

BAB VI

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL

6.1 Program Dasar Perencanaan

6.1.1 Pelaku Kegiatan

Pelaku – pelaku yang melakukan aktivitas pada hotel diantaranya adalah :

a. Pengunjung

Pengunjung hotel dapat dibedakan menjadi dua jenis pengunjung, yaitu :

- Tamu Menginap, yaitu tamu yang menggunakan fasilitas utama di City Hotel Bintang 4 berupa fasilitas penginapan, fasilitas pendukung lainnya serta membayar biaya sewa kamar.
- Tamu Tidak Menginap, yaitu tamu yang tidak menggunakan fasilitas utama yaitu fasilitas penginapan. Namun hanya menggunakan fasilitas lainnya yang ada pada hotel, seperti fasilitas restoran, ruang pertemuan, dan lainnya.

b. Pengelola

Pengelola merupakan pelaku yang mengelola jalannya hotel. Pengelola terdiri dari :

- *General Manager, Assistant General Manager*
- *Administration Department*
- *Marketing Department*
- *Front Office Department*
- *Housekeeping Department*
- *Food and Beverage Department*
- *Engineering Department*
- *Human Resource Department*

1.1.2 Kelompok Aktivitas Kegiatan

Berdasarkan pendekatan yang telah dilakukan, diperoleh kelompok aktivitas kegiatan berdasarkan pelaku yang menjalankan aktivitas.

Tabel 1 Kelompok Aktivitas Kegiatan

No.	Pelaku	Aktivitas
1	Tamu yang menginap	<ul style="list-style-type: none"> • Istirahat dan tidur • Makan dan minum • Mandi dan menggunakan toilet • Membeli barang • Menggunakan fasilitas yang ada di hotel
2	Tamu yang tidak menginap	<ul style="list-style-type: none"> • Makan dan minum • Menggunakan toilet • Membeli barang • Menggunakan fasilitas yang ada di hotel

3	<i>General Manager & Assistant General Manager</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mengatur dan mengelola operasional hotel • Mengadakan rapat dan pertemuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
4	<i>Administration Department</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Membuat laporan pembukuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
5	<i>Marketing Department</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Menentukan harga kamar maupun ruang pertemuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
6	Front Office Department	<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan informasi umum mengenai hotel • Melayani pemesanan kamar maupun ruang pertemuan • Melayani proses <i>check-in</i> dan <i>check-out</i> tamu yang menginap • Melayani pembayaran kamar dan ruang pertemuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
7	Housekeeping Department	<ul style="list-style-type: none"> • Membersihkan kamar dan ruang pertemuan • Membersihkan fasilitas penunjang • Menjaga kebersihan dan kelancaran pelayanan operasional hotel • Melayani <i>laundry & dry cleaning</i> • Berganti pakaian • Makan dan minum
No.	Pelaku	Aktivitas
		<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan toilet
8	Food and Beverage Department	<ul style="list-style-type: none"> • Memasak • Menyajikan makanan dan minuman • Mencuci peralatan masak • Melayani pemesanan makanan dan minuman • Berganti Pakaian • Makan dan minum • Menggunakan toilet
9	Engineering Department	<ul style="list-style-type: none"> • Memelihara dan memperbaiki seluruh aset perlengkapan mekanik dan elektronik di <i>Hotel Resort</i>

		<ul style="list-style-type: none"> • Mengelola listrik, gas, dan air • Makan dan minum • Menggunakan toilet
10	Human Resource Department	<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga keamanan baik didalam maupun diluar <i>Hotel Resort</i> • Istirahat • Makan dan minum • Menggunakan toilet

Sumber : Analisa Penulis

1.1.3 Program Ruang

Berdasarkan tapak terpilih, dilakukan perhitungan kembali untuk mengoptimalkan jumlah kamar. Perhitungan ini sama seperti perhitungan yang dilakukan pada tahap pendekatan besaran ruang. Dari perhitungan ini akan didapatkan jumlah kamar maksimal yang dapat ditampung oleh tapak terpilih.

