

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 m²
- 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 | 100 |
| 2. | Hotel Ibis Yogyakarta | Jalan Malioboro No. 52-58, Danurejan, Yogyakarta | Bintang 3 | 148 |

| | | | | |
|-----------|--------------|---------------------------------|-----------|--------------|
| 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>bathub</i> , <i>balcony</i> , <i>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>bathub</i> , <i>balcony</i> , <i>full kitchen</i> , <i>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 ²) |
|---|--|--|
| KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM | | |
| 1. | Plasa | 80 m ² |
| 2. | Lobby | 85.6 m ² |
| 3. | Lounge | 57.78 m ² |
| 4. | Lavatory | 24.8 m ² |
| 5. | Front office | 32.21 m ² |
| 6. | Ruang sewa (store, money changer, shop) | 74.9 m ² |
| Jumlah | | 355.18 m ² |
| Sirkulasi 30% | | 106.554 m ² |
| Jumlah keseluruhan | | 461.734 m² = 462 m² |
| KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA | | |
| 1. | Restoran | 515.995 m ² |
| 2. | Coffee shop | 160.5 m ² |
| 3. | Function room | 411.34 m ² |
| 4. | Sports area (kolam renang, fitness centre) | 837.45 m ² |
| Jumlah | | 1924.85 m ² |
| Sirkulasi 30% | | 577.47 m ² |
| Jumlah keseluruhan | | 2502.355 m² = 2502 m² |
| KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP | | |
| 1. | Standard room | 1728 m ² |
| 2. | Deluxe room | 1152 m ² |
| 3. | Suite room | 648 m ² |
| Jumlah | | 3528 m ² |
| Sirkulasi 30% | | 1058.4 m ² |
| Jumlah Keseluruhan | | 4586 m² |
| KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA | | |
| 1. | R. General Manager Office | 60 m ² |
| 2. | R. Assistance General Manager Office | 43 m ² |
| 3. | R. Room Office | 43 m ² |
| 4. | R. Food and Beverage Office | 43 m ² |
| 5. | R. Marketing Office | 43 m ² |
| 6. | R. Human Resource Office | 43 m ² |

| | | |
|------------------------------------|----------------------------------|--|
| 7. | R. Purchasing Office | 43 m ² |
| 8. | R. Accounting Office | 43 m ² |
| 9. | R. Engineering Office | 43 m ² |
| 10. | R. Administration Office | 43 m ² |
| 11. | R. Security and Parking Office | 43 m ² |
| 12. | R. Meeting | 43 m ² |
| 13. | Lavatory | 9 m ² |
| Jumlah | | 542 m ² |
| Sirkulasi 30 % | | 162.6 m ² |
| Jumlah Keseluruhan | | 704.6 m² = 705 m² |
| KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN | | |
| 1. | Uniform boy | 13.375 m ² |
| 2. | Room boy station | 53.5 m ² |
| 3. | House keeping office | 91 m ² |
| 4. | Ruang karyawan | 194.15 m ² |
| 5. | Lost and found room | 10.7 m ² |
| 6. | Laundry and dry cleaning | 67.41 m ² |
| 7. | Dapur | 96 m ² |
| 8. | Pantry | 25.65 m ² |
| 9. | Loading dock | 74.9 m ² |
| 10. | Gudang | 315.35 m ² |
| 11. | Engineering room | 66 m ² |
| Jumlah | | 1088.035 m ² |
| Sirkulasi 30% | | 326.41 m ² |
| Jumlah Keseluruhan | | 1414.445 m² = 1415 m² |
| KELOMPOK RUANG LUAR | | |
| 1. | Parkir mobil tamu menginap | 1765.5 m ² |
| 2. | Parkir mobil tamu tidak menginap | 825 m ² |
| 3. | Parkir motor tamu | 176.55 m ² |
| 4. | Parkir mobil karyawan | 577.5 m ² |
| 5. | Parkir motor karyawan | 225 m ² |
| Jumlah | | 4350 m ² |
| Sirkulasi 100% | | 4350 m ² |
| Jumlah Keseluruhan | | 8700 m² |

Tabel 5.3. Perhitungan Luasan Tiap Kelompok Ruang

Sumber: Analisa Penulis

| NO | KELOMPOK KEGIATAN | LUAS INDOOR DAN OUTDOOR TERBANGUN (M ²) |
|---------------|----------------------------------|---|
| 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 |
| JUMLAH | | 18,370 |

Tabel 5.4. Rekapitulasi Program Ruang

Sumber: Analisa Penulis

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah 24.462 m²

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 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 diakses pada tanggal 5 Mei 2015 pukul 19.25 WIB

www.hotelarjuna.com diakses pada tanggal 23 Juni 2015 pukul 19.25 WIB

www.hotelibis.com diakses pada tanggal 24 Juni 2015 pukul 16.00 WIB

www.agoda.com diakses pada tanggal 24 Juni 2015 pukul 16.20 WIB

www.dafamhotels.com diakses pada tanggal 25 Juni 2015 pukul 11.00 WIB

www.pemetaanttg.com diakses pada tanggal 2 Mei 2015 pukul 19.00 WIB