

**BAB VI**  
**KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**6.1 Program Dasar Perencanaan**

Program dasar perencanaan City Hotel Bintang 3 di Pekalongan dapat diuraikan sebagai berikut :

**6.1.1. Pelaku Aktivitas**

Berdasarkan analisa mengenai pelaku aktivitas pada Sekolah Tinggi Arsitektur di Yogyakarta, maka pelaku aktivitas ditentukan sebagai berikut:

**Tabel 6.1 Pelaku Aktifitas**

No.	Pelaku	Keterangan
1.	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tamu Meninap</li> <li>• Tamu Tidak Menginap</li> </ul>
2.	Pengelola Hotel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pimpinan</li> <li>• Staff Front Office</li> </ul>
5.	Pelaksana Servis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karyawan Bagian Back House</li> <li>• Satpam</li> </ul>

*Sumber : Analisa, 2014*

**6.1.2. Kelompok Aktivitas**

Berdasarkan analisa mengenai kelompok aktivitas pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka pengelompokan aktivitas ditentukan sebagai berikut:

- Kegiatan Utama = menginap,tidak menginap
- Kegiatan Pelengkap

kegiatan pelengkap/penunjang merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu luang misalnya rekreasi, olahraga

- Kegiatan Pelayanan

**6.2. Program Ruang**

Berdasarkan analisa mengenai kebutuhan dan besaran ruang pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka program ruang ditentukan sebagai berikut:

 1. Kegiatan Menginap

No	Jenis Ruang	Jumlah	Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )
1	Kamar Deluxe	113	2712
2	Kamar Executive	10	420
Sirkulasi 30%			939.6
Total			4071.6
Dibulatkan			4000

 2. Kegiatan Front of The House

No	Jenis Ruang	Jumlah	Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )
1	Lobby	1	147.6
2	Front Desk	1	11.07
3	Front Office	1	43.05
4	Ballroom	1	500
			200
5	Lounge	1	61.5
6	Ruang Pertemuan	1	448
7	Business Center	1	68
8	Pre Function Foyer	1	70
9	Toilet	6	30
10	Security	1	8
11	Public Elevator	2 per lantai	75
12	Public Stairs	2 per lantai	75
13	Emergency Stairs		75
Restoran			
1	Ruang Duduk	1	123
2	Ruang Makan		498.15
3	Counter	1	20.6
4	Dapur	1	199.26
5	Pantry	1	34.44
Coffe Shop			
1	Ruang Duduk	1	98.4
2	Pantry	1	19.68
3	Pool Bar	1	99.63

Fasilitas Olah Raga dan Hiburan			
1	Fitness Center	1	150
			45
3	R. Penitipan	1	21
4	Locker Pria	25	4.5
5	Locker Wanita	25	4.5
6	R. Ganti Pria	25	15
7	R. Ganti Wanita	25	15
8	Toilet	25	25
9	Kolam Renang Dewasa	1	312.5
10	Kolam Renang Anak	1	78.125
11	Tempat bilas Wanita	5	5
12	Tempat Bilas Pria	5	5
Kantor			
1	R. Tunggu	1	123
2	R. Sekretaris	1	2
3	R. General Manager	1	1
4	R. Istirahat	1	1
5	R. Manajer F&B	1	7.5
6	R. Manajer Sales	1	7.5
7	R. Pemasaran	1	7.5
8	R. Staff Adm.	1	7.5
9	R. Rapat	1	30
10	R. Fotokopi	1	10
11	R. Arsip	1	10
12	Gudang	1	10
13	Toilet	1	10
Sirkulasi 30%			1143.9015
Total			4956.9065
Dibulatkan			5000

## 3. Kegiatan Back of The House

No	Jenis Ruang	Jumlah	Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )
Ruang Binatu dan Housekeeping			
1	Ruang Manajer Binatu	1 ruang	7.5
1	Binatu	1 ruang	61.5
3	Gudang Binatu	3 ruang	2.952
4	Ruang Manajer 'House Keeping'	1 ruang	7.5
5	Ruang 'House Keeping'	1 ruang	9.84
6	Ruang Seragam	1 ruang	3.69
7	Ruang Penyimpanan Sprei	1 ruang	7.38
8	Ruang Pelayan	1 ruang	16
9	Penyimpanan Perabot	3 ruang	36.9
Persiapan Makanan			
1	Dapur Utama	1 ruang	123
2	Gudang Peralatan Makan	1 ruang	36.9
3	Gudang Makanan	1 ruang	12.3
4	Gudang Minuman	1 ruang	22.14
5	Gudang Pendingin	1 ruang	12.3
6	Gudang Bahan	1 ruang	14.76
7	Ruang Cuci	1 ruang	24.6
8	Ruang Sampah	1 ruang	14.76
9	Ruang Kontrol Makanan	1 ruang	2.46
10	Ruang Pelayanan	1 ruang	6.642

