

BAB V**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN****5.1 Program Dasar Perencanaan****5.1.1 Pelaku Kegiatan**

Pelaku yang ada di City Hotel Bintang 4 yaitu:

- 1) Pengunjung yang menginap
- 2) Pengunjung yang tidak menginap
- 3) Pengelola
- 4) Karyawan bagian pelayanan

5.1.2 Kelompok Ruang Kegiatan

Aktivitas yang berlangsung di City Hotel Bintang 4 dibagi menjadi:

A. Kelompok Ruang Kegiatan Umum

Kegiatan umum merupakan kegiatan yang bersifat publik, seperti kegiatan penerima tamu hotel. Sehingga ruang kegiatan umum terdiri dari: Ruang penerima (lobby), Front office, Ruang duduk (lounge), Ruang Sewa, dan Kemanan.

B. Kelompok Ruang Tamu Bersama

Ruang tamu bersama merupakan kelompok ruang yang bersifat publik, kelompok ruang ini digunakan oleh para pengunjung yang menginap maupun yang tidak menginap, kelompok ruang tamu bersama meliputi: Ruang serbaguna (Function room), Ruang rapat (Meeting room), Restoran, Sport area, Kids Club, dan Musholla.

C. Kelompok Ruang Menginap

Ruang menginap merupakan kelompok ruang yang bersifat privat, kelompok ruang ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti yang merupakan fungsi bangunan hotel itu sendiri, kelompok ruang menginap terdiri dari: Ruang tidur, Ruang duduk, dan Lavatory.

D. Kelompok Ruang Pengelola

Kelompok ruang ini merupakan kelompok ruang yang bersifat privat, kelompok ruang ini terdiri dari kelompok kegiatan pengelolaan, seperti kegiatan manajemen, kegiatan administrasi, kegiatan operasional, dan kegiatan koordinasi.

E. Kelompok Ruang Pelayanan

Kelompok ruang pelayanan merupakan kelompok ruang yang bersifat service, kelompok ruang ini terdiri dari kelompok kegiatan pelayanan pengunjung secara langsung dan tidak langsung, seperti kegiatan

keamanan, kegiatan kebersihan, kegiatan akomodasi, dan kegiatan kewanan.

5.1.3 Program ruang

No.	JENIS RUANG	KAPASITAS	TOTAL LUASAN (M2)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM			
1.	Ruang Penerima (Lobby)	1 unit	96 m ²
2.	Ruang Duduk (Lounge)	1 unit	86,4 m ²
3.	Lavatory Pria	3 orang	7,2 m ²
	Lavatory Wanita	3 orang	8,1 m ²
4.	Front Office	1 unit	48 m ²
5.	Ruang Sewa	3 unit	112 m ²
Sub Total			357,7 m ²
Sirkulasi 30%			107,31 m ²
TOTAL			465,01 m² = 465 m²
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA			
1.	Meeting Room Besar	2 unit	192 m ²
	Meeting Room Kecil	3 unit	216 m ²
2.	Restaurant	1 unit	624,8 m ²
3.	Coffee Shop	1 unit	270 m ²
4.	Sport Area	105 orang	731,7 m ²
Sub Total			2.034,5 m ²
Sirkulasi %			1.265,7 m ²
TOTAL			3.052 m²
KELOMPOK RUANG MENGINAP			
1.	Standard Room	124 unit	3.520 m ²
2.	Deluxe Room	40 unit	1.920 m ²
3.	Suite Room	12 unit	384 m ²
4.	President Suite Room	4 unit	224 m ²
Sub Total			6.084 m ²
Sirkulasi 30%			1.814,4 m ²
TOTAL			7.862 m²
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA			
1.	Rg.General Manager Office	1 unit	64 m ²
2.	Rg. Assistance General Manager Office	1 unit	64 m ²
3.	Rg. Room Office	1 unit	64 m ²
4.	Rg. Food and Beverage Office	1 unit	64 m ²
5.	Rg.Marketing Office	1 unit	64 m ²
6.	Rg.Human Resource Office	1 unit	64 m ²
7.	Rg.Purchasing Office	1 unit	64 m ²
8.	Rg.Accounting Office	1 unit	64 m ²
9.	Rg. Engineering Office	1 unit	64 m ²
10.	Rg. Administration office	1 unit	64 m ²
11.	Rg Security and Parking Office	1 unit	64 m ²
12.	Rg. Meeting Room	20 orang	60 m ²

