



BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BOUTIQUE HOSTEL

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Tapak Terpilih

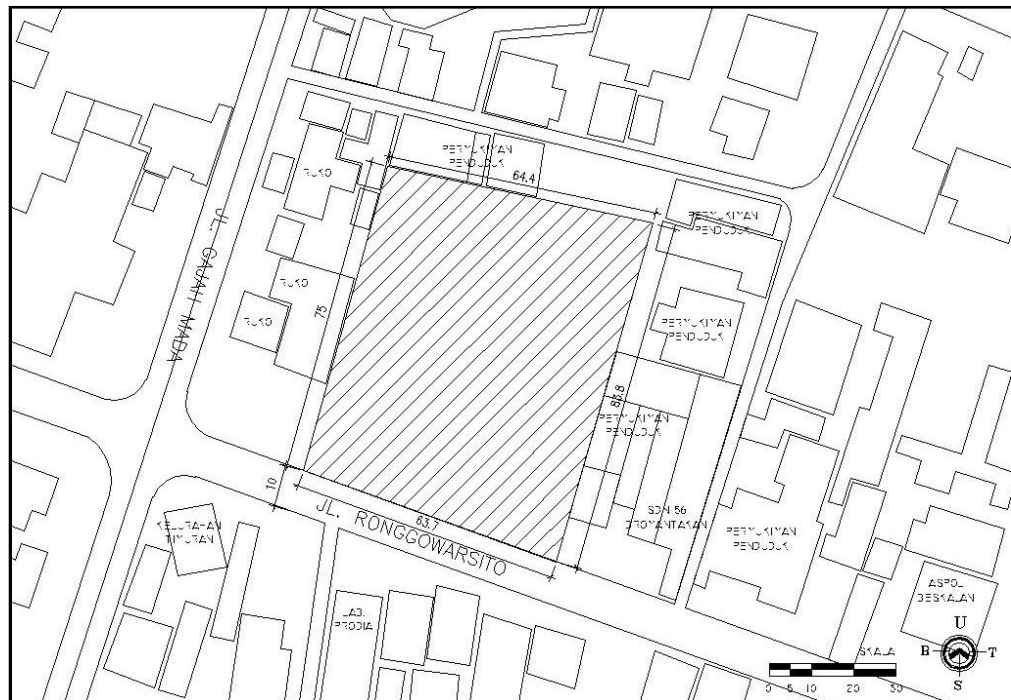
Berdasarkan komposisi nilai masing-masing alternatif tapak, maka diperoleh tapak alternatif III yang berada di Jalan Ronggowarsito, Kecamatan Banjarsari, BWK VI, Kota Solo. Peruntukan lahan adalah untuk fungsi pariwisata, kebudayaan, dan perdagangan dan jasa.

Batas-batas tapak sebagai berikut:

- Utara : Permukiman penduduk
- Timur : Permukiman penduduk dan SDN 56 Bromantakan
- Barat : Ruko
- Selatan : Jalan Ronggowarsito

Data-data yang berkaitan dengan tapak adalah sebagai berikut:

- Luas tapak : 5.072,8 m²
- Topografi : relatif datar
- Status : lahan kosong



Gambar 5.1. Tapak Terpilih

Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2014

Potensi tapak:

- Sesuai dengan rencana tata guna lahan sebagai wilayah pengembangan pariwisata dan perdagangan dan jasa.
- Memiliki akses langsung dengan sistem transportasi, yaitu dilewati jalur transportasi umum.
- Memiliki jaringan jalan yang baik.

- Memenuhi sistem utilitas infrastruktur kota seperti jaringan listrik, air bersih, drainase, dan telepon.
- Dekat dengan tempat wisata, fasilitas perbelanjaan, fasilitas perbankan, dan fasilitas umum lainnya yang mendukung, seperti Pura Mangkunegaran, Museum Pers Nasional, Solo Paragon, dll.