Berikut ini adalah tabel perhitungan optimalisasi jumlah kamar pada tapak terpilih :

Tabel 2 Program Ruang Tapak Terpilih

Jenis Ruang	Perhitungan Luas
Kelompok Kegiatan Penerima	
<i>Hall</i>	241,92 m ²
<i>Lobby</i> <i>-Lounge</i> <i>-Lavatory</i> <i>-Front Office</i>	384,455 m ²
<i>Rented Area</i> - <i>Souvenir Shop</i> - <i>Butik</i> - <i>Money Changer</i> - <i>Hydroponic Market</i>	269,62m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	1.164,79 m²
Kelompok Kegiatan Utama	
<i>Superior Room (26 Unit)</i>	676 m ²
<i>Deluxe Room (72 Unit)</i>	2160 m ²
<i>Junior Suite (4 Unit)</i>	160 m ²
<i>Executive Suite (1 Unit)</i>	46 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	3.954,6m²
Kelompok Kegiatan Penunjang	
<i>Meeting Room</i> - Besar - Kecil	89,74 m ² 47,86 m ²
<i>Function Room</i>	730,5 m ²
<i>Business Center</i>	410 m ²

Restoran	887,5 m ²
Sport Area	985,725 m ²
Mushola	29,38m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	3.943,04 m²
Kelompok Kegiatan Pengelola	
Manager Office	114,9 m ²
Division Office	468,5 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	758,4 m²
Kelompok Kegiatan Pelayanan	
Housekeeping Office, Laundry, Loading Dock & Gudang	623,505 m ²
Ruang Karyawan	257,2 m ²
Dapur Utama	120,5 m ²
Ruang Keamanan -Pos Jaga -R.CCTV	20 m ²
Ruang Kesehatan	20 m ²
Ruang <i>Engineering</i>	210,6 m ²
Workshop	20 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	1.653,36 m²
Parkir	
Parkir Pengunjung	872,5 m ²
Parkir Pengelola	285 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 100%	2.315 m²

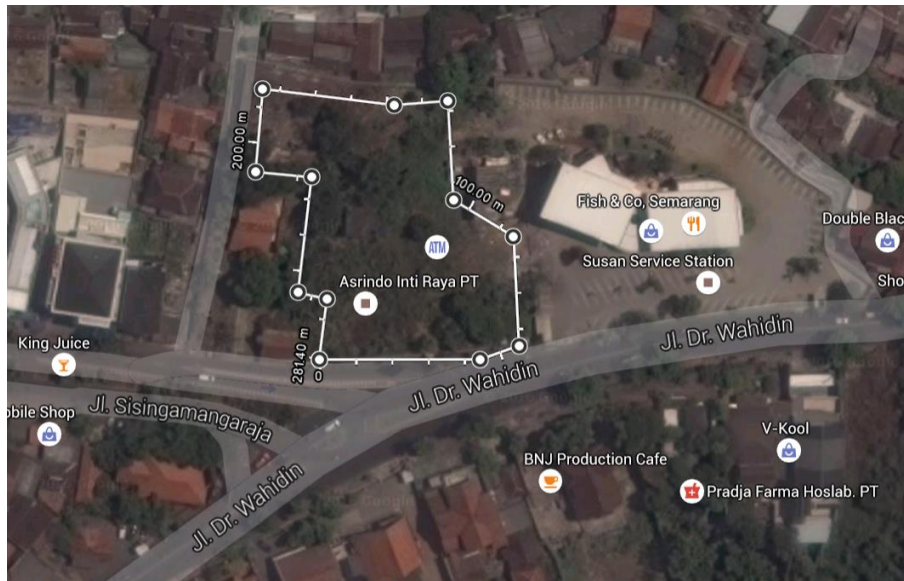
Sumber : Analisa Penulis

Tabel 3 Jumlah Kebutuhan Ruang Tapak Terpilih

No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
1.	Kelompok Kegiatan Penerima	± 1.164,7
2.	Kelompok Kegiatan Utama - Superior Room = 25 unit - Deluxe Room = 72 unit - Junior Suite = 4 unit - Executive Suite = 1 unit	± 3.954,6
3.	Kelompok Kegiatan Penunjang	± 3.943
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	± 758,4
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	± 1.653,3
6.	Parkir	± 2.315
Jumlah		± 13.789,3

Sumber : Analisa Penulis

1.1.4 Tapak Terpilih



Gambar 1 Tapak Terpilih (Google Earth)

Tapak terpilih merupakan tapak alternatif 3. Tapak alternatif 3 berada di Jl. Dr. Wahidin. Luas tapak terpilih adalah $\pm 4.497,54 \text{ m}^2$. Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 80%, KLB 4, dan maksimum tinggi bangunan 10 lantai. Perhitungan maksimum luas lantai :

$$\text{Maksimum Luas Lantai} = \text{KDB Maks} \times \text{KLB} \times \text{Luas Tapak}$$

$$\text{Maksimum Luas Lantai} = 80\% \times 4 \times 4.497,54$$

$$\text{Maksimum Luas Lantai} = 14.392,128 \text{ m}^2$$

Dari perhitungan di atas didapat maksimum luas lantai sebesar $\pm 14.392,128 \text{ m}^2$. Dengan melihat kebutuhan ruang $\pm 13.789,3 \text{ m}^2$, maka maksimum luas lantai sebesar $\pm 14.392,128 \text{ m}^2$ memenuhi kebutuhan ruang untuk bangunan *City Hotel* Bintang 4 di Kota Semarang. Dengan uraian sebagai berikut :