13.	Lavatory	4 unit	12 m ²
		Sub Total	776 m ²
		Sirkulasi 30%	232,8 m ²
		TOTAL	1.008,8 m ² = 1.009 m²
KELOMPOK KEGIATN PELAYANAN			
1.	Uniform Boy	1 unit	22,5 m ²
2.	Room Boy Station	1 unit	90 m ²
3.	House Keeping Office	1 unit	126 m ²
4.	Ruang karyawan	1 unit	363,2 m ²
5.	Lost and Found	1 unit	16m ²
6.	Laundry and dry cleaning	1 unit	100,8 m ²
7.	Dapur utama	1 unit	182,3 m ²
8.	Receiving area/ loading dock	1 unit	112 m ²
9.	Gudang	1 unit	472 m ²
10.	Ruang engineering	1 unit	66 m ²
		Sub Total	1.438,8 m ²
		Sirkulasi 30%	431, 64 m ²
		TOTAL	1.870, 4 m ² = 1.870 m²
p			
1.	Parkir Pengunjung Menginap Parkir Mobil Parkir Bus	33 unit 2 unit	396 60
2.	Parkir Pengunjung yang Tidak Menginap Parkir Mobil Parkir Motor	20 unit 33 unit	240 66
3.	Parkir Pengelola Parkir Mobil Parkir Motor	9 unit 70 unit	108 140
		Sub Total	1.010 m ²
		Sirkulasi 100%	1.010 m ²
		TOTAL	2.020 m²
TOTAL KESELURUHAN 18.473 m ²			

Tabel 5.1 Perhitungan Program Ruang
(sumber: analisis penulis)

Dari perhitungan pendekatan program ruang diatas maka, hasil dari rekapitulasi perhitungan program ruang adalah sebagai berikut :

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	465 m ²
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	3.052 m ²
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	7.862 m ²
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	1.009 m ²
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1.870 m ²
6.	KELOMPOK RUANG PARKIR	2.020 m ²

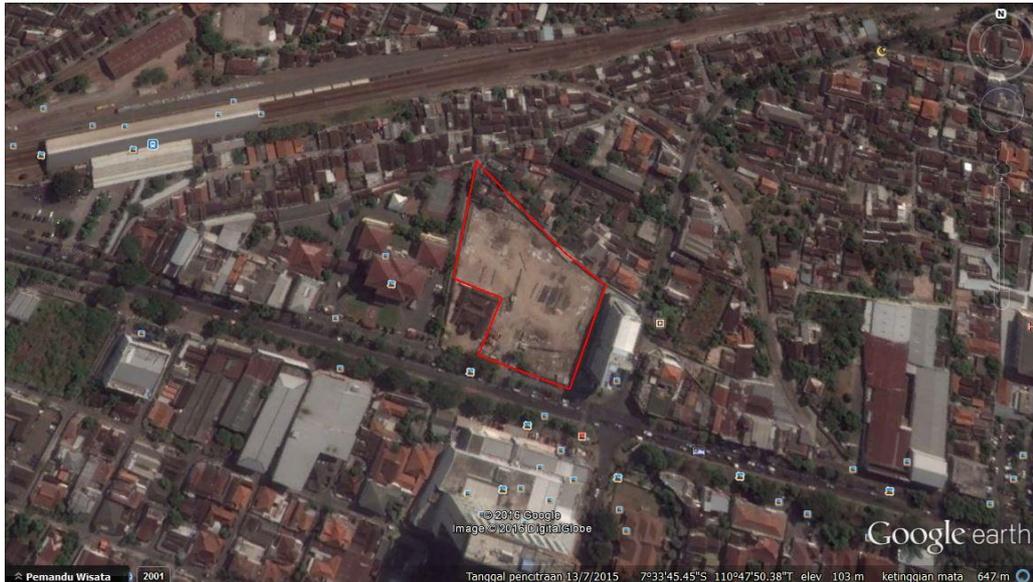
JUMLAH	16.278 m ²
--------	-----------------------