Gambar 5.2. Foto Kondisi Tapak Terpilih

Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2014

Peraturan bangunan setempat:

- GSB : 5 meter
- KDB : 60 %
- KLB : max. 1800 (max. 124 meter/30 lapis)
- KDH : max. 20%

Berdasarkan peraturan KDB yang ada, maka didapat luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah, $60\% \times 5.072,8 \text{ m}^2 = 3.043,7 \text{ m}^2$.

Dari analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah 8.022 m^2 dengan total rencana bangunan hostel 8 lantai dengan luas lantai dasar bangunan sebesar $1.174 \text{ m}^2 < 3.043,7 \text{ m}^2$ (**memenuhi syarat**).

5.1.2. Program Ruang

Tabel 5.1. Rekapitulasi Program Ruang Boutique Hostel

KELOMPOK RUANG PENERIMA			KELOMPOK RUANG UTAMA		
NO	RUANG	LUAS (m ²)	NO	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Lobby	100 m ²	1.	Female Dormitory	896 m ²
2.	Lobby Lounge & Seating Area	101 m ²	2.	Male Dormitory	896 m ²
3.	Receptionist & Front Office	25 m ²	3.	Private Dormitory	832 m ²
4.	Luggage Storage	18 m ²			
Jumlah		244 m ²	Jumlah		2.624 m ²
Sirkulasi 30%		73 m ²	Sirkulasi 20%		525 m ²
Total		317 m ²	Total		3.149 m ²
KELOMPOK RUANG PENDUKUNG			KELOMPOK RUANG PENUNJANG		
NO	RUANG	LUAS (m ²)	NO	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Common Room	164 m ²	1.	Toilet Pengunjung Pria	10 m ²
2.	Internet Corner	2 m ²	2.	Toilet Pengunjung Wanita	14 m ²



3.	<i>Indoor Dining Area</i>	264 m ²	3.	Mushola Pengunjung	45 m ²
4.	<i>Outdoor Dining Area</i>	264 m ²	4.	<i>Mini Market</i>	85 m ²
5.	<i>Communal Kitchen</i>	24 m ²	5.	<i>Souvenir Shop</i>	25 m ²
6.	<i>Coffee Shop</i>	75 m ²	6.	<i>Travel Agent</i>	16 m ²
7.	<i>Function Room</i>	256 m ²	7.	<i>Laundry</i>	15 m ²
			8.	ATM	6 m ²
Jumlah		1.049 m ²	Jumlah		216 m ²
Sirkulasi 30%		315 m ²	Sirkulasi 30%		65 m ²
Total		1.364 m²	Total		281 m²
KELOMPOK RUANG PENGELOLA			KELOMPOK RUANG SERVIS		
NO	RUANG	LUAS (m²)	NO	RUANG	LUAS (m²)
1.	R. Manajer Operasional	25 m ²	1.	R. Penyimpanan Linen	38 m ²
2.	R. Asisten Manajer Operasional	12 m ²	2.	R. Janitor	12 m ²
3.	Divisi <i>Front Office</i>	28 m ²	3.	<i>Laundry and Dry Cleaning</i>	52 m ²
4.	Divisi Tata Graha	24 m ²	4.	<i>Loading Dock</i>	20 m ²
5.	Divisi Pelayanan Makanan dan Minuman	20 m ²	5.	Dapur	94 m ²
6.	Divisi Administrasi	20 m ²	6.	Gudang	194 m ²
7.	Divisi Pemasaran	20 m ²	7.	R. MEE	686 m ²
8.	R. Rapat	40 m ²	8.	Pos Keamanan	8 m ²
9.	R. Tamu Pengelola	10 m ²			
10.	R. Arsip	6 m ²			
11.	<i>Pantry</i>	70 m ²			
12.	Loker Karyawan	20 m ²			
13.	R. Istirahat Karyawan	20 m ²			
14.	Mushola Karyawan	18 m ²			
15.	Toilet Karyawan	9,6 m ²			
Jumlah		343 m ²	Jumlah		1.104 m ²
Sirkulasi 20%		69 m ²	Sirkulasi 20%		221 m ²
Total		412 m²	Total		1.325 m²
KELOMPOK RUANG PARKIR					
NO	RUANG				LUAS (m²)
1.	Parkir Pengunjung				349 m ²
2.	Parkir Pengelola				160 m ²
3.	Parkir Pengunjung Function Room				78 m ²
				Jumlah	587 m ²
				Sirkulasi 100%	587 m ²
				Total	1.174 m²

