

**BAB VI**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT**

6.1 Program Perencanaan

6.1.1 Program Ruang

Berikut rekapitulasi program ruang berdasarkan pendekatan program ruang yang sudah dibuat.

Rekapitulasi Studi Besaran Ruang

NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS (M <sup>2</sup> ) TERBANGUN
<b><u>Kelompok Ruang Kegiatan Hunian</u></b>			
1	Deluxe Room	74 unit	3.552 m <sup>2</sup>
2	Suite Room	7 unit	686 m <sup>2</sup>
3	Villa	19 unit	5.899 m <sup>2</sup>
Total Ruang Kegiatan Hunian			12.164 m <sup>2</sup>
<b><u>Kelompok Ruang Kegiatan Publik</u></b>			
<b>Kegiatan Pertemuan</b>			
4	Function Room	100 orang	422 m <sup>2</sup>
5	Meeting Room	30 orang	115 m <sup>2</sup>
Jumlah ruang kegiatan pertemuan			650 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan Makan dan Minum</b>			
6	Restaurant	200 orang	343 m <sup>2</sup>
7	Coffe and bar	60 orang	136 m <sup>2</sup>
Jumlah ruang kegiatan makan dan minum			623 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan Rekreasi dan Olahraga</b>			
8	Fitness center	40 orang	261 m <sup>2</sup>
9	Swimming pool	2 unit	756 m <sup>2</sup>
10	Spa dan sauna	58 orang	188 m <sup>2</sup>
11	Galeri Dermaga		144 m <sup>2</sup>
Jumlah ruang rekreasi dan olahraga			1.607 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan checkin checkout</b>			
12	Drop off	3 mobil	38 m <sup>2</sup>
13	Lobby	100 orang	413 m <sup>2</sup>

	Jumlah ruang kegiatan check in/out		488 m <sup>2</sup>
	<b>Kegiatan pelayanan khusus</b>		
14	Retail shops	4 unit	174 m <sup>2</sup>
15	Atm	10 unit	7,5 m <sup>2</sup>
16	Money Changer	1 unit	20 m <sup>2</sup>
	Jumlah ruang kegiatan pelayanan khusus		263 m <sup>2</sup>
	Total Ruang Kegiatan Publik		3.631 m <sup>2</sup>
<b><u>Kelompok Ruang Kegiatan Servis</u></b>			
	<b>Kegiatan pelayanan restaurant</b>		
17	Dapur	1 unit	400 m <sup>2</sup>
	Jumlah ruang kegiatan pelayanan restaurant		520 m <sup>2</sup>
	<b>Kegiatan Pengelolaan hotel</b>		
18	Ruang kerja	1 orang	279 m <sup>2</sup>
19	Ruang tamu/ruang tunggu	10 orang	20 m <sup>2</sup>
20	Ruang rapat	30 orang	90 m <sup>2</sup>
21	Ruang karyawan	1 unit	48 m <sup>2</sup>
22	Ruang loker	1 unit	60 m <sup>2</sup>
23	Ruang uniform	1 unit	12,5m <sup>2</sup>
24	Ruang training	15 orang	30 m <sup>2</sup>
25	Ruang makan pengelola	1 unit	40 m <sup>2</sup>
25	Dapur	1 unit	6 m <sup>2</sup>
27	Kamar mandi/WC	8 unit	24 m <sup>2</sup>
28	Mushola pengelola	20 orang	30 m <sup>2</sup>
	Jumlah ruang kegiatan pengelola hotel		832 m <sup>2</sup>
	<b>Kegiatan Tata Graha</b>		
29	Ruang tata graha	1 unit	70 m <sup>2</sup>
30	Ruang laundry	1 unit	63 m <sup>2</sup>
31	Ruang lost and found	1 unit	10 m <sup>2</sup>
32	Room boy	1 unit	50 m <sup>2</sup>
33	Janitor	8 unit	12 m <sup>2</sup>
	Jumlah ruang kegiatan housekeeping		267 m <sup>2</sup>
	<b>Kegiatan operasional hotel</b>		
34	Loading dock	1 unit	96 m <sup>2</sup>
35	Gudang penerimaan	1 unit	30 m <sup>2</sup>

36	Gudang peralatan dan perlengkapan	1 unit	110 m <sup>2</sup>
37	Gudang barang bekas	1 unit	30 m <sup>2</sup>
38	Ruang genset	1 unit	36 m <sup>2</sup>
39	Ruang MDP	1 unit	36 m <sup>2</sup>
40	Ruang pompa	1 unit	40 m <sup>2</sup>
41	Ruang AHU	1 unit	30 m <sup>2</sup>
42	TPS	3 unit	18 m <sup>2</sup>
43	Ruang Septictank	1 unit	30 m <sup>2</sup>
44	Ruang PABX	1 unit	9 m <sup>2</sup>
Jumlah ruang kegiatan operasional hotel			605 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan keamanan</b>			
45	Ruang kontrol keamanan	1 unit	30 m <sup>2</sup>
46	Security pos	3 unit	12 m <sup>2</sup>
Jumlah ruang kegiatan keamanan			56 m <sup>2</sup>
Total Ruang Kegiatan Service			2.280 m <sup>2</sup>
<b><u>Kegiatan Kelompok Ruang Parkir</u></b>			
47	Parkir pengunjung	100 mobil 20 motor 20 bus/truk	2.130 m <sup>2</sup>
48	Parkir pengelola	32 mobil 128 motor	592 m <sup>2</sup>
49	Parkir kendaraan hotel	10 mobil golf	45 m <sup>2</sup>
Total Ruang Parkir			5.534 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>± 23.609 m<sup>2</sup></b>

