

BAB VI
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL

6.1. 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 6.1. Program Ruang Tapak Terpilih

Jenis Ruang	Perhitungan Luas
Kelompok Kegiatan Penerima	
<i>Hall</i> <i>Drop off</i> Jumlah + Sirkulasi 30 %	235 m²
<i>Lobby</i>	159 m ²
<i>Lounge</i>	63,6 m ²
<i>Lavatory</i>	15,3 m ²
<i>Front Office</i>	47.7 m ²
<i>Rented Area</i> - <i>Souvenir Shop</i> - <i>Tour agency</i> - <i>Money Changer</i> - <i>Butik</i>	143,1 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	795 m²
Kelompok Kegiatan Utama	
<i>Deluxe Room (90 Unit)</i>	2.160 m ²
<i>Executive Room (60 Unit)</i>	1.920 m ²
<i>Junior Suite Room (6 Unit)</i>	288 m ²
<i>Executive Suite Room (3 Unit)</i>	216 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	5.959 m²
Kelompok Kegiatan Penunjang	
<i>Meeting Room</i> - <i>Besar</i> - <i>Kecil</i> - <i>Gudang Perabot</i>	478 m ²
<i>Function Room</i> - <i>Function Room</i> - <i>Pre-function Room</i> - <i>Ruang Ganti</i> - <i>Pantry</i> - <i>Ruang Operator</i>	1.386 m ²

Restoran - <i>Main Dining Room</i> - <i>Mini bar & Coffe Shop</i> - Dapur - Gudang - <i>Lavatory</i> - <i>Cashier</i>	1.018,93 m ²
<i>Sport Area</i> - <i>Swimming Pool</i> - <i>Fitness Center</i> - <i>Lavatory</i>	1.061 m ²
Mushola	58 m ²
<i>Lavatory</i>	38,35 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	3.935 m²
Kelompok Kegiatan Pengelola	
<i>Manager Office</i>	59,8 m ²
<i>Division Office</i>	275,6 m ²
<i>Meeting Room</i>	60 m ²
<i>Lavatory</i>	837,72 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	1.376 m²
Kelompok Kegiatan Pelayanan	
<i>Housekeeping Office</i>	111,3 m ²
Ruang Karyawan - R. Makan - R. Training - R. Istirahat - R. Loker	359,5 m ²
Mushola Lavatory Total + Sirkulasi 30%	154,43 m ²
<i>Laundry & Dry Cleaning</i>	100,17 m ²
<i>Lost and Found</i>	15,9 m ²
<i>Loading Dock</i>	111,3 m ²
Gudang - Gdg. Perabot - Gdg. Peralatan	209,88 m ²
Ruang Keamanan - Pos Jaga - R.CCTV	24 m ²
Ruang Kesehatan	20 m ²

Ruang <i>Engineering</i> - R. Genset - Gudang Bahan Bakar - R. Panel Listrik - R. Pompa Air - Lift - R. AHU - R. Shaft - R. Chiller - Lift Barang - Tangga Darurat	515,7 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	1.886 m²
Parkir	
Parkir Mobil (Pengunjung)	1.574,1 m ²
Parkir Mobil (Pengelola)	99 m ²
Parkir Motor (Pengunjung)	157,41 m ²
Parkir Motor (Karyawan)	399 m ²
Bus	170 m ²
Truk Barang	42,5 m ²
Jumlah Keseluruhan+Sirkulasi 30%	4.884 m²

