

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 :

1. Pengunjung yang menginap, adalah pengunjung yang menginap di city hotel dan membayar ongkos sewa kamar dan segala fasilitas yang dibutuhkan.
2. Pengunjung yang tidak menginap, adalah pengunjung yang datang untuk menikmati fasilitas yang ada di hotel tersebut tapi tidak membayar ongkos sewa kamar.

b. Pengelola

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

1. *General Manager, Assistant General Manager*
2. *Administration Department*
3. *Marketing Department*
4. *Front Office Department*
5. *Housekeeping Department*
6. *Food and Beverage Department*
7. *Engineering Department*
8. *Human Resource Department*

6.1.2 Kelompok Aktivitas Kegiatan

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

Tabel 1 Kelompok Aktivitas Kegiatan pada Hotel

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	General Manager & Assistant General Manager	<ul style="list-style-type: none">• Mengatur dan mengelola operasional hotel• Mengadakan rapat dan pertemuan• Makan dan minum

		<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan toilet
4	Administration Department	<ul style="list-style-type: none"> • Membuat laporan pembukuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
5	Marketing Department	<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 check-in dan check-out tamu yang menginap • Melayani pembayaran kamar dan ruang pertemuan • Makan dan minum • Menggunakan toilet
7	House keeping Department	<ul style="list-style-type: none"> • Membersihkan kamar dan ruang pertemuan • Membersihkan fasilitas penunjang
No.	Pelaku	Aktivitas
		<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga kebersihan dan kelancaran pelayanan operasional hotel • Melayani laundry & dry cleaning • Berganti pakaian • Makan dan minum • 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 Hotel • 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 Hotel • Istirahat • Makan dan minum • Menggunakan toilet
-----------	---------------------------	---

Sumber : Analisa Penulis

6.1.3 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 6.2 Program Ruang Tapak Terpilih

Jenis Ruang	Perhitungan Luas
Kelompok Kegiatan Umum	
<i>Hall</i>	80 m ²
<i>Lobby</i> <i>-Lounge</i> <i>-Lavatory</i> <i>-Front Office</i>	120 m ²
<i>Rented Area</i> - <i>Souvenir Shop</i> - <i>Butik</i> - <i>Money Changer</i> - <i>Hydroponic Market</i>	56 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	425 m²
Kelompok Kegiatan Menginap	
<i>Standart Room (125 Unit)</i>	2160 m ²
<i>Deluxe Room (22 Unit)</i>	792 m ²
<i>Suite Room (10 Unit)</i>	336 m ²
<i>President Suite (3 Unit)</i>	216 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	4555 m²
Kelompok Ruang Tamu Bersama	
<i>Meeting Room</i> - <i>Besar</i> - <i>Kecil</i>	91,8 m ² 23,93 m ²
<i>Fungtion Room</i>	815 m ²
<i>Business Center</i>	475 m ²
<i>Galery Room</i>	475 m ²
<i>Restoran</i>	584,8 m ²
<i>Sport Area</i>	889,75 m ²

Ruang Karaoke	295 m ²
Mushola	17,6 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	4150 m²
Kelompok Kegiatan Pengelola	
Rg. General Manager Office	22,8 m ²
Rg. Assistance General Manager Office	19,2 m ²
Rg. Room Office	18 m ²
Rg. Food and Beverage Office	18 m ²
Rg. Marketing Office	18 m ²
Rg. Human Resource Office	18 m ²
Rg. Purchasing Office	18 m ²
Rg. Accounting Office	18 m ²
Rg. Engineering Office	18 m ²
Rg. Administration Office	18 m ²
Rg. Security and Parking Office	18 m ²
Rg. Meeting Room	30 m ²
Lavatory	12 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	320 m²
Kelompok Kegiatan Pelayanan	
<i>Housekeeping Office, Laundry, Loading Dock & Gudang</i>	60 m ²
Ruang Karyawan	189 m ²
Dapur Utama	84 m ²
Ruang Keamanan -Pos Jaga -R.CCTV	20 m ²
Ruang <i>Engineering</i>	158 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30%	1582 m²
Parkir	
Parkir Pengunjung	870 m ²
Parkir Pengelola	350 m ²
Jumlah Keseluruhan + Flow Area 100%	2224 m²