- KDB yang digunakan 60%
- GSB 29 meter
- Tinggi bangunan 7 lantai dengan 1 lantai semi basement dan 1 lantai basement
- Perkiraan luas bangunan tiap lantai
 - Lantai DasarBerdasarkan KDB 60%, lantai dasar diperkirakan memiliki luas $\pm 2.698,54 \text{ m}^2$

Dengan uraian ruangan sebagai berikut :

1. Kelompok Kegiatan Penerima
2. Function Room
3. Ruang Pengelola
4. Ruang Keamanan dan Kesehatan
5. Loading Dock

- Lantai 1

Lantai 1 diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 2.664,8 \text{ m}^2$

Dengan uraian ruangan sebagai berikut :

1. Meeting Room

2. Restoran
 3. Dapur Utama
 4. Gudang
 5. Sport Area
 6. Musholla
 7. House Keeping dan Laundry
- Lantai 2
Lantai 2 diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 900 \text{ m}^2$
Lantai 2 nantinya akan ditempati oleh *superior room*.
 - Lantai Tipikal (Lantai 3- Lantai 5)
Lantai tipikal diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 800 \text{ m}^2$
Lantai tipikal nantinya akan ditempati oleh *deluxe room*.
 - Lantai 6
Lantai 6 diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 500 \text{ m}^2$
Lantai 6 nantinya akan ditempati oleh *deluxe room*, *junior suite*, dan *executive suite*
 - Lantai Semi Basement
Lantai semi basement diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 1.400 \text{ m}^2$
Lantai ini berisi area parkir dan ruang engineering.
 - Lantai Basement
Lantai semi basement diperkirakan memiliki luas lantai sebesar $\pm 1.400 \text{ m}^2$
Lantai ini berisi area parkir dan ruang engineering.



Gambar 2 Keadaan Kontur Tapak Terpilih (Google Earth)



Gambar 3 Tampak Depan Tapak Terpilih (Dokumentasi Penulis)

6.2 Program Dasar Perancangan

1.2.1 Aspek Kinerja

- Sistem Pencahayaan
Kota Semarang memiliki iklim tropis dengan intensitas cahaya cukup tinggi, sehingga dapat dilakukan penghematan energi dengan memaksimalkan cahaya dari terang langit pada siang hari dengan membuat bukaan – bukaan pada dinding. Sedangkan pada malam hari atau pada saat intensitas matahari sedang menurun dapat digunakan pencahayaan buatan pada ruang – ruang hotel.
- Sistem Penghawaan
Penghawaan alami dioptimalkan dengan membuat bukaan sehingga dapat terjadi *cross ventilation*. Selain itu dapat juga dilakukan dengan menambah vegetasi di depan bukaan, sehingga ruangan akan terasa lebih teduh dan sejuk. Selanjutnya, digunakan pula sistem penghawaan buatan dengan menggunakan AC Split untuk kamar – kamar tamu dan AC Central untuk fasilitas penunjang seperti *lobby, function room*, dan lain – lain.
- Sistem Jaringan Air Bersih
Sumber air bersih didapat dari PDAM dan juga sumur tanah yang kemudian ditampung pada bak penampungan/tower, kemudian disalurkan ke masing-masing ruangan di dalam bangunan. Untuk menjaga agar persediaan air bersih mencukupi maka disediakan bak penampungan berupa ground reservoir dengan pompa tekan dengan menggunakan sistem down feed system dan up feed system. Untuk kebutuhan perawatan lansekap digunakan grey water dari rain harvesting yang telah difilter dan disalurkan ke bak penampungan.
- Sistem Pembuangan Air Kotor
Sistem pembuangan air kotor dari dapur dan lavatory sebelum dibuang ke riol kota harus diproses dahulu melalui water treatment sehingga tidak mencemari lingkungan. Saluran drainase dipersiapkan dengan mengikuti pola bangunan. Sedangkan air buangan dari KM/WC ditampung dalam bak resapan kemudian disalurkan menuju riol kota.
- Sistem Jaringan Listrik
Sumber tenaga listrik utama yang digunakan adalah dari PLN dengan menggunakan panel-panel penghubung yang disalurkan ke seluruh bagian ruangan yang terdiri dari panel utama (Main Distribution Panel) dan beberapa panel sekunder (Sub Distribution

Panel). Untuk energi listrik cadangan menggunakan generator set dengan automatic switch system untuk menggantikan peran PLN ketika listrik padam.