Sumber: Analisa Pribadi

Tabel 6.2. Jumlah Kebutuhan Ruang Tapak Terpilih

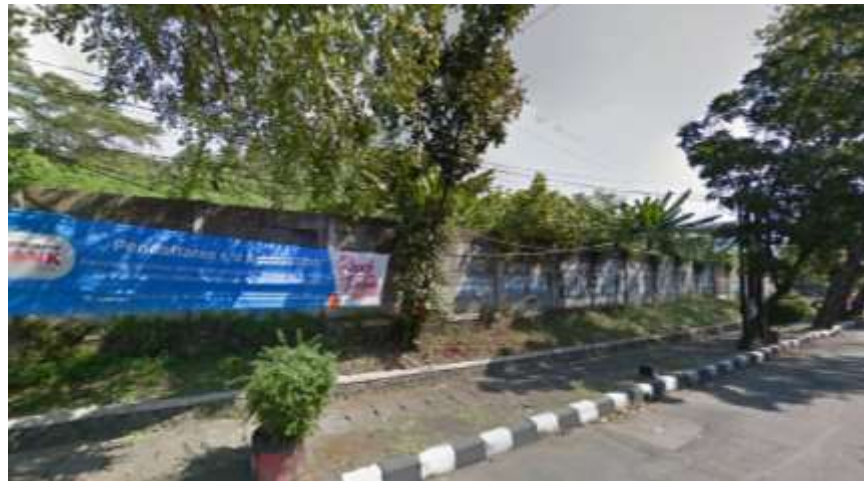
No.	Kelompok Kegiatan	Total
1.	Kelompok Kegiatan Publik	795 m ²
2.	Kelompok Kegiatan Utama	5.959 m ²
3.	Kelompok Kegiatan Penunjang	3.935 m ²
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	1.376 m ²
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	1.886 m ²
Jumlah Kelompok Kegiatan		13.951 m²

Sumber: Analisa Pribadi, 2017

6.2. Tapak Terpilih



Gambar 6.1. Tapak Terpilih
Sumber: Google Maps



Gambar 6.2. Kondisi Tapak Terpilih
Sumber: Dokumen Pribadi

Tapak terpilih merupakan tapak alternatif 2. Tapak alternatif 2 berada di Jalan Veteran. Luas tapak terpilih adalah $\pm 10.400,36 \text{ m}^2$. Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60%, KLB 4 dan maksimum tinggi bangunan 10 lantai. Perhitungan maksimum luas lantai :

$$\begin{aligned}\text{Maksimum Luas Lantai} &= \text{KDB Maks} \times \text{KLB} \times \text{Luas Tapak} \\ &= 60\% \times 4 \times 10.400,36 \\ &= 24.960,86 \text{ m}^2 \approx \pm \mathbf{24.961 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas didapat maksimum luas lantai sebesar $\pm 24.961 \text{ m}^2$. Dengan melihat kebutuhan ruang 13.951 m^2 , maka maksimum luas lantai sebesar $\pm 24.961 \text{ m}^2$ memenuhi kebutuhan ruang untuk bangunan *City Hotel* Bintang Empat di Semarang. Dengan uraian sebagai berikut:

- KDB yang digunakan 60%
- GSB 29 meter
- Tinggi bangunan 6 lantai dengan 2 basement
- Perkiraan luas bangunan sebagai berikut :

- Lantai basement terdiri dari 2 lantai yaitu area parkir dan kegiatan pelayanan (servis):
 Area parkir + servis = $4.884 \text{ m}^2 + 1.886 \text{ m}^2$
 = 6.770 m^2
 = **@lantai 3.385 m²**
- Bagian podium terdiri dari 2 lantai yaitu kegiatan penunjang, pengelola dan kegiatan publik:
 Kegiatan penunjang + pengelola + public = $3.935 \text{ m}^2 + 1.376 \text{ m}^2 + 795 \text{ m}^2$
 = 6.106 m^2
 = **@lantai 3.053 m²**
- Luas lantai dasar = luas dasar podium + luas area parkir
 = $3.053 \text{ m}^2 + 3.385 \text{ m}^2$
 = **6.438 m²**
- Luas lahan yang dibutuhkan = luas lantai dasar : KDB
 = $6.438 \text{ m}^2 : 60 \%$
 = **10.730 m²**
- Kelompok kegiatan privat beserta kegiatan penunjang direncanakan akan terdiri dari 6 lantai. Sedangkan pada lantai teratas akan direncanakan untuk *function room*.
- Potensi tapak:
 - Terletak di tengah Kota Semarang, akses dan pencapaian yang mudah karena dekat dengan Simpang Lima Semarang
 - Termasuk daerah yang padat aktivitas
 - Dekat dengan pusat keramaian
 - Termasuk daerah yang bebas banjir
 - Merupakan zona perdagangan, jasa dan juga pemerintahan.