Tabel 5.2 Rekapitulasi Perhitungan Program Ruang
(sumber: analisis penulis)

Maka didapat luas total bangunan yang boleh dibangun :

$$\begin{aligned} \text{Luas tapak yang boleh dibangun} \times \text{KLB} &= 60\% \times 16.278 \times 2,4 = 6.511,2 \text{ m}^2 \times 2,4 \\ &= \leq 15.626,88 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5.1.4 Tapak Terpilih



Gambar 5.1 Tapak/ Lokasi City Hotel Bintang 4
(Sumber : Google Eart)

- Lokasi = Jalan Slamet Riyadi, Surakarta
- Total Luas lahan = $\pm 7.811 \text{ m}^2$
- KDB = 60%
- KLB = 2,4
- Zona = Perdagangan dan Jasa
- Batas Tapak = Utara : Permukiman warga
Selatan : Jalan arteri primer
Timur : Hotel Sala View
Barat : Kantor Regional PLN

Potensi Tapak :

- Terletak di tengah kota Solo, akses pencapaian yang mudah karena Jalan lingkungan termasuk Jalan Utama Solo-Semarang.
- Termasuk daerah yang padat aktivitas
- Dekat dengan pusat keramaian
- Termasuk daerah yang bebas banjir
- Merupakan zona perdagangan dan jasa, diperuntukkan untuk pembangunan jasa pariwisata salahsatunya penginapan hotel, dsb.

Tapak berada di Sub Wilayah Pusat Kota II dengan KDB maksimal 60%, KLB 2,4, dan RTH minimal 40%. Tapak berada di antara lahan perkantoran, permukiman, dan lahan perdagangan & jsasa.

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

A. Sistem Pencahayaan

Sistem Pencahayaan menggunakan pencahayaan alami dan buatan. Pencahayaan alami dimaksimalkan melalui bukaan-bukaan pada permukaan dinding yang lebar serta penggunaan material kaca sehingga cahaya matahari dapat masuk kedalam ruangan.

Pencahayaan buatan dilakukan dengan menempatkan titik-titik lampu pada ruang-ruang yang membutuhkan pencahayaan buatan yang tidak terlalu terjangkau oleh cahaya matahari. Pencahayaan buatan dibutuhkan saat malam hari. Pencahayaan buatan juga dimanfaatkan sebagai aspek estetika, misalnya penggunaan decorative lighting dan menciptakan rasa nyaman dan suasana berbeda disetiap ruangan.

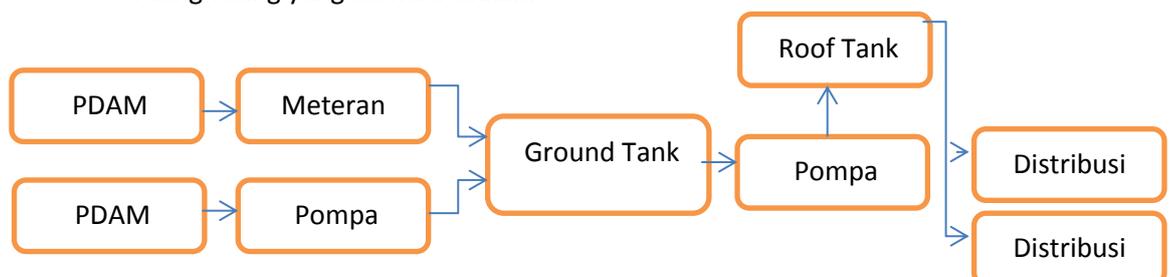
B. Sistem Penghawaan

Sistem Penghawaan menggunakan penghawaan alami dan buatan. Penghawaan alami menerapkan sistem cross ventilation. Dapat dibantu dengan penggunaan roster atau bukaan-bukaan pada dinding untuk memasukkan angin ke dalam bangunan. Hal ini disesuaikan dengan orientasi bangunan dan arah angin untuk memaksimalkan angin yang masuk.