p

Fasilitas Karyawan			
1	R.Personal Manager	1 ruang	4.92
2	R.Wawancara	1 ruang	4.92
3	R.Pelatihan	1 ruang	4.92
4	R.Arsip	1 ruang	2.46
5	R.P3K	1 ruang	2.46
6	R.Security	1 ruang	2.46
7	Mushollah	1 ruang	49.2
8	Tempat Wudhu	1 ruang	3.69
9	Penyimpanan	1 ruang	8
10	Ruang Makan	1 ruang	22.14
11	Toilet	1 ruang	24.6
Ruang ME			
1	R.Pompa	1 ruang	24.6
2	R.Chiller	1 ruang	120
3	R.Boiler	1 ruang	24.6
4	R.Genset	1 ruang	15
5	R.PLN	1 ruang	11.07
6	R.Trafo	1 ruang	15
7	R.Switch	1 ruang	11.07
Sirkulasi 30%			232.2702
Total			1006.5042
Dibulatkan			1007

Tabel 6.2 Program Ruang

Sumber : Analisa, 2014

**6.3. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang**

Berdasarkan analisa mengenai pendekatan kontekstual pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan :

**Table 6.3 Rekapitulasi Besaran Ruang**

No	Jenis Ruang	Jumlah Luas
1	Kamar Hotel	4000
2	Front of The House	5000
3	Back of The House	1000
Jumlah Luas		10000
4	Area Parkir	2400

*Sumber : Analisa, 2014*

**6.4. Tapak Terpilih**

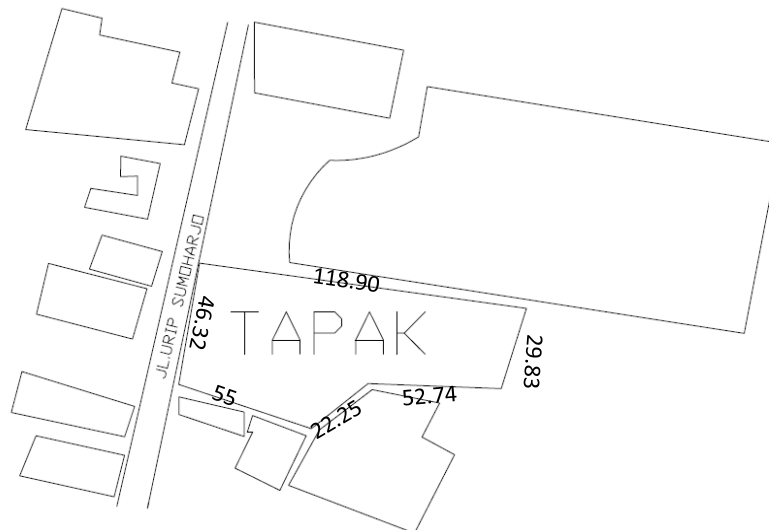
Berdasarkan analisa mengenai pendekatan kontekstual City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka lokasi dan tapak yang akan dibangun ditentukan sebagai berikut:



Sumber : Google Earth,2014

- Lokasi : Jalan Urip Sumoharjo,Pekalongan
- Luas lahan : ± 6233,31m<sup>2</sup>
- Batas –batas :
  - Utara : Carrefour Pekalongan
  - Barat : Kompleks Pertokoan
  - Timur : Pabrik Batik

Selatan : Area Perkantoran



Sumber : Analisa Pribadi,2014

Berikut rincian peraturan penggunaan tapak:

- Luas Tapak : ± 5665,91 m<sup>2</sup>
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 29 m
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 0.4
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 1.31 (6 lantai, 30 m)
- Luas bangunan : ± 10.600m<sup>2</sup>
- Luas area Luar : ± 2400 m<sup>2</sup>
- **Luas area yang boleh dibangun : 40% x 5565,91 = 2.226,364 ≈ ± 2226 m<sup>2</sup>**
- **Lahan yang tidak boleh dibangun : ±3339,91 m<sup>2</sup> ≈ ± 3340m<sup>2</sup>**

Untuk memenuhi ketentuan tersebut maka pembangunan City Hotel Bintang 3 direncanakan setinggi **4-6 lantai**, sesuai batas maksimal jumlah lantai dengan luas lantai dasar bangunan **2226 m<sup>2</sup>** . Sisa lahan sebesar **3340 m<sup>2</sup>** digunakan untuk kebutuhan ruang luar, parkir, dan taman.

