

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BUDGET HOTEL

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Tapak Terpilih



Gambar 5.1 Lingkungan Tapak Terpilih

Sumber : Google Maps

Berikut merupakan tapak terpilih yang sudah melalui proses penilaian dari 3 alternatif tapak. Tapak berikut memiliki potensi yang mendukung untuk didirikan Tembalang Budget Hotel, yang memiliki spesifikasi sebagai berikut:

Lokasi: Jalan Banjarsari Raya (jalan kolektor sekunder)

Luas : 6700 m²

KDB : 60%

KLB : 2,4

GSB : 23 m dari as jalan kolektor sekunder

17 m dari as jalan lokal sekunder

Tapak terpilih memiliki batas-batas lahan di setiap sisinya, antara lain:

- a. Sebelah utara : Jalan Banjarsari
- b. Sebelah selatan : Jalan Nirwanasari dan Kuburan
- c. Sebelah barat : Kios-kios makanan dan Jalan Banjarsari Selatan
- d. Sebelah timur : Kedai makan dan permukiman

5.1.2. Program Ruang

Kelompok Ruang Kegiatan Publik		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
Lobby	1	± 100 m ²
Front Office	1	± 11,52 m ²
ATM Gallery	1	± 5,2 m ²
Lavatory		
Pria	1	± 4,5 m ²
Wanita	1	± 4,5 m ²

Mushola	1	± 13,2 m ²
Smoking Room	1	± 10,4 m ²
Jumlah		± 149,32 m ²
Sirkulasi 20%		± 29,8 m ²
Total		± 180 m²

Kelompok Ruang Kegiatan Menginap		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
Double Bed Room	20	± 480
Twin Bed Room	20	± 480
Triple Bed Room	10	± 240
Jumlah		± 1200 m ²
Sirkulasi 20%		± 240 m ²
Total		± 1.440 m²

Kelompok Ruang Kegiatan Penunjang		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
Meeting Room	2	± 178,5 m ²
Restaurant	1	± 102 m ²
Dapur	1	± 34 m ²
Ruang Komunal	1	± 91 m ²
Jumlah		± 314,5 m ²
Sirkulasi 30%		± 121,65 m ²
Total		± 527,25 m²

Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
R. Administrasi	1	± 52,5 m ²
R. Rapat	1	± 14 m ²
R. Karyawan	1	± 10,2 m ²
Security Pos	1	± 9 m ²
R. CCTV	1	± 9 m ²
Pantry	1	± 9 m ²
Musholla	1	± 3,2 m ²
Jumlah		± 125,9 m ²
Sirkulasi 20%		± 25,2 m ²
Total		± 151 m²

Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
R. Housekeeping	1	± 67,9 m ²
R. Linen	3	± 116,4 m ²
R. Panel	4	± 30 m ²
Loading Dock	1	± 67,9 m ²
Gudang perlengkapan	1	± 35 m ²

Gudang Peralatan	3	± 79m ²
Lift	2	± 36m ²
Tangga Darurat	2	±136 m ²
Jumlah		± 547,4 m ²
Sirkulasi 20%		± 134,4 m ²
Total		± 657 m²

Kelompok Ruang Mekanikal Engineering		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
Ruang genset	1	± 12 m ²
Ruang PABX	1	± 15 m ²
Ruang kontrol Panel	1	± 16 m ²
Ruang pompa air	1	± 12 m ²
Ruang mesin lift	1	± 10 m ²
Jumlah		± 62 m ²
Sirkulasi 20%		± 12,4 m ²
Total		± 74,4 m²

Kelompok Ruang Parkir		
Jenis Ruang	Jumlah	Luas (m ²)
Parkir Mobil	25	± 412,5 m ²
Parkir Motor	27	± 81 m ²
Bus	1	± 42,5 m ²
Truk barang	1	± 42,5 m ²
Jumlah		± 634 m ²
Sirkulasi 100%		± 634 m ²
Total		± 1268 m²

