa standar bangunan komersil yang sudah ada dengan pengaplikasian hasil teknologi pada saat sekarang.

Sistem Tata Udara

1. Alami

Berfungsi untuk mengatur dan mengkondisikan suhu dan kelembaban dalam suatu ruangan. Panas dalam bangunan dikarenakan radiasi panas eksternal dari matahari melalui atap atau

enclosure, sedangkan panas internal dari bahan manusia atau peralatan. Tujuan dari sistem pengkondisian udara adalah mendapatkan kondisi dan kualitas udara yang memenuhi persyaratan untuk kesehatan dan kenyamanan thermal.

2. Buatan

Untuk mencapai kenyamanan fisik maka temperature yang direkomendasikan 32°C sedangkan saat musim panas temperatur udara sangat tinggi yaitu sebesar $28^{\circ}\text{C} - 31^{\circ}\text{C}$ untuk mengatasinya diperlukan Air Conditioner yang sesuai diaplikasikan pada ruang – ruang yang membutuhkan tingkat kenyamanan tinggi seperti ruang penginapan.

Sistem pengkondisian udara yang digunakan pada bangunan adalah menggunakan penghawaan alami dan buatan melalui AC Split.

Unit AC Split terdiri dari:

- o *Indoor unit*

Biasa diletakkan didalam ruangan sedangkan kompresor Ac di luar bangunan sisi bangunan.

4.1.7.1. Jaringan Air Bersih

Air bersih yang digunakan oleh guest house ini merupakan air dari distribusi PDAM dan sumur artesis.

4.1.7.1. Air Kotor / Limbah

Sedangkan limbah dari guest house akan diteruskan ke septictank kemudian menuju ke peresapan. Begitupula dengan air kotor akan langsung dialirkan peresapan.

4.1.7.1. Sistem Mekanikal Elektrikal

Penempatan ruang mekanikal dan elektrikal yang memudahkan dalam menunjang fungsi bangunan secara umum tetapi tidak mengganggu ruang-ruang lain. Pemakaian sistem elektrikal yang efektif dan efisien untuk menunjang sistem bangunan seoptimal

mungkin dengan pemanfaatan listrik dari PLN serta penggunaan sistem gemset silent sebagai sumber listrik penunjang dan cadangan untuk suplai kebutuhan listrik secara umum, yang digerakkan dengan bantuan mesin diesel.

4.1.7.1. Sistem Telekomunikasi

Sistem telekomunikasi digunakan untuk menunjang sistem komunikasi/informasi internal dan eksternal bangunan. Penggunaan telepon secara otomatis dengan sistem PABX (*Private Automatic Branch Exchange*) untuk kemudahan pelayanan telekomunikasi dengan *back up* sistem manual dengan bantuan operator.

WiFi (jaringan komunikasi tanpa kabel) dan LAN (*Local Area Network*) yaitu sistem komunikasi data, berupa pertukaran informasi dan data antar komputer dalam satu bangunan untuk kepentingan intern pengelola, pengunjung dan juga penyewa.

Untuk menghubungkan sistem telekomunikasi ke jaringan internet Global dapat digunakan jaringan telepon umum (Telkom) atau dengan satelit dan *wireless system*. Sistem telekomunikasi via satelit memiliki kecepatan akses yang besar namun rentan terhadap gangguan terkait kondisi cuaca.

4.1.7.1. Jaringan Sampah

Sistem jaringan sampah yaitu dengan menyediakan tempat sampah pada ruang-ruang yang menghasilkan sampah basah. Sampah-sampah tersebut kemudian akan dikumpulkan dalam tempat penampungan sampah sementara dengan troli dan selanjutnya diangkut untuk dibuang ke TPA kota dengan truk dari Dinas Kebersihan Kota.