Penghawaan buatan terdiri dari AC dan exhaust fan. AC digunakan untuk ruang-ruang yang membutuhkan pengkondisian udar secara total pada sebagian ruangan yg membutuhkan. Penggunaan AC dapat berupa AC split dan AC central.

C. Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih menggunakan air bersih dari pengelolaan setempat (PAM atau mata air), air tanah. Menggunakan sistem *Up Feed Distribution System* dan *Down Feed Distribution System*. Sumber air bersih ditampung didalam ground tank, kemudian dipompa ke roof tank dan selanjutnya dialirkan ke ruang-ruang yang membutuhkan.



Gambar 5.2 Skema Jaringan Air Bersih

(Sumber : analisis penulis)

D. Jaringan Air Kotor

Air Kotor Terdiri dari limbah cair, limbah padat dan air hujan. Limbah cair berasal dari pembungan air lavatory/dapur/wastafel, limbah atau kotoran padat dari WC dn air hujan yang jatuh ke area bangunan. Limbah cair dialirkan menuju saluran drainase untuk kemudian disalurkan ke riol kota sedangkan limbah padat ditampung ke sumur perespan dan kemudian ditampung ke dalam septic tank. Air hujan ditampung dengan talang air kemudian dialirkan menuju saluran drainase dan disalurkan menuju riol kota. Untuk air hujan yang langsung jatuh ke tanah dapat ditampung oleh bak kontrol kemudian disalurkan ke drainase dan riol kota.



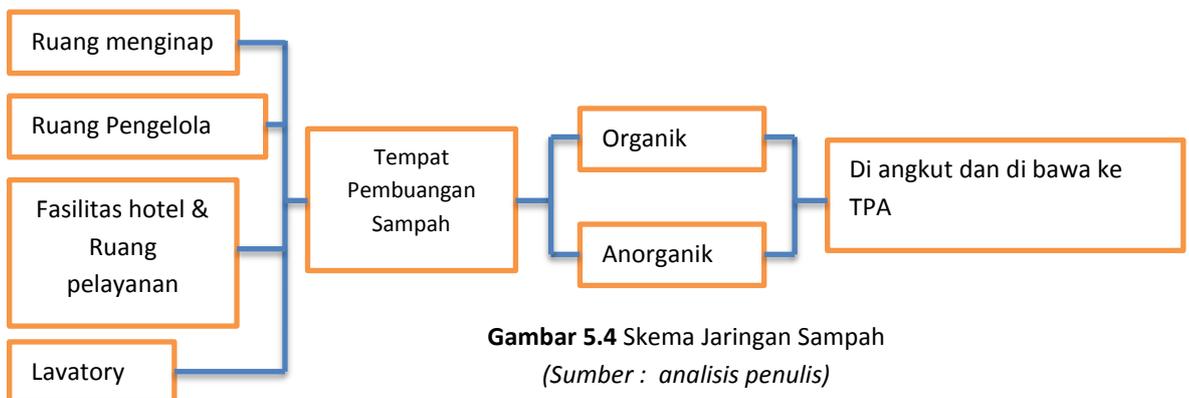
Gambar 5.3 Skema Jaringan Air Kotor
(Sumber : analisis penulis)

E. Jaringan Listrik

Jaringan listrik diperoleh dari PLN yang disalurkan ke gardu utama yang akan disalurkan ke hotel menggunakan MDP (Main Distributin Panel) yang terletak di lantai dasar bangunan dan kemudian disalurkan ke panel-panel listrik atau SDP (Sub-Distribution Panel) yang berda disetiap lantai bangunan. Menggunakan tenaga cadangan untuk keadaan tertentu berupa genset.

F. Jaringan Sampah

Sistem pengelolaan sampah dilakukan dengan memisahkan sampah menurut jenisnya ke dalam tempat sampah anorganik dan organik.



