

**BAB V**  
**PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Dasar program perencanaan dan perancangan hotel bintang tiga merupakan kesimpulan yang akan menjadi dasar dalam membuat desain Hotel Srimanganti Yogyakarta, baik secara kualitatif maupun kuantitatif berupa rincian program ruang serta berbagai fasilitas yang berada di dalamnya. Program dasar ini akan diterjemahkan dalam bentuk fisik bangunan pada proses grafis.

**5.1 PENDEKATAN ASPEK KONTEKSTUAL**



**Gambar 5.1 Tapak Hotel Srimanganti**  
*Sumber: analisa pribadi*

**Data Tapak:**

- Luas total : 6.886 m<sup>2</sup>
- Batas Utara : permukiman warga
- Batas Barat : pertokoan
- Batas Selatan : Jalan Urip Sumoharjo
- Batas Timur : pertokoan
- KDB : 70%
- KLB : 4,0
- Tinggi max : 10 lantai
- GSB : 6 meter

**5.2 PENDEKATAN ASPEK FUNGSIONAL**

**5.2.1 Pendekatan kebutuhan ruang**

NO	NAMA HOTEL	ALAMAT	KELAS HOTEL	JUMLAH KAMAR
1.	Hotel Dafam Yogyakarta	Jalan Dagen 60 Malioboro Yogyakarta	Bintang 3	<b>100</b>
2.	Hotel Ibis Yogyakarta	Jalan Malioboro No. 52-58, Danurejan, Yogyakarta	Bintang 3	<b>148</b>

3.	Hotel Arjuna	Jl. Mangkubumi 44 Yogyakarta	Bintang 3	72
RATA-RATA				106,67 KAMAR

**Tabel 5.1. Perbandingan Jumlah Kamar**

Sumber: Analisa Penulis

Maka kebutuhan kamar hotel yang akan dirancang diambil dari rata-rata beberapa hotel yang dijadikan studi preseden, yaitu sebanyak:

106,67 kamar dibulatkan menjadi **107 kamar**

Namun, pada proses redesain berlangsung terdapat perubahan jumlah kamar menjadi **105 kamar**.

Sesuai dengan SK Dirjen Pariwisata no. 14/U/II/1988, kamar dibedakan menjadi 3 tipe berdasarkan ukurannya. Maka tipe kamar dan jenis kamar yang akan direncanakan untuk *Hotel Srimanganti Yogyakarta* yaitu:

TIPE KAMAR	FASILITAS
Standard Room	1 kamar tidur dengan <i>queen size bed</i> atau 2 buah <i>single bed</i> , lemari, televisi, kamar mandi dengan <i>bathub</i> , kapasitas 2 orang
Deluxe Room	1 kamar tidur dengan <i>king size bed</i> , lemari, televisi, kamar mandi dengan <i>bathtub, balcony, living room</i> , dan <i>mini bar</i> . kapasitas 2 orang
Suite Room	2 kamar tidur dengan <i>king size bed</i> , lemari, televisi, 2 kamar mandi dengan <i>bathtub, balcony, full kitchen, dining room</i> dan <i>living room</i> . kapasitas 4 orang,

**Tabel 5.2. Rencana Tipe Kamar Hotel Srimanganti, Yogyakarta**

Sumber: Analisa Penulis, 2015

Sedangkan mengenai pembagian persentasi jumlah kamar pada masing-masing tipe kamar dari tipe kecil, sedang dan besar diasumsikan 10 : 4 : 1

- 10/15 jumlah kamar untuk tipe 1 (standard room)
- 4/15 jumlah kamar untuk tipe 2 (deluxe room)
- 1/15 jumlah kamar untuk tipe 3 (suite room)

Jumlah kamar yang dibutuhkan yaitu 107 kamar sehingga diperoleh pembagian tipe kamar seperti berikut.

**Stadard room** =  $10/15 \times 107$  kamar = 71,33 (dibulatkan) = 71 kamar  
**Deluxe room** =  $4/15 \times 107$  kamar = 28,53 (dibulatkan) = 29 kamar  
**Suite room** =  $1/15 \times 107$  kamar = 7,13 (dibulatkan) = 7 kamar

Namun, dalam proses desain terdapat beberapa perubahan karena adanya optimalisasi lahan. Berikut ini adalah jumlah kamar pada redesain Hotel Sriminganti Yogyakarta