4.1.7.1. Sistem penangkal petir

Sistem penangkal petir yang direncanakan harus mampu melindungi area yang cukup luas dan tidak membahayakan bangunan yang ada di sekitarnya serta direncanakan sebaik mungkin untuk

menghindari hubungan pendek yang dapat mengakibatkan kebakaran pada bangunan.

Sistem penangkal petir yang dapat digunakan sebagai sistem pengamanan bangunan adalah :

1. Sistem *Faraday*

Berupa tiang-tiang kecil setinggi ± 30 cm, dengan jarak 3,5 m yang saling dihubungkan dengan seutas kawat dan disalurkan ke tanah.

2. Sistem *Franklin*

Perlindungan bangunan dengan daerah perlindungan berupa gelombang berbentuk kerucut yang melindungi bangunan dibawahnya. Cocok digunakan pada bangunan menara dan cerobong asap.

4.1.7.1. Struktur

Pemilihan jenis struktur pada bangunan Guest House harus memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut :

- *Tuntutan* terhadap fungsi bangunan itu sendiri.
- *Pertimbangan* material struktur yaitu: ekonomis, perawatan mudah, dan daya tahan terhadap cuaca.
- *Dapat* mendukung perwujudan/tampilan bangunan sesuai fungsi dan sifatnya sebagai bangunan
- *Penyesuaian* terhadap fungsi yang diwadahi dalam hal tuntutan dimensi ruang, aktivitas, persyaratan kelengkapan bangunan, dan fleksibilitas pengaturan ruang

4.1.7.1. Sistem Perkuatan Pada Lereng

Perkuatan kestabilan lereng dapat dilakukan, dengan menggunakan salah satu atau kombinasi dari beberapa konstruksi berikut ini:

- 1 Tembok/Dinding Penahan
- 2 Angkor
- 3 Paku Batuan (Rock Bolt)

- 4 Tiang Pancang
- 5 Jaring Kawat Penahan Jatuhan Batuan
- 6 Shotcrete
- 7 Bronjong.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah:

- Penambat berupa tembok penahan atau tiang pancang harus dipancangkan hingga menembus batuan/tanah yang stabil. Hal ini berarti harus dilakukan penyelidikan lereng terlebih dahulu untuk mengetahui kedalaman bidang gelincir. Pembuatan saluran drainase permukaan dan bawah permukaan tetap diperlukan, meskipun lereng telah diberi tembok penahan.
- Pemasangan peralatan akan menjadi kurang efektif apabila drainase atau tata air pada permukaan dan di dalam lereng, tidak dapat terkontrol. Tanpa sistem drainase yang tepat, upaya penanggulangan yang dilakukan identik dengan melawan alam, yang umumnya hanya bertahan sesaat dan kurang efektif untuk penyelenggaraan jangka panjang.

4.1.7 Lansekap

1. Vegetasi

Peran vegetasi dalam sebuah tapak antara lain sebagai penahan angin , pembatas, peneduh, penyaring debu, penghalang pandang dan pembentuk latar belakang. Pengadaan vegetasi dalam sebuah tapak bisa dengan memanfaatkan vegetasi yang telah berada di dalam tapak sejak semula atau mendatangkan jenis vegetasi tertentu yang belum ada dalam tapak.

Pada tapak di jalan gunung sawo dapat ditemukan vegetasi diantaranya pohon beringin dan pohon mangga

2. Kontur

Tapak di jalan gunung sawo memiliki kontur yang variatif dan kemiringannya cukup tajam dengan elevasi 2 meter antar bangunan dan lahan kosong. Dengan demikian, untuk dapat mengoptimalkan potensi tapak pada lahan ini, diperlukan pengolahan lebih lanjut dengan sistem cut and fill.

4.1.8 Preservation

Preservasi / Rekonstruksi bangunan adalah pembangunan kembali bangunan tua atau bangunan yang tidak terpakai menjadi bangunan baru atau bangunan yang dapat digunakan kembali sebagaimana fungsinya dulu, atau mengkonversi suatu bangunan sehingga memiliki fungsi yang baru