

BAB VI

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL

6.1. Program Dasar Perencanaan Hotel

6.1.1. Rekapitulasi Program Ruang

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan, maka diperoleh hasil besaran ruang sebagai berikut

Tabel 6.1 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Publik

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	Hall dan Drop off/in	112m ²
2.	Lobby	130m ²
3.	Lounge	52m ²
4.	Lavatory	12,9 m ²
5.	Front Office	84,5m ²
6.	Rented Area/ Ruang sewa	52m ²
7.	Security	1,8 m ²
Subtotal		445,2 m²
Sirkulasi 30%		133,56 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Publik		± 578,76 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.2 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Utama

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	Superior room	1.950 m ²
2.	Deluxe room	1.053 m ²
3.	Junior suite room	245 m ²
4.	Executive room	300 m ²
Subtotal		3.548 m²
Sirkulasi 30%		1.064,4 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Utama		± 4.621,4 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.3 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Penunjang

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	Ballroom	1000m ²
2.	Ruang Ganti	300m ²
3.	Ruang Operator	15m ²
4.	Gudang Perabot	100m ²
5.	Lavatory	25,8m ²
6.	Meeting room	64m ²
8.	Restaurant	363,8m ²
9.	Sport area	286,4 m ²
10.	Mushola	35,88m ²
Subtotal		2.190,88 m²
Sirkulasi 30%		657,264 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Penunjang		± 2.848,144m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.4 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Pengelola

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	<i>Executive Office</i>	143,65m ²
2.	<i>Division Office</i> dan ruang rapat	620,75 m ²
Subtotal		764,4 m²
Sirkulasi 30%		229,32 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola		± 993,72 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.5 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Pelayanan

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	Ruang peralatan linen	78m ²
2.	Ruang Karyawan	233 m ²
3.	<i>Laundry & dry cleaning</i>	81,9m ²
4.	Dapur utama	177m ²
5.	Pantry	78m ²
6.	<i>Loading dock</i>	91m ²
7.	Gudang	345,15m ²
8.	Ruang <i>Engineering</i>	153,14m ²
9.	Pos keamanan	12,6m ²
Subtotal		1.249,79 m²
Sirkulasi 30%		374,937 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan		± 1.624,727 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.6 Rekapitulasi Program Ruang Kelompok Kegiatan Parkir

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m ²)
1.	Parkir pengunjung menginap - Mobil - Motor	975m ²
		97,5m ²
2.	Parkir pengunjung tidak menginap - Mobil - Motor	937,5m ²
		93,75m ²
3.	Parkir pengelola - Mobil - Motor	175m ²
		39m ²
4.	Parkir bus	57m ²
5.	Parkir mobil barang	85m ²
Subtotal		2.459,75 m²
Sirkulasi 100%		2.459,75 m²
Total Luasan Kelompok Ruang Parkir		± 4.919,5 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Dari perhitungan di atas, maka diperoleh hasil rekapitulasi besaran ruang sebagai berikut.

Tabel 6.7 Rekapitulasi Perhitungan Besaran Ruang City Hotel

No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
1.	Kelompok Kegiatan Publik	± 578,76 m ²
2.	Kelompok Kegiatan Utama	± 4.621,4 m ²
3.	Kelompok Kegiatan Penunjang	± 2.848,144m ²
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	± 993,72 m ²
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	± 1.624,727 m ²
6.	Kelompok Ruang Parkir	± 4.919,5 m ²
Jumlah		± 15.586,25 m²

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Berdasarkan perhitungan pendekatan kebutuhan ruang diatas maka, didapatkan kesimpulan :

Menurut Peraturan Bupati Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota Kabupaten Pati

KDB : 70 %

KLB : Ketinggian maksimal 6 lantai dan KLB 2,4

GSB : 21 meter

Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20% dari keseluruhan luas lahan.

