

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT DI KABUPATEN SEMARANG

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Ruang

Berikut adalah tabel program ruang yang telah direncanakan untuk menjadi acuan perencanaan dan perancangan Hotel Resort di Kabupaten Semarang.

Tabel 5. 1. Tabel Program Ruang Aktivitas Utama

KELOMPOK RUANG AKTIVITAS UTAMA		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Standard Room	384
2.	Deluxe Room	288
3.	Executive Room	480
4.	Suite Room	336
5.	Family Suite Room	120
Total		1608 m ²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 2. Tabel Program Ruang Penerima

KELOMPOK RUANG PENERIMA		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Drop Off	8
2.	Lobby	72
3.	Resepsionis	7,2
Subtotal		87,2
Sirkulasi antar ruang		30%
Total		114 m ²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 3. Tabel Program Ruang Aktivitas Penunjang

KELOMPOK RUANG AKTIVITAS PENUNJANG		
No	RUANG	LUAS (m ²)
3.	Rekreasi Air	140
4.	Rekreasi Alam	400
5.	Toko Souvenir	45
6.	Kids Playground	40
7.	Fitness Center	56
8.	Jogging Track	Mengelilingi resort

9.	Ruang Penyimpanan Sepeda	10,2
10.	Swimming pool area	704
11.	Spa & Sauna	220
12.	Plaza	40
13.	Meeting Room	50
14.	Banquet Room	400
15.	Prefunction room	20
	Subtotal	2125,2
	Sirkulasi antar ruang	30%
	Total	2763 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 4. Tabel Program Ruang Food and Beverage

KELOMPOK RUANG FOOD AND BEVERAGE		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Restoran	260
2.	Lounge and Bar	74
3.	Dapur Utama	352
4.	Loading Dock	18
	Subtotal	704
	Sirkulasi antar ruang	30%
	Total	915 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 5. Tabel Program Ruang Housekeeping

KELOMPOK RUANG HOUSEKEEPING		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Ruang Housekeeping	47,7
2.	Gudang Penyimpanan	9
	Subtotal	56,7
	Sirkulasi antar ruang	30%
	Total	74m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 6. Tabel Program Ruang Pengelola

KELOMPOK RUANG PENGELOLA		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Ruang <i>General Manager</i>	25
2.	Ruang Sekretaris	2
3.	Ruang Kepala Divisi	84
4.	Ruang Staff	12
5.	Ruang Rapat	40
6.	Ruang Tamu	8

7.	Ruang Arsip	6
8.	Lounge Karyawan	15
9.	Loker Karyawan	25
10.	Ruang Makan Karyawan	60
Subtotal		277
Sirkulasi antar ruang		30%
Total		360 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 7. Tabel Program Ruang Service

KELOMPOK RUANG Service		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Lavatory Pengunjung	
	• Area Lobby	25,6
	• Area Rekreasi	32
	• Area Restoran	12,8
	• Area <i>Function Room</i>	19,2
2.	Lavatory Pimpinan	3,2
3.	Lavatory Staff dan Karyawan	32
4.	Mushola	37,5
5.	Drugstore	10,6
6.	Ruang P3K dan Kesehatan	84
7.	Pos Security dan Ruang CCTV	12
8.	Ruang Cleaning service	6
9.	Janitor	2
10.	Pantry	4,5
11.	Gudang dan Ruang Penerimaan Barang	15
12.	Ruang Genset	50
13.	Ruang Utilitas	60
Subtotal		406,4
Sirkulasi antar ruang		30%
Total		528 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 8. Tabel Program Ruang Parkir

KELOMPOK RUANG PARKIR		
No	RUANG	LUAS (m ²)
1.	Parkir Pengunjung	759
		49,28
2.	Parkir Golf Car	36
3.	Parkir Pengelola	110

		93,94
	Subtotal	1028,2
	Sirkulasi antar ruang	30%
	Total	1300 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

Tabel 5. 9. Tabel Rekapitulasi Program Ruang

No	JENIS KELOMPOK RUANG	LUAS (m ²)
1.	Kelompok Ruang Aktivitas Utama	1608
2.	Kelompok Ruang Penerima	114
3.	Kelompok Ruang Aktivitas Penunjang	2736
4.	Kelompok Ruang Food and Beverage	915
5.	Kelompok Ruang Housekeeping	74
6.	Kelompok Ruang Pengelola	360
7.	Kelompok Ruang Servis	528
8.	Kelompok Ruang Parkir	1300
	Subtotal	7635
	Sirkulasi antar ruang	45%
	Total 11070.7 m² dibulatkan menjadi 11100	11100 m²

Sumber : Analisa Penyusun, 2017

5.1.2. Tapak Terpilih

Merupakan lahan kosong dengan sebagian persawahan. Pemilihan tapak ini dikelilingi dengan persawahan dan permukiman. Selain itu tapak berada di Jalan Muncul Raya, Banyubiru. Tapak terdapat di sekitar kawasan wisata Rawa Pening, dan cukup dekat dengan berbagai obyek wisata di Kabupaten Semarang seperti Museum Kereta Api Indonesia, Mueum Palagan, Candi Gedong Songo, dll.