TABEL REKAPITULASI STUDI BESARAN RUANG

NO	KELOMPOK	LUAS (M <sup>2</sup> ) TERBANGUN
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT	12.164 m <sup>2</sup>
2.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK	3.631 m <sup>2</sup>
3.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVICE	2.280 m <sup>2</sup>
4.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	5.534 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH</b>		<b>± 23.609 m<sup>2</sup></b>

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Perda Pembangunan Kota Semarang, yakni:

- KDB : maks. 60 %
- Jumlah lantai : maks, 2 lantai

Dengan beberapa peraturan tersebut dapat diketahui :

Luas Tapak Minimal = Luas Tapak Terbangun / KDB

$$= \pm 23.609 \text{ m}^2 / 60\%$$

$$= \pm 39.348 \text{ m}^2$$

**Dibulatkan  $\pm 40.000 \text{ m}^2$**

### 6.1.2 Tapak Terpilih



Gambar 6. 1 Tapak Terpilih

Sumber : Data Pribadi

- Lokasi  
Berada pada project Pearl of Java milik PT.IPU, merupakan lahan reklamasi yang memiliki pemandangan mengarah pada laut lepas (laut jawa) dan kondisi tapak relatif datar.
- Aksesibilitas  
Jalan akses menuju tapak adalah jalan kolektor sekunder, terbuat dari paving, dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi.
- Luas :  $\pm 7,85$  ha
- Batas- Batas Tapak
  - Utara : Laut Jawa
  - Timur : Laut Jawa
  - Barat : Lahan Kosong
  - Selatan : Lahan Kosong
- KDB : 60%
- KLB : 1,2 dengan ketinggian maksimal 2 lantai
- GSB : 17 m

- GSP : 50 m

## 6.2 Program Perancangan

### 6.2.1 Aspek Kinerja

- a. Sistem air bersih  
Air yang diperoleh berasal dari PAM. Pendistribusian air bersih akan dilakukan secara up feed dan down feed
- b. Sistem air kotor  
Pada jaringan air kotor akan dipisahkan grey water dan black water. Grey water akan langsung disalurkan pada sistem pembuangan kota. Black water yang berasal dari WC akan dialirkan menuju septictank untuk diendapkan sedangkan yang berasal dari kegiatan service akan dialirkan menuju saluran kota.
- c. Sistem Pemadam Kebakaran  
Instalasi pemadam api pada bangunan hotel resort rencananya menggunakan sistem deteksi awal bahaya, yang terdiri dari
  - Alat deteksi asap
  - Alat deteksi nyala api
  - Sprinkle
  - Hydrant box
  - Hydrant pillar
  - Fire Extinghuiser
- d. Jaringan Sampah  
Dari titik – titik peletakan kantung sampah, sampah dimasukkan ke tempat penampungan sampah sementara, setelah itu sampah-sampah tersebut akan dialihkan ke luar tapak oleh Dinas Kebersihan Kota yang selanjutnya dibuang ke TPA. Perletakan titik Tempat Pembuangan Sampah Sementara diletakkan dekat dengan jalur servis.
- e. Sistem Keamanan Bangunan  
Sistem keamanan yang rencananya akan diterapkan antara lain
  - Fire Alarm system
  - CCTV
- f. Sistem Transportasi Bangunan  
Sistem transportasi yang ada pada bangunan ini terdiri dari dua, yaitu sistem horizontal dan vertikal. Untuk sistem horizontal antara masa bangunan dihubungkan dengan selasar atau koridor, sedangkan untuk sistem vertikal dengan menggunakan tangga, dan ramp.
- g. Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik  
Distribusi listrik berasal dari energy yang dihasilkan oleh panel surya dan PLN. Untuk keadaan darurat disediakan generator set.
- h. Sistem Pencahayaan  
Sistem Pencahayaan yang digunakan adalah sistem pencahayaan alami dan buatan. Sistem pencahayaan alami dilakukan dengan pemanfaatan cahaya matahari yang masuk ke dalam ruangan melalui lubang-lubang cahaya.

Sedangkan sistem pencahayaan buatan menggunakan system general lighting dan spotlight.

i. Sistem Pengkondisian Udara

Sistem pengkondisian udara menggunakan sistem pengkondisian udara alami dan buatan. Penghawaan alami dilakukan dengan membuka jendela. Sedangkan pengkondisian udara buatan menggunakan AC karena suhu di kota Semarang cenderung panas.

j. Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi akan menggunakan komunikasi internal berupa intercom, handy talky dan komunikasi eksternal berupa telepon dan faximile.

### 6.2.2 Aspek Teknis

Aspek teknis yang nantinya akan diterapkan pada perancangan Hotel Resort di Marina yaitu sub structure dan upper structure.

### 6.2.3 Penekanan Desain

Bentuk bangunan yang akan diterapkan pada pembangunan hotel resort yaitu bangunan massa banyak Untuk ruang hunian deluxe room dan suite room menyatu dalam satu bangunan dengan pengelola dan beberapa fasilitas umum

Hal-hal yang rencananya akan diterapkan pada bangunan sesuai dengan teori tentang bangunan arsitektur tropis antara lain :

- Atap dengan kemiringan diatas 30°
- Teritisan yang cukup lebar
- Cross ventilasi dalam ruangan
- Menggunakan material alam.