Luas Lahan : ± 10.125 m²

Luas Total Ruang : ± 15.586 m²

Optimalisasi Lahan

1) Jumlah maksimal lantai yang dapat terbangun adalah 5 lantai dengan perhitungan sebagai berikut :

- Luas total ruang : 15.586 m²
- Luas lahan : 10.125 m², dengan KDB 70%, maka, luas lahan yang boleh terbangun 7.085,4 m²
- Dengan KLB : 2,4, maka jumlah maksimal lantai yang dapat terbangun adalah :

$$2,4 \times 15.586 \text{ m}^2 = 37.406,4 \text{ m}^2$$

$$37.406,4 \text{ m}^2 : 7.085,4 \text{ m}^2 = 5 \text{ lantai}$$

2) Bangunan ini sesuai dengan perhitungan KLB

Luas total ruang : luas lahan

$$15.586 \text{ m}^2 : 10.125 \text{ m}^2 = 1,53 \text{ (sesuai, karena } < 2,4)$$

3) Dari jumlah luas total ruang diatas, maka hotel ini dapat dibangun hingga 5 lantai pada luas lahan kurang lebih sama dengan luas lahan terpilih, dengan sisa tapak yang akan digunakan sebagai lahan hijau dan juga dapat dikembangkan pambangunannya.

6.1.2. Tapak



Gambar 6.1 Tapak
(Sumber : Google Maps)

Luas Tapak : 75 m x 135 m = 10.125 m² (Pengukuran langsung di lokasi tapak)

Lokasi : Jln. P. Sudirman No. 60 Kabupaten Pati, Jawa Tengah

Menurut Peraturan Bupati Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota Kabupaten Pati

KDB : 70 %

KLB : Ketinggian maksimal 6 lantai dan KLB 2,4

GSB : 21 meter

Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20% dari keseluruhan luas lahan.

Batas Tapak :

- Utara : Kantor Pos Pati
- Timur : KPP Pratama Pati
- Selatan : Perumahan
- Barat : SMP Negeri 5 Pati



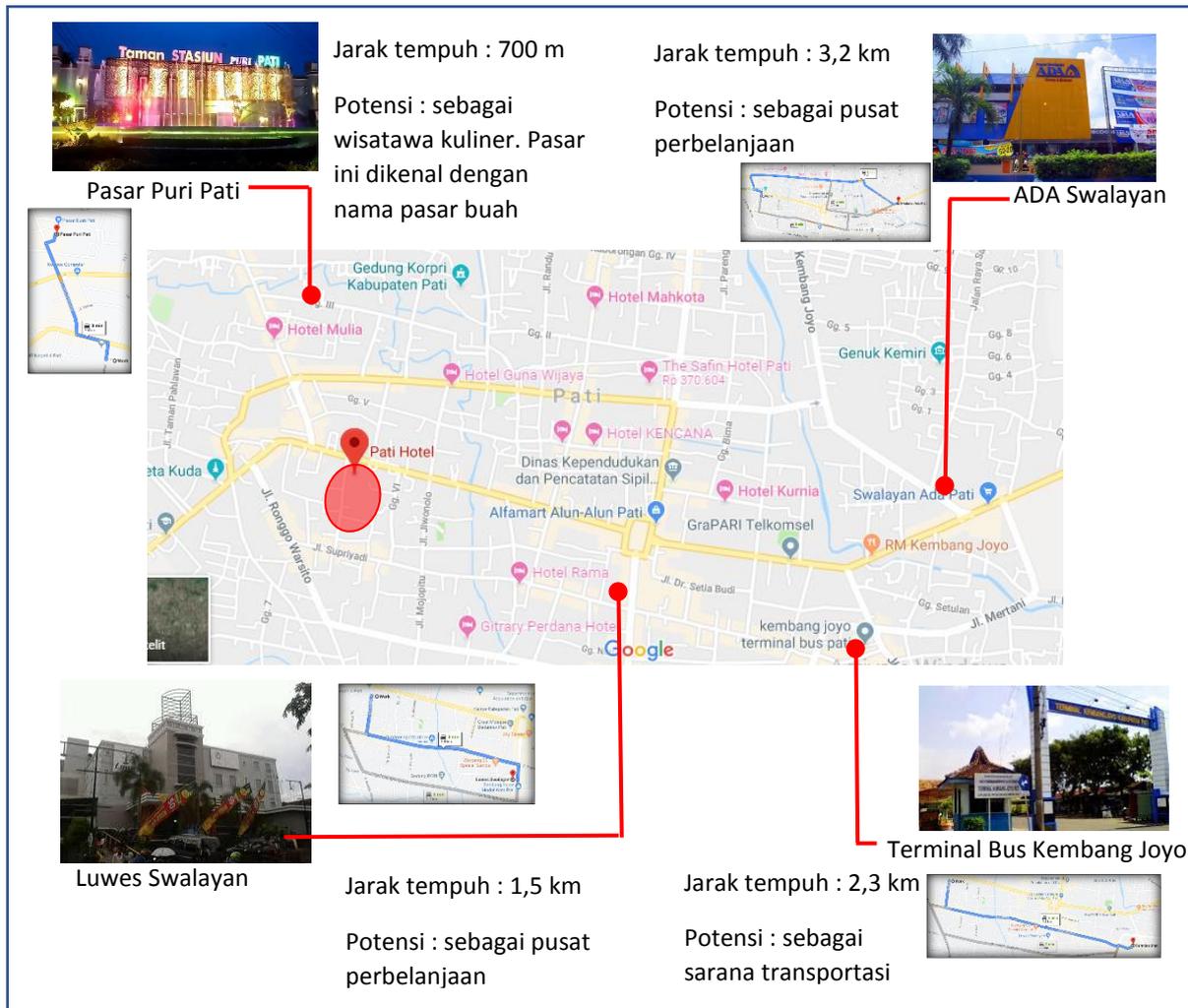
Gambar 6.2 Perspektif Pati Hotel
Sumber : Dokumentasi Pribadi