Lokasi : Jalan Muncul Raya, Banyubiru
 Sebelah Utara : Permukiman
 Sebelah Timur : Persawahan, Rawa Pening
 Sebelah Selatan : Permukiman
 Sebelah Barat : Permukiman



Gambar 5. 1. Tapak Terpilih
 Sumber : Maps, 2017

Ketentuan-ketentuan mengenai peraturan bangunan setempat digunakan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Semarang yaitu sebagai berikut :

- a. Tata Guna Lahan : WPP (Wilayah Pengembangan Pariwisata)
- b. Luas tapak : $\pm 40.000 \text{ m}^2$
- c. KDB : 45% - 60%
- d. KLB : 2
- e. GSB : 10 meter.
- f. Garis Sempadan Danau : 50-100 meter.
- g. Kontur : Cenderung datar
- h. Pencapaian : Dari Jl. Muncul Raya

5.1.3. Perhitungan Kebutuhan Luas Lantai Bangunan

1. Perhitungan Maksimum Luas Lantai Dasar Bangunan

$$\begin{aligned} &= \text{KDB} \times \text{Luas Tapak} \\ &= 60\% \times 40.000 \text{ m}^2 \\ &= 24.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2. Perhitungan Maksimum Luas Lantai Bangunan

$$\begin{aligned} &= \text{KLB} \times \text{Luas Tapak} \\ &= 2 \times 40.000 \text{ m}^2 \\ &= 80.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan tersebut masih terdapat lahan sisa yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan Hotel Resort dan untuk sekarang dapat di olah menjadi area hijau. Area parkir direncanakan bertempat di luar bangunan.

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

1. Penghawaan

Bangunan direncanakan menggunakan penghawaan buatan dan alami. Pada penghawaan buatan menggunakan sistem AC. AC Split digunakan untuk ruang publik. Penggunaan AC juga berfungsi untuk menjaga kelembaban ruang dan kenyamanan saat beraktivitas. Sedangkan pada penghawaan alami digunakan pada ruang-ruang yang bersifat *outdoor*.

2. Pencahayaan

Penerangan alami dan penerangan buatan digunakan. Penerangan alami diwujudkan melalui bukaan-bukaan pada bangunan, khususnya untuk bagian kamar. Sebagian besar penerangan buatan digunakan di fasilitas- fasilitas publik dan apabila terjadi keadaan darurat, energi listrik diperoleh dari *generator set* (genset).

3. Jaringan Listrik

Kebutuhan listrik bangunan dapat dipenuhi dari PLN dan generator set sebagai cadangan bila aliran listrik padam. Apabila terjadi pemadaman arus listrik, maka otomatis genset akan bekerja maksimal 10 detik kemudian. Kapasitas daya yang dimiliki generator minimal 50% dari daya yang terpasang. Selain genset juga diperlukan UPS (Uninterrupted Power Supply) untuk ruang komputer dan peralatan lain yang tidak boleh terputus aliran listriknya. Aliran listrik dari jaringan PLN disalurkan ke trafo kemudian masuk ke alat pengukur/meteran. Selanjutnya disalurkan ke *Main Distribution Panel* (MDP) dan panel-panel lainnya.

4. Air Bersih

Kebutuhan air bersih diambil dari PDAM dan sumur. Dari PDAM disalurkan ke tandon bawah dan dipompa menuju tandon atas lalu di bagi-bagi per lantai. Sedangkan sumber dari sumur dipompa menuju treatment air terlebih dahulu baru di pompa menuju tandon atas untuk di bagikan per lantai.

5. Jaringan Air Kotor

Pembuangan dari kloset diolah di dalam Instalasi Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL) kemudian dialirkan ke saluran kota agar air yang keluar cukup aman untuk lingkungan. Sedangkan Pembuangan air kotor dari dapur, binatu, wastafel, air wudhu masuk ke bak penampungan SPAL untuk diolah kembali. Untuk pembuangan air hujan akan ditampung bersama grey water yang digunakan kembali untuk keperluan seperti sistem flushing, menyiram tanaman (irigasi bangunan), dan sebagainya.

6. Penangkal Petir

Sistem yang digunakan adalah Sistem Sangkar Faraday. Sistem ini merupakan sistem penangkal petir yang biasa digunakan di Indonesia. Bentuknya berupa tiang setinggi 30cm, kemudian dihubungkan dengan kawat menuju ke *ground*. Memiliki jangkauan yang luas.

