

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BUDGET HOTEL

5.1. Konsep Dasar Perancangan

Konsep utama yang mendasari perencanaan dan perancangan Budget Hotel di Yogyakarta adalah:

1. Konsep budget hotel yang menawarkan pelayanan terbatas kepada para tamu, baik dari segi fasilitas, jumlah staf dan ukuran kamar hotel sebaiknya tetap mengutamakan kenyamanan dan keamanan para tamu, seperti tujuan hotel yang memberikan pelayanan dalam memenuhi kebutuhan para tamu hotel. Layout bangunan dibuat efisien untuk memaksimalkan ruang.
2. Sebagai bangunan dengan konsep '*budget*' perlu diperhatikan masalah penggunaan material dan sistem bangunan yang digunakan, diutamakan yang mudah perawatan dan ekonomis, untuk menekan biaya operasional dari *budget hotel* itu sendiri.
3. Menciptakan sebuah desain yang kontekstual serta sesuai dengan peraturan bangunan di Kota Yogyakarta

5.2. Program Kelompok Besaran Ruang

Tabel 5.1 Besaran Ruang Kegiatan Publik & Menginap

KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK			KELOMPOK RUANG KEGIATAN MENGINAP		
No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	No	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1	<i>Lobby</i>	134 m ²	1	<i>Twin Bed Room</i>	1.264 m ²
2	<i>Front office</i>	12 m ²	2	<i>Double Bed Room</i>	1216 m ²
3	<i>Back Office</i>	23 m ²			
4	<i>Business center</i>	33 m ²			
5	<i>Meeting Room</i>	240 m ²			
6	<i>Dining Room</i>	110 m ²			
	<i>Rest Room</i>				
7	- Pria	8 m ²			
	- Wanita	10 m ²			
	Ruang disewakan				
8	- Toko Souvenir	59 m ²			
	- <i>Tour & Travel</i>	2 m ²			
	- <i>Jasa Laundry</i>	2 m ²			
	Jumlah	618 m ²		Jumlah	2.480 m ²
	Sirkulasi 20%	123,6 m ²		Sirkulasi 20%	496 m ²
	Total	741,6 m²		Total	2.976 m²

Sumber: analisa pribadi, 2013

Tabel 5.2. Besaran Ruang Kegiatan Pengelola & Pelayanan

KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA			KELOMPOK RUANG KEGIATAN PELAYANAN		
No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	No	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1	R. Manajemen	30 m ²	1	R. Housekeeping	17 m ²
2	R. Rapat	17 m ²	2	R. Linen	60 m ²
3	R. Karyawan	50 m ²	3	R. Panel	25 m ²
4	Ruang Kontrol	18 m ²	4	Loading Dock	16 m ²
5	Mushola	13 m ²	5	Gudang:	
	R. Wudhu	6 m ²		- Gudang peralatan	30 m ²
6	Pantry	15 m ²		- Gudang perlengkapan	22 m ²
7	Lavatory	9 m ²		Jumlah	327,5 m ²
	Jumlah	158 m ²		Sirkulasi 20%	70,58 m ²
	Sirkulasi 20%	32 m ²		Total	423,48 m ²
	Total	190 m ²			

Sumber: analisa pribadi, 2013

Tabel 5.3 Besaran Ruang Kegiatan Ruang ME & Ruang Parkir

KELOMPOK RUANG MEKANIKAL ELEKTRIKAL			KELOMPOK KEGIATAN RUANG PARKIR		
No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	No	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1	- R. Pompa	13 m ²	1	Parkir Mobil	175 m ²
2	- R. Genset	18 m ²	2	Parkir Motor	40 m ²
3	- R. PLN	15 m ²			
4	- R. Lift Pengunjung	63 m ²			
5	- R. Lift Barang	45,5 m ²			
6	- R. Tangga Darurat	119 m ²			
7	- R. Pompa	13 m ²			
	Jumlah	327,5 m ²		Jumlah	215 m ²
	Sirkulasi 50%	163,75 m ²		Sirkulasi 100%	215 m ²
	Total	491,25 m ²		Total	430 m ²

Sumber: analisa pribadi, 2013

Tabel 5.4 Total Besaran Ruang Budget Hotel

No	KELOMPOK RUANG	JUMLAH (m ²)
1	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	741,6 m ²

2	KELOMPOK RUANG TAMU MENGINAP	2.976 m ²
3	KELOMPOK RUANG PENGELOLA	190 m ²
4	KELOMPOK RUANG PELAYANAN	423,48 m ²
5	KELOMPOK RUANG ME	491,25 m ²
6	KELOMPOK RUANG PARKIR	430 m ²
Jumlah Keseluruhan		5.032,85 m²

Sumber: analisa pribadi, 2013

Total jumlah lantai = **5.005,25 m² : 1.161m²**
= 4,3
= dibulatkan menjadi **5 lantai**

5.3. Luas dan Besaran Tapak

Tapak ini berada di jalan Pangeran Mangkubumi Yogyakarta, memiliki luas lahan sekitar 1.944 m² dan jaraknya hanya sekitar 100 meter dari Monumen Tugu Yogyakarta . Adapun batas-batas tapak antara lain sebagai berikut:

Utara : Pertokoan, Hotel Kombokarno Utama
Selatan : Gang Kebon Dalem, Pertokoan
Timur : Permukiman
Barat : Jalan P. Mangkubumi, Pertokoan



Gambar 5.1. Denah Lokasi Tapak
Sumber: data pribadi, 2013

KDB	= 0,7
KLB	= ≤ 4
Ketinggian bangunan maksimal	= 10 lantai
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	= 7 m



Gambar 5.2. Foto Kondisi Tapak
Sumber: dokumentasi pribadi,2013

5.4. Sistem Struktur

Memperhatikan berbagai kriteria pemilihan struktur, maka sistem struktur yang digunakan sebagian besar menggunakan material fabrikasi, diantaranya:

- Kolom
 - a. Simple Prismatic Columns
Kolom ini biasanya hanya digunakan pada bangunan satu tingkat dimana balok diletakkan di atas kolom.
 - b. Bearing Columns
Kolom ini memiliki penopang untuk meletakkan balok.
 - c. T Columns
Biasanya digunakan untuk menyokong langsung lantai double T tanpa balok perantara.
- Balok
Bentuk balok tergantung pada sifat pembalokan.
 - a. Segi empat (Rectangular Beam)
Bentuk ini digunakan apabila elemen lantai didukung diatas balok.
 - b. Ledger Beams dan L Beams
Bentuk ini merupakan penyempurnaan dari bentuk segi empat agar tingginya dapat dikurangi dan diberikan penopang pelat.
- Pelat lantai

Menggunakan HCS (*Hollow Core Slab*) yaitu pelat beton berongga yang diproduksi menggunakan mesin *slipformer* dan dipotong sesuai pesanan (*cutting fix*).

- Dinding

Interior

Menggunakan ECO Panel, yaitu dinding beton berongga yang dapat diselesaikan oleh 3 orang pekerja, dan hanya membutuhkan 4 mm plesteran.

Eksterior

Panel ini cocok digunakan untuk bangunan-bangunan dengan kualitas yang prima (hotel, apartment, mall, perkantoran,dll) serta bangunan industrial.

- Tangga

Menggunakan tangga precast sangat menghemat waktu konstruksi dan berbeda dengan pekerjaan tangga secara konvensional yang memerlukan waktu untuk membuat bekisting, perancah, pembesian, hingga pengecoran. Dengan menggunakan tangga precast, pemasangan dapat dilakukan dengan cepat.

5.5. Tampilan Arsitektur

Konsep desain arsitektur yang akan digunakan dalam perancangan Budget Hotel di Yogyakarta mempertimbangkan beberapa hal:

5.5.1. Penampilan Bangunan

Memperhatikan konsep arsitektur modern yang minimalis, terkait dengan aspek bangunan sekitar. Penampilan bangunan mengekspresikan fungsi dari bangunan budget hotel itu sendiri serta kegiatan di dalamnya, salah satunya dengan penyatuan antara lingkungan dan sejarah, juga menyesuaikan dengan situasi sekitar

5.5.2. Sirkulasi Tapak

- Pencapaiannya harus mudah dilihat dan dijangkau oleh pengunjung baik yang berkendara pribadi maupun umum
- Penataan sistem perparkiran harus fleksibel karena pertimbangan jumlah kendaraan dan sirkulasi yang ada
- Penataan sirkulasi bagi pejalan kaki, untuk mempermudah pencapaian baik menuju tapak maupun di dalam tapak.

5.5.3. Orientasi Bangunan

- Untuk mengurangi konsumsi energi, orientasi bangunan sangat berpengaruh. Sebaiknya bukaan bangunan yang menghadap barat sebaiknya dikurangi untuk menghindari panas matahari sore.
- Posisi jalan raya terhadap bangunan akan sangat berpengaruh dalam hal kemudahan aksesibilitas.

5.5.4. Pendekatan Ruang Luar

Pembentukan pola ruang luas yang direncanakan sebagai berikut:

- Sebagai unsur pengarah bagi pengunjung ke dalam bangunan
- Sebagai pembatas fisik terhadap aktivitas lingkungan sekitarnya
- Pola ruang luar akan membentuk karakter bangunan

5.6. Utilitas Bangunan

a. Sistem Pencahayaan

- Pencahayaan alami di gunakan pada siang hari dengan memaksimalkan cahaya matahari yang masuk ke dalam ruangan bangunan, seperti koridor kamar, kamar tidur, *lobby*, *dining room*, dsb.
- Pencahayaan buatan direncanakan di semua ruang dalam dan di tempat-tempat di luar bangunan seperti tempat parkir dan taman. Pemberian efek-efek cahaya akan menambah estetika pada ruang seperti pada ruang publik yaitu *lobby*, *meeting room*, kamar hotel dan lain - lain. Lampu yang dipakai adalah lampu TL, dengan cahaya putih maupun kuning. Pencahayaan alami berasal dari jendela-jendela kaca.

b. Sistem Penghawaan / Pengkondisian Ruang

Untuk memperoleh suhu dan kelembapan sesuai dengan standart kenyamanan dapat di lakukan dengan cara:

- Orientasi bangunan arah utara-selatan, terutama untuk hunian dihindarkan orientasi barat-timur. Namun apabila tidak dapat dihindarkan, dapat bermain dengan fasad agar mampu menghindari panas.
- Penggunaan kantilever, kisi-kisi dan shading untuk mengurangi panas matahari yang masuk ke dalam bangunan.