Sumber: Analisa Penyusun, 2014

Tabel 5.2. Total Keseluruhan Program Ruang Boutique Hostel

No.	Kelompok Ruang	Jumlah (m ²)
1.	Kelompok Ruang Penerima	317 m ²
2.	Kelompok Ruang Utama	3.149 m ²
3.	Kelompok Ruang Pendukung	1.364 m ²
4.	Kelompok Ruang Penunjang	281 m ²
5.	Kelompok Ruang Pengelola	412 m ²

6.	Kelompok Ruang Servis	1.325 m ²
7.	Kelompok Ruang Parkir	1.174 m ²
	Total Keseluruhan	8.022 m²

Sumber: Analisa Penyusun, 2014

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

a. Sistem Pencahayaan

- Pencahayaan alami digunakan pada siang hari dengan memaksimalkan cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan.
- Pencahayaan buatan direncanakan di semua ruang dalam dan di tempat-tempat di luar bangunan seperti area parkir dan area kolam renang. Lampu yang dipakai adalah lampu *fluorescent*.

b. Sistem Penghawaan/Pengkondisian Ruang

Untuk memperoleh suhu dan kelembaban sesuai dengan standar kenyamanan dapat dilakukan dengan cara:

- Penggunaan ventilasi silang.
- Menerapkan *innercourt*.
- 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.
- Sistem pengkondisian udara buatan dengan sistem AC split pada ruangan kamar serta ruangan bersifat publik yang membutuhkan AC.

c. Sistem Jaringan Air Bersih

Kebutuhan air bersih berasal dari dua sumber, yakni air bersih dari PAM yang didistribusikan ke tiap lantai melalui sistem *down feed*, dan air tanah yang dipompa ke atas dan ditampung pada reservoir untuk selanjutnya didistribusikan ke bawah mengikuti gravitasi.

d. Sistem Jaringan Air Kotor

- *Rainwater* (air hujan) dan *greywater* (limbah rumah tangga) dialirkan menuju saluran drainase yang kemudian menuju saluran riol kota.
- Limbah yang berbentuk padat dialirkan ke *septic tank*.

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). Sebagai cadangan, terdapat genset yang dapat digunakan apabila aliran listrik terputus. Genset yang digunakan dilengkapi dinding berganda untuk meredam suara dan getaran.

f. Sistem Pembuangan Sampah

Menggunakan cara konvensional yaitu karyawan kebersihan (*cleaning service*) mengambil sampah dari tiap ruangan dan memasukkan ke tempat penampungan sampah sementara, setelah itu sampah-sampah tersebut akan dialihkan ke luar tapak oleh Dinas Kebersihan Kota yang selanjutnya dibuang ke TPA.

g. Sistem Pencegahan Kebakaran

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

Sistem telekomunikasi pada bangunan ini menggunakan jaringan telepon dan faksimili melalui jaringan Telkom yang digunakan untuk kepentingan komunikasi pengelola. Jaringan telepon dan faksimili yang digunakan berupa PABX atau alat komunikasi yang dirancang secara khusus agar dapat memudahkan komunikasi antar divisi atau antar ruangan.

a. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan Sistem Sangkar Faraday berupa penggunaan tiang setinggi 30 cm dan bahan tembaga yang dikaitkan pada bagian tertinggi bangunan kemudian dihubungkan ke tanah dengan kabel tembaga.