7. Pemadam Kebakaran

Sistem pemadam Kebakaran menggunakan *smoke detector*, *heat detector*, *fire alarm*, *sprinkler*, dan *fire extinguisher* pada ruang-ruang tertentu. Selain itu terdapat *hydrant pillar* pada tiap sudut ruangan.

8. Pengelolaan sampah

Sistem pengelolaan sampah menggunakan sistem konvensional. Sistem ini yaitu karyawan kebersihan (*cleaning service*) mengambil sampah dari tiap ruangan dan memasukkan ke tempat penampungan sampah sementara, setelah itu sampah-sampah tersebut akan dialihkan ke luar tapak oleh Dinas Kebersihan Kota yang selanjutnya dibuang ke TPA.

9. Komunikasi

Tersedia saluran telepon dalam (house phone) dengan saluran minimal sesuai dengan jumlah kamar. Komunikasi Internal digunakan dalam bangunan antara lain *intercom*, *handy*

talky (untuk penggunaan individual dua arah). Biasanya digunakan untuk komunikasi antar pengelola atau bagian keamanan. Untuk sistem ini menggunakan PABX (*Private Automatic Branch Exchange*). Sedangkan Komunikasi Eksternal Komunikasi dari dan keluar bangunan. Alat komunikasi ini dapat berupa telepon maupun *faximile*. Biasanya *digunakan* untuk komunikasi keluar oleh pengelola..

10. Kemananan

Sistem pengamanan bangunan menggunakan CCTV dan Sistem Automasi Bangunan (BAS) yang dapat mengurangi bahaya seperti kebakaran, penyusupan, kebocoran gas dan api. Di samping itu penggunaan BAS juga dapat mengoptimalkan penggunaan listrik pada bangunan. CCTV digunakan untuk memonitoring/mengawasi keadaan dan kegiatan di lokasi yang terpasang kamera CCTV.

5.2.2. Aspek Teknis

Sistem Struktur yang digunakan adalah Struktur Rangka, terdiri atas komposisi dari kolom-kolom dan balok-balok. Kolom berfungsi sebagai penyalur beban dan gaya menuju tanah, sedangkan balok berfungsi sebagai pemegang dan media pembagi beban dan gaya ke kolom. Struktur sederhana ini sering digunakan pada bangunan sederhana dan kompleks.

5.2.3. Aspek Arsitektural

Penekanan desain arsitektur yang diambil ialah *Neo Vernakular*. Hotel Resort di Kabupaten Semarang menampilkan penerapan konsep neo vernakular Indonesia, khususnya Jawa Tengah. Konsep yang dimaksud dapat berupa penyerapan ciri khas dalam membangun yaitu memperhatikan pencahayaan alami seperti penggunaan krepak pada jendela agar cahaya yang masuk tidak berlebihan, penghawaan alami seperti adanya sirkulasi dalam atap, dan kenyamanan termal suatu ruangan dan memperhatikan lingkungan. Serta tetap memperhatikan persyaratan ruang, keamanan dan kenyamanan bangunan.

a. Tampilan Bangunan

- Karakter bangunan yang ingin ditampilkan, yaitu memberikan kesan lokal tetapi tetap atraktif.
- Memperhatikan unsur-unsur estetika baik eksterior maupun interior.
- Memberikan unsur material lokal seperti kayu atau bambu dalam tampilan bangunan.

b. Massa Bangunan

- Menghargai lansekap alamiah, yaitu di sekitar Rawa Pening dan kegiatan di sekitarnya seperti kegiatan bercocok tanam, industri eceng gondok, dan lain- lain dapat menjadi daya tarik hotel resort.
- Massa bangunan menyesuaikan bentuk tapak dan lingkungan, sehingga masih terdapat area alami Rawa Pening, area bangunan hotel resort, dan area penyangga sebagai batas antara area luar hotel dengan area hotel resort.

- Pemanfaatan daerah hijau untuk memperbaiki iklim disekitar bangunan dan menjadi pelindung dari panas, seperti pada area parkir dan ruang terbuka lainnya.
- Massa bangunan berbentuk satuan massa yang menyebar (*cottage*).

c. Sirkulasi Bangunan

- Kemudahan dan kejelasan entrance bagi pengunjung.
- Kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung yang menggunakan kendaraan maupun berjalan kaki.
- Bangunan utama hotel resort berada eksklusif di dalam tapak dan tidak dapat diakses oleh sembarang orang.
- Pengaturan sirkulasi antara sirkulasi tamu menginap, pengunjung, dan pengelola.
- Tidak mengganggu sirkulasi kendaraan di sekitar tapak.