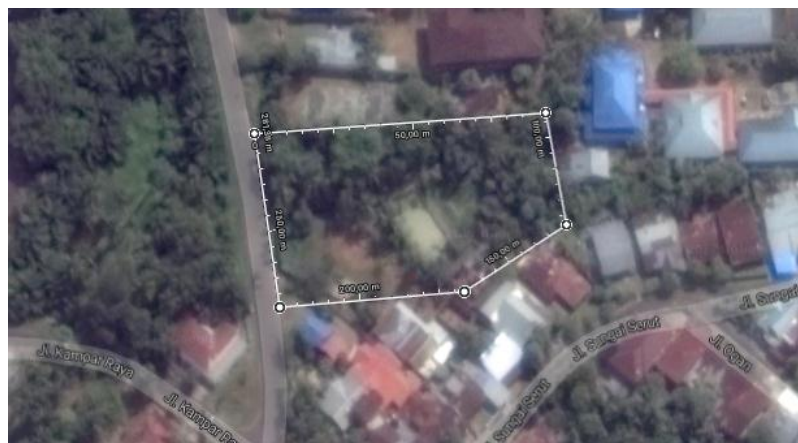
Sumber : Analisa Penulis

Tabel 6.3 Jumlah Kebutuhan Ruang Tapak Terpilih

No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
1.	Kelompok Kegiatan Umum	± 425
2.	Kelompok Kegiatan Menginap - Standart Room = 90 unit - Deluxe Room = 20 unit - Suite room = 7 unit - Presidential Suite room = 3 unit	± 4555
3.	Kelompok Kegiatan Tamu Bersama	± 4150
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	± 320
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	± 1076
6.	Parkir	± 2224
Jumlah		± 13.300

Sumber : Analisa Penulis

6.1.4 Tapak Terpilih



Gambar 6.1 Tapak Terpilih (Google Earth)

Tapak terpilih merupakan tapak alternatif 2. Tapak alternatif 2 berada di Jl. Pembangunan. Luas tapak terpilih adalah ± 5230 m². Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 80%, KLB 6, dan maksimum tinggi bangunan 8 lantai. Perhitungan maksimum luas lantai :

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

$$\text{Maksimum Luas Lantai} = 80\% \times 6 \times 5230$$

$$\text{Maksimum Luas Lantai} = 24.624 \text{ m}^2$$

Dari perhitungan di atas didapat maksimum luas lantai sebesar ± 24.624 m². Dengan melihat kebutuhan ruang ± 15.128 m², maka maksimum luas lantai sebesar ± 24.624 m² memenuhi kebutuhan ruang untuk bangunan *City Hotel* Bintang 4 di Kota Bengkulu. Dengan uraian sebagai berikut :

- KDB Maksimal 80 % = 4.184 m²

- KDB yang digunakan 60%
- GSB 10 meter
- Tinggi bangunan 9 lantai dengan 1 lantai basement
- Berdasarkan KDB 60%, lantai dasar diperkirakan memiliki luas $\pm 3.138 \text{ m}^2$



Gambar 6.2 Tampak Depan Tapak Terpilih (Dokumentasi Penulis)

6.2 Program Dasar Perancangan

6.2.1 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.

6.2.2 Aspek Teknis

Sistem struktur yang digunakan pada *City Hotel* Bintang 4 di Kota Bengkulu 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.

6.2.3 Perancangan Arsitektur Neo – Vernakular

Dalam perancangan *City Hotel* ini, konsep perancangan yang digunakan adalah konsep arsitektur Neo – Vernakular sehingga *city hotel* ini memiliki karakter yang khas yang tidak bisa ditemukan di tempat lain. Berikut ciri – ciri Arsitektur Neo – Vernakular :

- a. Hubungan Langsung , Merupakan pembangunan yang kreatif dan adaptif terhadap arsitektur setempat disesuaikan dengan nilai – nilai/ fungsi dari bangunan sekarang
- b. Hubungan Abstrak, Meliputi interpretasi ke dalam bentuk bangunan yang dapat dipakai melalui analisa tradisi budaya dan peninggalan arsitektur.
- c. Hubungan Lansekap, mencerminkan dan menginterpretasikan lingkungan seperti kondisi fisik termasuk topografi dan iklim.
- d. Hubungan Kontemporer, Meliputi pemilihan penggunaan teknologi, bentuk ide yang relevan dengan program konsep arsitektur.
- e. Hubungan Masa Depan, merupakan pertimbangan mengantisipasi kondisi yang akan datang
- f. Bukaan seoptimal mungkin mendapatkan penghawaan pencahayaan alami sehingga tercipta suatu kenyamanan thermal.
- g. Banyak mengaplikasikan material bangunan alami pada semua bagian dan detail bangunan.