- Sistem Pembuangan Sampah
Tempat penampungan sampah sementara harus dibuat dari bahan kedap air, mempunyai tutup, dan dapat dijangkau secara mudah oleh petugas pembuangan sampah dari Dinas Kebersihan setempat. Sampah-sampah yang diangkut ke tempat pembuangan yang terletak di tempat-tempat bagian servis, dijadikan satu ke penampungan di ruangan atau gudang dengan dilengkapi kereta-kereta bak sampah sebagai tempat penampungan sampah sementara, setelah itu sampah-sampah dibawa ke luar bangunan menuju ke TPA.
- Sistem Pencegahan Kebakaran
Sistem perlindungan bahaya kebakaran yang terintegrasi terhadap sistem lain sehingga memudahkan dalam antisipasi, pencegahan dan pemadaman kebakaran. Sistem ini meliputi sistem deteksi awal, sistem pemadam api. Adapun jenis-jenis sistem atau alat terdiri dari *fire detector* dan *fire alarm, sprinkler, hydrant box, fire extinguisher, dan hydrant pillar*.
- Sistem Komunikasi
Sistem Komunikasi Internal diterapkan untuk komunikasi yang terjadi di dalam bangunan yang dilakukan antar pegawai, pegawai dan tamu. Sedangkan sistem komunikasi eksternal diterapkan untuk komunikasi keluar bangunan dapat berupa telepon, *fax* dan internet
- Sistem Pengangkal Petir
Sistem yang diterapkan pada bangunan City Hotel Bintang 4 adalah Sistem Franklin. Sistem ini menggunakan sebuah tiang penangkal petir yang melindungi daerah kerucut dengan jari-jari alas = tinggi kerucut / $\pm 120^\circ$. Jadi semakin tinggi tiang, semakin luas area penangkalannya.
- Sistem Keamanan
Sistem pengamanan dengan penerapan teknologi seperti pemakaian kamera monitor (CCTV). Security checking digunakan untuk mengecek pengunjung yang masuk ke dalam hotel. Penempatan pos jaga pada bagian pintu masuk dan pintu keluar hotel.
- Sistem Transportasi
Karena bangunan hotel termasuk kategori bangunan tinggi maka alat transportasi vertical adalah lift. Selain untuk mencapai ruang atas, harus ada juga tangga darurat sebagai jalur evakuasi. Untuk sirkulasi secara horizontal digunakan sistem koridor yang mengelilingi bagian hotel.

1.2.2 Aspek Teknis

Sistem struktur yang digunakan pada *City Hotel* Bintang 4 di Kota Semarang yaitu mengacu pada peraturan SNI struktur gedung dan melihat konsep bangunan yang diterapkan.

- Struktur pondasi harus diperhitungkan mampu menjamin kinerja bangunan sesuai fungsinya dan dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban hidup, dan gaya-gaya luar seperti tekanan angin dan gempa termasuk stabilitas lereng sesuai dengan tapak yang berada di lokasi yang berlereng.
- Struktur lantai menggunakan struktur lantai beton.
- Struktur kolom menggunakan kolom beton bertulang.
- Sistem Modul

Modul vertical berupa jarak plafond dengan lantai efektif antara 2,8 m – 5 m, tergantung dengan penempatan utilitas bangunan. Sedangkan modul horizontal menggunakan sistem grid.

1.2.3 Aspek Visual Arsitektur

- Bentuk dari gubahan massa bangunan *City Hotel* Bintang 4 mengedepankan unsur *green architecture* serta disesuaikan dengan pergerakan pengunjung hotel.
- Penataan massa bangunan sesuai dengan keterkaitan hubungan dan fungsi ruang.
- Faktor cahaya matahari menjadi pertimbangan untuk perletakkan massa bangunan dan pemanfaatan view terbaik dari bagian tapak.

City Hotel Bintang 4 ini menggunakan penekanan *Green Architecture*. Untuk menerapkan penekanan *green architecture*, maka desain bangunan akan dibuat dengan menerapkan prinsip – prinsip *green architecture*, seperti menggunakan material lokal, memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami, dan optimalisasi vegetasi dengan cara hidroponik.