**Stadard room** =72 kamar

Deluxe room = 24 kamar  
 Suite room = 9 kamar

### 5.2.2 Pendekatan program ruang

NO	RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM</b>		
1.	Plasa	80 m <sup>2</sup>
2.	Lobby	85.6 m <sup>2</sup>
3.	Lounge	57.78 m <sup>2</sup>
4.	Lavatory	24.8 m <sup>2</sup>
5.	Front office	32.21 m <sup>2</sup>
6.	Ruang sewa (store, money changer, shop)	74.9 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		355.18 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30%</b>		106.554 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		<b>461.734 m<sup>2</sup> = 462 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA</b>		
1.	Restoran	515.995 m <sup>2</sup>
2.	Coffee shop	160.5 m <sup>2</sup>
3.	Function room	411.34 m <sup>2</sup>
4.	Sports area (kolam renang, fitness centre)	837.45 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		1924.85 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30%</b>		577.47 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		<b>2502.355 m<sup>2</sup> = 2502 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP</b>		
1.	Standard room	1728 m <sup>2</sup>
2.	Deluxe room	1152 m <sup>2</sup>
3.	Suite room	648 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		3528 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30%</b>		1058.4 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		<b>4586 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA</b>		
1.	R. General Manager Office	60 m <sup>2</sup>
2.	R. Assistance General Manager Office	43 m <sup>2</sup>
3.	R. Room Office	43 m <sup>2</sup>
4.	R. Food and Beverage Office	43 m <sup>2</sup>
5.	R. Marketing Office	43 m <sup>2</sup>
6.	R. Human Resource Office	43 m <sup>2</sup>

7.	R. Purchasing Office	43 m <sup>2</sup>
8.	R. Accounting Office	43 m <sup>2</sup>
9.	R. Engineering Office	43 m <sup>2</sup>
10.	R. Administration Office	43 m <sup>2</sup>
11.	R. Security and Parking Office	43 m <sup>2</sup>
12.	R. Meeting	43 m <sup>2</sup>
13.	Lavatory	9 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		542 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30 %</b>		162.6 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		<b>704.6 m<sup>2</sup> = 705 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN</b>		
1.	Uniform boy	13.375 m <sup>2</sup>
2.	Room boy station	53.5 m <sup>2</sup>
3.	House keeping office	91 m <sup>2</sup>
4.	Ruang karyawan	194.15 m <sup>2</sup>
5.	Lost and found room	10.7 m <sup>2</sup>
6.	Laundry and dry cleaning	67.41 m <sup>2</sup>
7.	Dapur	96 m <sup>2</sup>
8.	Pantry	25.65 m <sup>2</sup>
9.	Loading dock	74.9 m <sup>2</sup>
10.	Gudang	315.35 m <sup>2</sup>
11.	Engineering room	66 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		1088.035 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30%</b>		326.41 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		<b>1414.445 m<sup>2</sup> = 1415 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG LUAR</b>		
1.	Parkir mobil tamu menginap	1765.5 m <sup>2</sup>
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	825 m <sup>2</sup>
3.	Parkir motor tamu	176.55 m <sup>2</sup>
4.	Parkir mobil karyawan	577.5 m <sup>2</sup>
5.	Parkir motor karyawan	225 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		4350 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 100%</b>		4350 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		<b>8700 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 5.3. Perhitungan Luasan Tiap Kelompok Ruang**

Sumber: Analisa Penulis

NO	KELOMPOK KEGIATAN	LUAS INDOOR DAN OUTDOOR TERBANGUN (M <sup>2</sup> )
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	462
2.	KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA	2502
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	4586
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	705
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1415
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	8700
<b>JUMLAH</b>		<b>18,370</b>

**Tabel 5.4. Rekapitulasi Program Ruang**

Sumber: Analisa Penulis

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah 24.462 m<sup>2</sup>

### 5.3 PENDEKATAN ASPEK KINERJA

#### 5.3.1 Sistem penghawaan

Menggunakan penghawaan alami dengan menggunakan sistem silang pada bukaan-bukaan di dalam ruangan dan penghawaan buatan dengan menggunakan *Air Conditioner* (AC) split dan AC central. Berikut adalah penempatan penghawaan alami dan buatan di dalam hotel :

KELOMPOK RUANG	RUANG	PENGHAWAAN ALAMI	PENGHAWAAN BUATAN	
			AC SPLIT	AC CENTRAL
KEGIATAN UMUM	• Plasa Penerima	v	-	-
	• Lobby	-	-	v
	• Front Office	-	-	v
	• Lounge	v	-	v
	• Toilet	-	-	v
	• Function room	-	-	v
	• Sports area	v	-	v
KEGIATAN HUNIAN	• Standart room	v	v	-
	• Deluxe room	v	v	-
	• Suite room	v	v	-
KEGIATAN PENGELOLA	Seluruh ruang pengelola	-	v	-
KEGIATAN SERVIS	Seluruh ruang karyawan	-	v	-

**Tabel 5.6 Sistem Penghawaan pada Ruang-Ruang Hotel**

Sumber: Analisa Penulis, 2015

#### 5.3.2 Sistem pencahayaan

Menggunakan pencahayaan alami dengan sinar matahari langsung dan pencahayaan buatan dengan bantuan lampu. Berikut adalah penempatan pencahayaan alami dan buatan di dalam hotel