No.	Kelompok Kegiatan	Luas
1.	Ruang kegiatan publik	180 m ²
2.	Ruang kegiatan menginap	1.440 m ²
3.	Ruang kegiatan penunjang	527,25 m ²
4.	Ruang kegiatan pengelola	151 m ²
5.	Ruang kegiatan pelayanan	657 m ²
6.	Ruang mekanikal engineering	74,4 m ²
Total		± 3.030 m ²
7.	Ruang parkir	1.268 m ²
Jumlah		± 4.298 m²

Tabel 5.1 Program Ruang
Sumber : Analisa Penulis

5.2. Konsep Dasar Perancangan

5.2.1. Perhitungan Tapak

Peraturan bangunan berdasarkan RTRW Kota Semarang, pada tapak terpilih termasuk dalam kecamatan Banyumanik, dengan peraturan sebagai berikut:

- a. Tata Guna Lahan : Pendidikan, pelayanan ekonomi (perdagangan), kegiatan jasa dan permukiman
- b. Luas tapak : 4.600 m²
- c. KDB : 60 %
- d. KLB : 2,4

REKAPITULASI PROGRAM RUANG

$$\begin{aligned}\text{Luas total keseluruhan} &= \text{Luas Bangunan} + \text{Luas parkir} \\ &= 3.030 \text{ m}^2 + 1.268 \text{ m}^2 \\ &= 4.298 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Pembagian lantai :

Asumsi parkir 1 basement

Besar luas tapak ini harus memenuhi persyaratan KLB, maka perlu mengecek dengan luas tapak minimum yang diperbolehkan. Dimana menurut RTRW, ketentuan KLB adalah 2,4

$$\begin{aligned}\text{Luas Tapak Minimal} &= \text{Luas Total Bangunan} / \text{KLB maks} \\ &= 4.298 \text{ m}^2 / 2,4 \\ &= 3.053,18 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Maka dapat ditetapkan :

$$\begin{aligned}\text{Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 4.600 \text{ m}^2 \times 0,6 \\ &= 2.760 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa kebutuhan luasan tapak adalah 3.053,18m² dan berdasarkan pertimbangan tapak terpilih, luasan tapak adalah 2.760 m²

5.2.2. Pendekatan Kinerja

Berupa pendekatan sistem mekanikal dan elektrikal yang berkaitan dengan bangunan.

1. Sistem Pencahayaan

Memanfaatkan terang langit sebagai pencahayaan alami, dan lampu sebagai pencahayaan buatan.

2. Sistem Penghawaan

Menerapkan sistem pengawaan alami dengan pengadaan cross ventilation, dan penghawaan buatan dengan pemakaian AC Split, AC Sentral, dan exhaust fan.

3. Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih

Bersumber dari PDAM dan sumur artesis dengan system down feed karena melayani bangunan bertingkat. Sedangkan distribusi air pemadam kebakaran menggunakan up feed system.

4. Sistem Pengolahan Air Buangan

Sebelum dialirkan ke roil kota, air kotor bangunan ditampung di dalam Water Waste Treatment Sistem (WWTS) untuk diolah dan diendapkan. Sedangkan limbah padat manusia diendapkan dalam septictank dan peresapan.

5. Sistem Pengelolaan Sampah

Sampah pada tiap-tiap tempat sampah dalam ruangan dikumpulkan sambil dipisahkan sampah basah dan kering. Kemudian ditampung di bak penampungan sementara untuk selanjutnya dibuang ke TPA oleh petugas kebersihan ari Dinas Kebersihan Kota.

6. Sistem Pemadam Kebakaran

Meliputi unit detector (smoke) dan unit proteksi (hydrant box, sprinkler, fire extinguisher, hydrant pilar, dan tangga darurat).

7. Sistem Penangkal Petir

Hotel ini ini direncanakan menggunakan sistem faraday sebagai sistem penangkal petir.

8. Sistem Elektrikal

Suplai utama berasal dari PLN, didukung oleh suplai cadangan yang berasal dari genset.

9. Sistem Komunikasi

PABX (Private Automatic Branch Exchange) digunakan untuk komunikasi internal antarpengelola atau bagian keamanan. Untuk komunikasi eksternal menggunakan telepon maupun faximile.

10. Sistem Transportasi

Memfaatkan tangga sebagai transportasi darurat dan lift untuk pencapaian dari lantai dasar menuju lantai teratas.