

BAB V
KONSEP PERENCANAAN DAN
PROGRAM DASAR PERANCANGAN

5.1. Program Dasar Perencanaan

Berdasarkan bab yang ditulis sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa hotel yang direncanakan merupakan Butik Hotel Bintang 4 , yang mampu memenuhi kebutuhan penginapan di Kota Semarang. Hotel ini akan mewadahi wisatawan yang datang untuk berbisnis ataupun berwisata.

Perencanaan bertujuan sebagai tempat beristirahat sementara di hotel tersebut. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan yang telah disampaikan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala -kendala sekaligus mengangkat potensi Kawasan. Diharapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat meningkatkan daya Tarik wisata di Kota Semarang.

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan yang ada di Butik Hotel Bintang 4 di Kota Semarang , yaitu :

- a. Pengunjung menginap
- b. Pengunjung tidak menginap
- c. Pengelola
- d. Karyawan Pelayanan

5.2.2. Kelompok Kegiatan Ruang

Kelompok kegiatan ruang dibagi sesuai dengan aktivitas yang berlangsung di Butik Hotel bintang 4 di Kota Semarang. Kelompok kegiatan ini dibagi menjadi 3 yaitu :

a. Kelompok Ruang Privat

Kelompok ruang privat ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti hotel yaitu penginapan. Ruang ruang ini dikhususkan untuk tamu yang menginap di hotel tersebut. Kelompok ruang ini berupa seluruh ruang tidur dengan seluruh jenis kelas yang berada di Butik Hotel Bintang 4 di Kota Semarang. Ruang penginapan hanya dapat diakses oleh tamu yang menginap, untuk lebih meningkatkan sifat privat dari ruangan ini, untuk mengakses tiap lantai penginapan harus memakai kartu khusus yang hanya dimiliki oleh tamu menginap.

b. Kelompok Ruang Publik

Kelompok ruang publik merupakan ruang yang mewadahi seluruh kegiatan publik dari tamu yang tidak menginap. Ruang publik bersifat umum dan dapat diakses oleh tamu yang tidak menginap dan juga dapat diakses oleh tamu yang menginap. Kelompok ruang ini berupa seperti Ballroom, Meeting room, lobby, restoran, cafe, GYM, dan lainnya.

c. Kelompok Ruang Servis

Kelompok ruang servis merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Ruang ini tidak dapat diakses oleh tamu baik yang menginap ataupun tidak menginap tanpa seizin pengelola hotel. Kelompok ruang ini harus tidak terlihat oleh tamu pengunjung hotel.

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Penekanan desain pada aspek arsitektural disesuaikan dengan konsep Arsitektur Modern dan Seni. Konsep ini diwujudkan dengan memiliki bentuk bangunan yang sederhana dan bersih (tidak menggunakan ornamen -ornamen) dan penggunaan seni gambar sebagai

estetika dari bangunan hotel tersebut. Contoh konsep Arsitektur Modern yang dipadukan dengan Seni yang akan diterapkan di Butik Hotel Bintang 4 di Kota Semarang adalah :

a. Desain dan interior bangunan yang bersih dan ditambah gambar- gambar pada dinding sebagai estetika.

b. Penggunaan Kesenian Patung/Sulpture sebagai identitas dari Hotel.

c. Penggunaan kesenian Patung/ Sulpture sebagai furniture Hotel. Seperti pada gambar 2.15

Tabel 5. 1 Kebutuhan Ruang Butik Hotel Bintang di Kota Semarang

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
Ruang Kegiatan Utama		
1.	Deluxe Room (90 Unit)	2160 m ²
2.	Superior Room (45 Unit)	960 m ²
3.	Suite Room (3 Unit)	288 m ²
Total		3408 m²
Ruang Kegiatan Penunjang		
4.	Ballroom	576 m ²
5.	MeetingRoom (1)	144 m ²
6.	MeetingRoom (2)	84 m ²
7.	Art Space	576 m ²
8.	Cafe and Bar	240 m ²
9.	Restaurant	576 m ²
10.	Fitness Center	144 m ²
11.	Swimming pool	600 m ²
12.	Spa	144 m ²
13.	Lobby	548 m ²
14.	Retail	48 m ²
Total		3754 m²
Ruang Kegiatan Pelayanan		
15.	Dapur	144 m ²
16.	Ruang Kerja Pengelola	83.2 m ²
17.	Ruang Tamu/ Ruang Tunggu	13 m ²
18.	Ruang Rapat	30 m ²
19.	Toilet	35 m ²
20.	Ruang Laundry	28 m ²
21.	Storage Handuk/Bantal/Selimut (linen)	154 m ²
22.	RoomBoy	154 m ²
23.	Lost and Found room	12 m ²

24.	Gudang peralatan dan perlengkapan	112 m ²
25.	Gudang ME	280 m ²
26.	Loading/receiving	64 m ²
27.	Ruang Karyawan	212 m ²
28.	Ruang CCTV	12 m ²
Total		1333 m²
Ruang Parkir		
29.	Parkir	3860 m ²
Total		3860 m²

Sumber: Analisa Pribadi

Tabel 5. 2 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Butik Hotel Bintang 4 di Semarang

No.	Jenis Kegiatan	Besar Ruang
1.	Kegiatan Utama	3408 m ²
2.	Kegiatan Penunjang	3754 m ²
3.	Kegiatan Pelayanan	1333 m ²
4.	Parkir	3860 m ²
Total		12355 m²
Sirkulasi 40 %		4942 m²
Total Keseluruhan		17297 m²