b. Sistem Keamanan

Penggunaan CCTV di ruang-ruang publik serta penempatan ruang *security* di area depan dan *basement*. Untuk keamanan barang pribadi, disediakan *locker* dengan kunci. Untuk memasuki area koridor dan *dormitory*, menggunakan kartu kunci kamar sistem RFID atau Radio Frequency Identification, sehingga mencegah orang yang tidak diinginkan masuk ke dalam kamar.

c. Sistem Transportasi dalam Bangunan

- Tangga dan lift, berfungsi sebagai penghubung zona vertikal yang menghubungkan 3 lantai bangunan. Terdapat dua macam lift, yaitu lift penumpang 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%.
- Untuk sirkulasi horizontal dalam suatu lantai bangunan digunakan koridor atau *hall*.

5.2.2. Aspek Teknis

Modul horizontal ditentukan dengan memperhitungkan modul ruang efektif bagi unit kamar hotel, modul vertikal ditentukan oleh perhitungan efektif utilitas bangunan dan sistem ventilasi.

Sistem *sub structure* bangunan menggunakan tiang pancang, *middle structure* menggunakan sistem rangka, dan *upper structure* menggunakan atap plat beton karena atap akan dimanfaatkan sebagai *rooftop area*. Pemilihan bahan bangunan dalam perancangan dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Sesuai dengan sistem struktur, modul, dan konstruksi bangunan.
- Kesan bangunan atau ruang yang ditampilkan dengan permainan tekstur dan warna.
- Kekuatan dan kemudahan perawatan bahan bangunan yang digunakan.

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Konsep desain berupa arsitektur kontemporer dengan sentuhan lokal akan menampilkan kesan *up to date* sesuai dengan ciri pengguna hostel sendiri yang kebanyakan berasal dari kalangan muda. Karakter bangunan yang ingin ditunjukkan adalah karakter non-formal, dinamis, akrab, santai, rekreatif, serta tidak menghilangkan *image* murah sebagai suatu hostel.

1. Massa Bangunan

- Massa bangunan diolah berdasarkan pada fungsi bangunan dan sirkulasi di dalamnya.
- Menggunakan bentuk geometri sederhana seperti segi empat untuk meminimalisir adanya ruangan yang tidak efektif.
- Menggunakan material-material yang tidak mahal namun tetap menarik.
- *Layering* pada dinding untuk mengurangi sengat dan silau matahari.

2. Penataan Ruang Dalam

- Membuat tema-tema pada ruang kamar untuk menunjukkan konsep *boutique hostel*-nya.
- Menggunakan material lokal seperti bata lokal, pasir lokal, dll.
- Memadukan material baru dengan material *recycle* seperti kayu bekas, keramik bekas, *rooster* bekas, dll.
- Memadukan material *finished* dengan material tanpa *finishing* khusus. Misalnya membiarkan beberapa bagian dinding hanya diaci atau hanya diplester saja.
- Menampilkan sentuhan lokal yang dapat berupa *artwork*, kain batik, dinding lukis, dll.

3. Penataan Ruang Luar

Menurut fungsinya dibagi menjadi dua, yaitu ruang luar aktif (sirkulasi kendaraan dan manusia) serta ruang luar pasif (taman-taman). Unsur-unsur ruang luar tersebut antara lain:

- *Landscaping*
Pembuatan taman-taman di pelataran dan *sitting group* yang terdapat di sekitar area *Boutique Hostel*.
- Sirkulasi
 - Terdapat pemisahan antara *main entrance* dan *side entrance*.
 - Untuk sirkulasi manusia disediakan jalur berupa *pedestrian ways*.
 - Sirkulasi di dalam bangunan menggunakan lorong atau koridor yang menghubungkan ruang satu dengan ruang lainnya.
- Parkir
Terdapat parkir mobil dan motor. Parkir juga dibedakan untuk pengunjung yang menginap, pengelola, dan pengunjung *function room*.