KELOMPOK RUANG	RUANG	PENCAHAYAAN ALAMI	PENCAHAYAAN BUATAN
KEGIATAN UMUM	• Plasa Penerima	v	-
	• Lobby	v	v
	• Front Office	v	v
	• Lounge	v	v
	• Toilet	-	v
	• Function room	-	v
	• Sports area	v	-
KEGIATAN HUNIAN	• Standart room	v	v
	• Deluxe room	v	v
	• Suite room	v	v
KEGIATAN PENGELOLA	Seluruh ruang pengelola	-	v
KEGIATAN SERVIS	Seluruh ruang karyawan	-	v

**Tabel 5.5. Sistem Pencahayaan pada Ruang-Ruang Hotel**

Sumber: Analisa Penulis,

### 5.3.3 Sistem air bersih

Menggunakan *down feed system* dalam pendistribusian air bersih dan sumber berasal dari PDAM

### 5.3.4 Sistem air kotor

Air kotor dan air hujan (*grey water*) dialirkan dan ditampung untuk kemudian di daur ulang sehingga dapat digunakan kembali seperti untuk menyiram tanaman atau sebagai air yang digunakan untuk menyiram toilet. Untuk air toilet (*black water*) ditampung ke dalam septictank.

### 5.3.5 Sistem sampah

Setiap kooridor memiliki tempat sampah berupa shaft yang kemudian ditampung dalam tempat sampah. Dari tempat sampah tersebut dibuang menuju tempat pembuangan sampah sementara (TPS) terdekat.

### 5.3.6 Sistem pencegah kebakaran

Memiliki pendeteksi kebakaran yaitu :

- Smoke detector
- Heat detector
- Flame detector

Ketika alat pendeteksi menangkap adanya kebakaran, maka sistem pencegah kebakaran akan bekerja. Alat tersebut yaitu :

- Sprinkle
- Hydrant
- Fire extinguiser

### **5.3.7 Sistem penangkal petir**

Menggunakan sistem sangkar faraday

### **5.3.8 Sistem keamanan bangunan**

Menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV di dalam ruangan-ruangan umum, *security checking* pada mobil dan barang yang masuk.

### **5.3.9 Sistem tangga vertikal**

Menggunakan lift dan tangga

### **5.3.10 Sistem eletrikal**

- Jaringan listrik  
Sumber listrik berasal dari PLN dan genset untuk keadaan darurat
- Jaringan komunikasi  
Untuk komunikasi internal menggunakan sistem PABX dan intercom. Sedangkan untuk komunikasi eksternal menggunakan perusahaan Telkom.

## **5.4 PENDEKATAN ASSPEK TEKNIS**

### **5.3.1 Sistem struktur dan konstruksi**

Syarat-syarat konstruksi bangunan yang akan digunakan yaitu ;

- Stabil
- Kuat
- Ekonomis
- Fungsional

### **5.3.2 Modul**

Menggunakan modul horizontal dan vertikal.

### **5.3.3 Bahan bangunan**

Perencanaan terhadap pemilihan bahan bangunan dengan memperhatikan beberapa hal, yaitu:

- Kemudahan memperolehnya.
- Pemanfaatan kandungan lokal.
- Faktor teknis yang mempengaruhi kekuatan, keawetan, dan sifat bahan.
- Nilai kearifan lokal

## DAFTAR PUSTAKA

Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Rutes, Walter A and Richard Penner. 1981. *Hotel Planning and Design*. London : The Architectural Press

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta. 2009.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2009-2029

Berita Resmi Statistik. 2015. *Tingkat Penghuni Kamar (TPK) Hotel Bintang D.I. Yogyakarta*. Yogyakarta : Badan Pusat Statistka.

SK Dirjen Pariwisata No : Kep14/U/II/1988. *Usaha dan Pengelolaan Hotel*

SK Menparpostel No. KM 37/PW.304/MPPT-86. *Peraturan Usaha dan Penggolongan Hotel*

SK Dirjen Pariwisata No : Kep14/U/II/1988. *Usaha dan Pengelolaan Hotel*

Sumber dari website:

[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) diakses pada tanggal 8 Mei 2015 pukul 20.27 WIB

<http://kbbi.web.id> diakses pada tanggal 7 Mei 2015 pukul 16.40 WIB

<http://peraturan.bkpm.go.id/> diakses pada tanggal 8 Mei 2015 pukul 20.15 WIB

[www.google.com](http://www.google.com) diakses pada tanggal 5 Mei 2015 pukul 19.25 WIB

[www.hotelarjuna.com](http://www.hotelarjuna.com) diakses pada tanggal 23 Juni 2015 pukul 19.25 WIB

[www.hotelibis.com](http://www.hotelibis.com) diakses pada tanggal 24 Juni 2015 pukul 16.00 WIB

[www.agoda.com](http://www.agoda.com) diakses pada tanggal 24 Juni 2015 pukul 16.20 WIB

[www.dafamhotels.com](http://www.dafamhotels.com) diakses pada tanggal 25 Juni 2015 pukul 11.00 WIB

[www.pemetaanttg.com](http://www.pemetaanttg.com) diakses pada tanggal 2 Mei 2015 pukul 19.00 WIB