Gambar 5.4 Skema Jaringan Sampah
(Sumber : analisis penulis)

G. Jaringan Pencegahan Bahaya Kebakaran

Jenis-jenis pencegahan bahaya kebakaran yang digunakan pada bangunan adalah:

- *Fire Safety Plan*. Berup perencanaan bangunan dengan memperhatikan jalur penyelamatan (*Evacuation escape*). Sistem yang digunakan adalah *intern evacuation escape* yaitu tangga darurat yang berada di dalam bangunan.
- *Fire alarm*. Sistem deteksi yang digunakan dapat berupa *fire detector* dan *smoke detector*.
- *Fire protection*. Terdiri dari sistem *sprinkler*, *fire extinguisher*, *hydrant box cabinet* dan *hydrant pillar*.

H. Jaringan Penangkal Petir

Menggunakan system faraday, dengan prinsip kerja baja galvanus yang dipasang pada puncak atap dengan jarak yang terukur dan dihubungkan dengan kawat menuju *ground*.

I. Jaringan Keamanan

Menggunakan sistem CCTV di ruang – ruang yang membutuhkan dengan dikontrol melalui ruang kontrol keamanan.

J. Jaringan Telekomunikasi

Penggunaan Wi-Fi dengan penempatan *router* di area tertentu. Untuk komunikasi ekstern menggunakan telepon kabel yang tersedia di setiap kamar maupun ruangan pengelola. Untuk komunikasi intern menggunakan intercom dan untuk tata suara pada ruangan seeperti ruang meeting, ruang serba guna maupun di public area menggunakan pengeras suara yang diletakkan disudut-sudut yang tepat dan dikendalikan oleh operator. Sedangkan untuk sistem televisi dan parabola dipasang ditiap unit kamar maupun ruang-ruang tamu bersama yang bersifat publik.

5.2.2 Aspek Teknis

A. Struktur bangunan

Struktur bangunan menggunakan struktur yang cocok untuk bangunan tingkat tinggi. Untuk pondasi menggunakan pondasi bored pile. Untuk sistem struktur sendiri menggunakan sistem struktur plat, balok, kolom. Sedangkan atap menggunakan plat beton dengan ketentuan tertentu.

B. Bahan Bangunan

Penggunaan bahan bangunan untuk City Hotel ini menggunakan material yang umum seperti penggunaan keramik untuk pelapis lantai kamar mandi, ruang publik seperti lobby, lounge, restoran,dll. Sedangkan untuk koridor pada setiap lantai serta pada unit-unit kamar menggunakan

pelapis berupa karpet yang dapat meredam suara. Untuk area kolam renang menggunakan batu alam sebagai pelapis lantai yang anti licin.

Sedangkan untuk pelapis dinding menggunakan pelapis wallpaper di setiap ruang, Penggunaan kaca stopsol pada bukaan jendela atau boven sehingga dapat memasukkan cahaya alami tanpa radiasi panas yang berlebih. Dan penggunaan kayu dan UPVC untuk kusen, daun pintu, dan jendela serta menerapkan sunscreen pada jendela .

5.2.3 Aspek Arsitektural

Konsep arsitektural bangunan City Hotel Bintang 4 berhubungan dengan karakter City Hotel itu sendiri, dari fasilitas, fungsi hingga bentuk ruang yang responsif terhadap kondisi tapak. Penekanan pada aspek desain disesuaikan dengan konsep arsitektur historicism. Karakter yang ditunjukkan oleh langgam ini adalah menggunakan dekorasi berupa elemen-elemen klasik yang digabungkan dan disesuaikan dengan pola-pola modern pada bangunan. Ciri-ciri aliran arsitektur historicism adalah:

- Mengambil bentuk-bentuk lama dengan dimensi, bahan, dan ukuran yang berbeda
- Muncul pada abad 20-an
- Merupakan salah satu aliran arsitektur yang terbentuk karena kerinduan kepada bentuk-bentuk lama.
- Kecenderungan mengambil bentuk-bentuk lama yang dianggap terbaik dan mengkombinasikan dengan harmonis.