Sistem pengkondisian udara buatan dengan sistem AC split di tiap kamar serta ruang publik. Pemilihan ac split atas pertimbangan efisiensi serta kemudahan dalam perawatan.

c. Sistem Jaringan Air Bersih

Kebutuhan air bersih diambil dari dua macam, yakni air bersih dari PAM yang didistribusikan ke tiap lantai melalui sistem down feed. Selain alasan ekonomis dan efisien, sistem down feed memiliki kelebihan:

- Pemakaian air di lantai tipikal hanya pada jam-jam tertentu, sehingga dengan sistem down feed dapat menghemat pemakaian pompa.
- Mengurangi beban struktur atap, sebab tandon atas hanya disediakan untuk melayani lantai tipikal dan untuk pemadam kebakaran.
- Pompa akan lebih awet karena tidak setiap saat menyala
- Distribusi air dari tandon atas ke bawah, dan sebaliknya, menggunakan sistem horizontal dulu kemudian baru vertikal melalui shaft. Keuntungan sistem ini adalah bila terjadi kebocoran pipa, hal tersebut terjadi pada shaft, bukan pada ruangan di bawahnya.

d. Sistem Pembuangan Air Kotor

- *Rainwater* (air hujan) yang yang jatuh ke atap disalurkan melalui talang horisontal, kemudian disalurkan ke talang vertikal menuju bak kontrol. Bak kontrol disediakan setiap 6 meter, kemudian air hujan dialirkan ke saluran kota.
- *greywater* (limbah rumah tangga) dialirkan ke Sewage Treatment Plan (STP), yaitu sistem pengolahan limbah domestik secara cepat dengan bantuan bahan-bahan kimia.
- Kotoran yang berbentuk padat dan cair dialirkan ke septictank.

e. Sistem Jaringan Listrik

Listrik berasal dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator, aliran listrik didistribusikan ke tiap-tiap lantai melalui *sub Distribution Panel* (SDP). Dan untuk cadangannya menggunakan genset yang digunakan apabila

aliran listrik terputus. Genset yang digunakan dilengkapi dinding berganda untuk meredam suara dan getaran.

f. Sistem Pembuangan Sampah

Sampah dikumpulkan secara manual oleh petugas housekeeping pada tiap-tiap lantai, kemudian ditampung di bak pengumpulan. Sampah tersebut dipadatkan dulu, sebelum dibuang ke TPS. Pemilihan jenis ini karena sesuai dengan bahan buangan dan kemudahannya.

g. Sistem Pencegahan Kebakaran

Sistem pemadam kebakaran meliputi :

1. sistem pendeteksian
2. sistem perlawanan
3. sistem penyelamatan

Sistem pendeteksian bahaya kebakaran menggunakan alat berupa *smoke detector* dan *heat detector*. Dalam upaya untuk melawan bahaya kebakaran digunakan alat seperti *fire extinguisher*, *sprinkler*, *hydrant box* dan *hydrant pillar* (untuk outdoor). Sistem penyelamatan kebakaran antara lain dengan tangga darurat, *exhaust fan*, *warning system*, dan *signage*.

h. Sistem Komunikasi

Menggunakan telepon dengan sistem *Private Automatic Branch Exchange* (PABX) untuk komunikasi baik internal maupun eskternal. Selain itu juga dibantu dengan jasa operator.

i. Sistem Penangkal Petir

Pada bangunan tinggi untuk penangkal petirnya menggunakan sistem penangkal petir elektrostatis field, karena memiliki keuntungan yaitu jaminan keamanan terhadap objek yang dilindungi, penyaluran arus petir yang sangat tertutup terhadap objek sekitar, perawatannya mudah, serta tidak mengandung material radio aktif

j. Sistem Keamanan

Penggunaan CCTV di ruang-ruang publik serta penempatan ruang security di area depan dan koridor. Untuk keamanan barang pribadi, disediakan *locker* dengan kunci yang tersedia di front office.

k. Sistem Transportasi Vertikal

Transportasi vertikal:

- Tangga dan lift, berfungsi sebagai penghubung zona vertikal yang menghubungkan antar lantai bangunan. Tangga dapat juga berfungsi sebagai tangga darurat dan lift terdapat dua macam, lif orang dan lift barang untuk mendistribusikan bahan makanan, linen, dan peralatan ke tiap lantainya.
- Ramp, digunakan untuk jalur pejalan kaki, penyandang cacat maupun untuk pendistribusian barang cepat dengan kemiringan antara 10-15%.

Transportasi horisontal:

Untuk sirkulasi horizontal dalam suatu lantai bangunan digunakan koridor atau hall.