Sumber: Analisis

5.2.4. Tapak terpilih

Alternatif II (Jalan Imam Bonjol)

Peraturan di Jalan Ahmad Yani (BWK I):

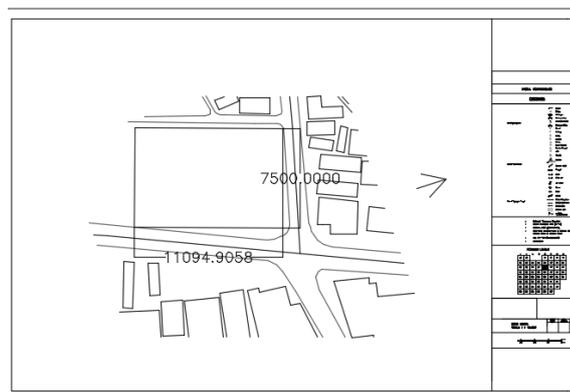
- Jalan Ahmad Yani merupakan jalan Kolektor Sekunder
- Merupakan wilayah Industri perdagangan dan jasa serta permukiman, KDB maksimal 70%
- Merupakan wilayah perdagangan dan jasa termasuk perhotelan KLB maks 10 lantai dan KLB 4
- Garis sempadan muka bangunan terhadap sempadan jalan dihitung dari as jalan sampai terluar besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi jalan arteri sekunder sepanjang 29 meter.

Tapak alternative 1 dengan luas $\pm 8250 \text{ m}^2$ dan batas-batas pada tapak adalah sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan Sadewa
- Batas Selatan : Jalan Imam Bonjol
- Batas Timur : IBL
- Batas Barat : Jalan Indrapasta



Gambar 5 1 Lokasi Tapak
 Gambar Tapak Terpilih yang berada di Jalan Imam Bonjol.
 Sumber: Google Earth diakses pada 23 Maret 2018



Gambar 5 2 Lokasi Tapak Terpilih
 Gambar Tapak Terpilih yang berada di Jalan Imam Bonjol.
 Sumber: Badan perencanaan Daerah Kota Semarang

5.2.5. Aspek Teknis

a. Sistem Struktur

Sistem struktur yang digunakan pada *Bisnis Hotel Bintang 4 di Semarang* yaitu mengacu pada peraturan SNI struktur gedung dan melihat konsep bangunan yang diterapkan.

a. Struktur pondasi

Struktur pondasi yang digunakan di bangunan ini adalah pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang adalah system pondasi yang penyaluran gayanya melalui tiang. Prinsip gayanya adalah beban yang bekerja disebarkan melalui tiang ke lapisan tanah bagian dalam dengan gaya dukung yang benar.

b. Struktur lantai

Struktur lantai beton, lantai beton yang diletakkan langsung di atas tanah, harus diberi lapisan pasir di bawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 cm, dan lantai kerja dari beton tumbuk setebal 5 cm; bagi pelat-pelat lantai beton bertulang yang mempunyai

ketebalan lebih dari 10 cm dan pada daerah balok ($\frac{1}{4}$ bentang pelat) harus digunakan tulangan rangkap, kecuali ditentukan lain berdasarkan hasil perhitungan struktur.

c. Struktur kolom

Struktur kolom beton bertulang, kolom beton bertulang yang dicor di tempat harus mempunyai tebal minimum 15 cm diberi tulangan minimum 4 buah \varnothing 12 mm dengan jarak sengkang maksimum 15 cm, selimut beton bertulang minimum setebal 2,5 cm. Mutu bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

b. Bahan Bangunan

Dasar pertimbangan pemilihan bahan bangunan:

- Sesuai dengan konsep bangunan
- Ketersediaan bahan di sekitar lokasi
- Sesuai dengan konstruksi, modul bangunan dan kekuatan
- Kemudahan perawatan
- Resiko akan bahaya kebakaran

5.2.6 Aspek Kinerja

Tabel 5.2. Aspek Kerja Butik Hotel Bintang 4 di Kota Semarang

No.	Aspek Kinerja	Penggunaan Pada Bangunan
1.	Sistem Pencahayaan	- Pencahayaan Alami - Pencahayaan Buatan
2.	Sistem Penghawaan	- Penghawaan Buatan
3.	Sistem Mekanikal Elektrikal	- PLN - Genset
4.	Sistem Jariang Air Bersih	- PDAM - Sumur Artesis
5.	Sistem Pembuangan Air Kotor	- Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL)
6.	Sistem Jaringan Listrik	- Generator Set
7.	Sistem Pembuangan Sampah	- Tempat Pembuangan Sementara (TPS)
8.	Sistem Pencegahan Kebakaran	- Fire Alarm - Smoke & Flame Detectore - Gas Detectore - Hydrant Kebakaran - Sprinkle - Fire Extenghauiser
9.	Sistem Komunikasi	- Komunikasi Ekstern - Komunikasi Inter - Sistem Tata Suara (Background Music dan Informasi) - Sistem Televisi
10.	Sistem Penangkal Petir	- Penangkal Petir Sistem Faraday
11.	Sistem Keamanan	- CCTV
12.	Sistem Transportasi Vertikal	- Lift

Sumber: Analisa Pribadi