### 6.5. Konsep Perancangan

Berdasarkan analisa mengenai pendekatan aspek teknis pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka program dasar aspek teknis ditentukan sebagai berikut:

#### 6.5.1. Aspek Teknis

**Tabel 6.5 Program Dasar Aspek Teknis**

No.	Aspek Teknis	Keterangan
1.	Sistem Modul	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modul Vertikal minimum 3-3.5 m</li> <li>• Modul Horizontal minimum 3 m tergantung jenis ruang</li> </ul>
2.	Sistem Struktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggunakan pondasi sumuran</li> <li>• Sistem rangka kaku (<i>rigid frame system</i>) dengan bahan beton bertulang</li> <li>• Kombinasi struktur atap beton bertulang dengan penutup atap berupa <i>green roof</i></li> </ul>
3.	Bahan Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lantai           <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Penggunaan keramik atau tegel bongkaran untuk pelapis lantai dan dinding kamar mandi.</li> </ol> </li> <li>2. Dinding           <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Penggunaan kaca stopspol pada bukaan jendela atau boven sehingga dapat memasukkan cahaya alami tanpa radiasi panas yang berlebih</li> <li>b. Penggunaan cat yang tidak mengandung VOC untuk finishing dinding</li> <li>c. Mengganti penggunaan cat dengan modifikasi semen acian atau semen kamprot untu finishing dinding</li> </ol> </li> <li>3. Atap           <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Penggunaan atap dak</li> </ol> </li> </ol>

Sumber : Analisa, 2014



6.5.2. Aspek Kinerja

Berdasarkan analisa mengenai pendekatan aspek kinerja pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka program dasar aspek teknis ditentukan sebagai berikut:

**Tabel 6.6 Program Dasar Aspek Kinerja**

No.	Aspek Teknis	Keterangan
1.	Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber utama dari PLN</li> <li>• Penyediaan tenaga listrik cadangan dengan genset</li> </ul>
2.	Jaringan Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber utama sumur artesis</li> <li>• Sistem distribusi menggunakan <i>down feed distribution system</i></li> <li>• Sumber cadangan dari daur ulang air limbah dan <i>grey water</i></li> </ul>
3.	Jaringan Air Kotor <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem Pembuangan Air Limbah</li> <li>• Sistem Daur Ulang Air Bekas dan Air Hujan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ditampung dan diolah di dalam <i>septic tank</i> dengan <i>Sewage Treatment Plant (STP)</i></li> <li>• Menggunakan Instalasi pengolahan air limbah (IPAL)</li> <li>• Pengelolaan air hujan menggunakan <i>rainwater harvesting system</i></li> </ul>
4.	Jaringan Sampah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem pengelolaan mandiri</li> <li>• Tempat sampah dibedakan organik dan anorganik</li> </ul>
5.	Sistem Penerangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penerangan alami menggunakan glassblock, rooster, jendela, dan boven, dan skylight</li> <li>• Penerangan buatan menggunakan lampu <i>Florescent T5</i></li> </ul>
6.	Sistem Pengkondisian Udara	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penghawaan alami menggunakan <i>cross ventilation</i> dengan bukaan silang berupa jendela dan boven yang dapat dibuka, kisi-kisi(lubang angin), dan rooster</li> <li>• Penghawaan buatan menggunakan exhaust fan, AC, dan humidity defire tergantung jenis ruang</li> </ul>
7.	Sistem Pemadam kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Fire alarm</i> menggunakan <i>heat detector system</i></li> <li>• <i>Fire protection</i> menggunakan sprinkler, <i>fire extinguisher</i>, dan <i>hydrant boxcabinet</i></li> </ul>
8.	Sistem Transportasi Vertikal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tangga</li> <li>• lift</li> <li>• ramp</li> </ul>
9.	Sistem Penangkal Petir	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>E.F. Carrier System</i></li> </ul>
10.	Sistem Komunikasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internal : intercom</li> <li>• External : telepon PABX, internet, dan <i>faximile</i></li> </ul>

Sumber : Analisa, 2014

**6.5.3. Aspek Arsitektural**

Berdasarkan analisa mengenai pendekatan arsitektural pada City Hotel Bintang 3 di Pekalongan, maka program dasar aspek arsitektural ditentukan sebagai berikut:

**Tabel 6.7 Program Dasar Aspek Arsitektural**

<b>Aspek</b>	<b>Keterangan</b>
<b>Tampilan Bangunan</b>	a. Terbentuk dari beberapa kombinasi geometri yang indah b. Menggunakan material kaca yang juga berfungsi sebagai elemen struktur bangunan c. Tidak banyak ornament pada fasad d. Bentuk bangunan mengikuti fungsi di dalamnya e. Adanya ekspos sistem struktur yang menambah nilai estetika dari bangunan itu sendiri
<b>Massa Bangunan</b>	a. Penciptaan massa bangunan yang luwes seperti penggunaan bentuk lengkung untuk merespon pergerakan angin b. Komposisi bangunan diselaraskan dengan arahan ruang terbuka dan pedestrian c. Tidak berupa massa yang padat di satu sisi
<b>Orientasi</b>	a. Orientasi bangunan diarahkan untuk memanjang pada lintasan matahari yaitu arah timur-barat sehingga permukaan yang lebih luas berorientasi ke utara-selatan dimana efek radiasi panas lebih sedikit.

Sumber: Hasil Analisa, 2014