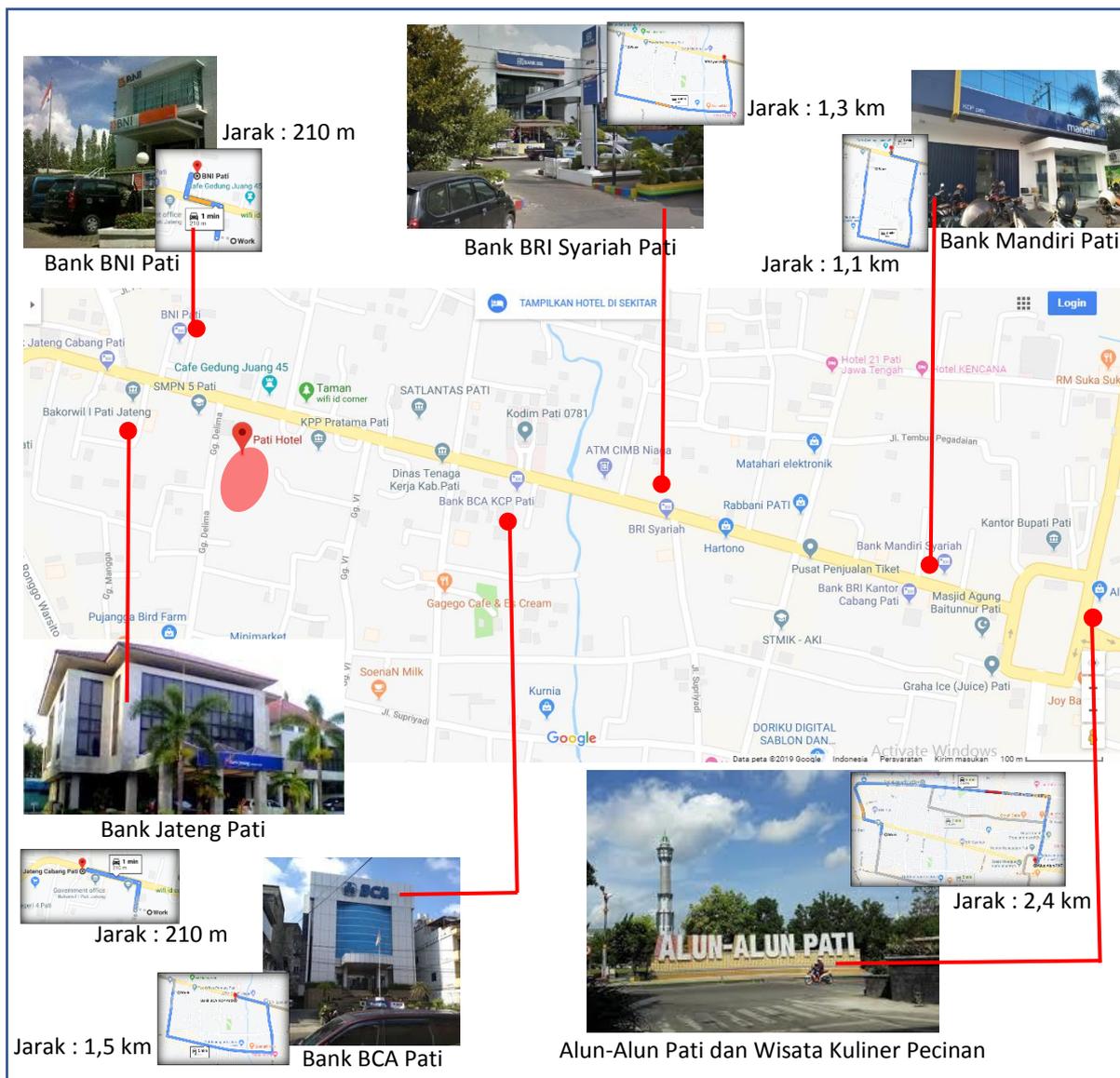
Gambar 6.3 Halaman Pati Hotel
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Potensi tapak:

1. Terletak di kawasan strategis Kota Pati dengan akses pencapaian yang mudah karena terletak pada jalan kolektor primer yaitu Jl. P. Sudirman
2. Pencapaian menuju pusat perbelanjaan terbilang dekat, karena berada pada zonasi perdagangan dan jasa
3. Selain pusat perbelanjaan, lokasi juga dekat dengan fasilitas-fasilitas umum lainnya seperti kantor polisi, rumah sakit, restoran, bank dan lain-lain.



Gambar 6.4 Potensi Tapak
(Sumber : Analisis Pribadi)



Gambar 6.5 Potensi Tapak
(Sumber : Analisis Pribadi)

6.1.3. Aspek Kinerja

Tabel 6.8 Aspek Kinerja Perancangan City Hotel

No.	Aspek Kinerja	Keterangan
1.	Sistem Pencahayaan	<p>Pencahayaan alami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untuk kenyamanan pengunjung, pencahayaan alami yang digunakan adalah terang langit melalui penggunaan kaca <i>sunergy</i> untuk meredam panas matahari (<i>low emmisivity</i>). • Pemanfaatan cahaya pada kegiatan atau ruangan tertentu untuk menghasilkan suasana berbeda. <p>Pencahayaan buatan</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Jenis lampu yang digunakan adalah lampu hemat energi seperti <i>fluorescent</i> dan <i>LED</i> karena jenis lampu ini menggunakan energy listrik lebih sedikit dibandingkan pencahayaan buatan lain. • Menggunakan <i>energy saver</i> yang akan mematikan lampu tertentu tanpa harus dimatikan manual. • Pencahayaan buatan juga digunakan untuk aspek estetika dan dekoratif ruangan tertentu.
2.	Sistem Penghawaan	<p>Penghawaan alami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan elemen vegetasi sebagai pengontrol/ pengendali suhu udara terhadap radiasi, konveksi, refleksi sinar matahari. • Merancang perlubangan (ventilasi) untuk pengaliran udara serta filter udara yang baik. • Penggunaan kaca <i>sunergy</i> untuk mengurangi beban kebutuhan untuk pendingin ruangan. <p>Penghawaan buatan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan AC dan <i>exhaust fan</i>. • AC digunakan untuk ruang-ruang yang membutuhkan pengkondisian udara secara total, namun dengan daya yang tidak terlalu besar. • Jenis AC yang digunakan adalah AC split dan AC central.

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

Tabel 6.9 Aspek Utilitas Perancangan City Hotel

1.	Sistem Jaringan Air Bersih	Sumber air bersih menggunakan air bersih dari PDAM dan tambahan dari sumur artesis. Menggunakan sistem <i>Down Feed Distribution System</i> . Sumber air bersih ditampung didalam <i>ground tank</i> , kemudian dipompa ke <i>roof tank</i> dan selanjutnya dialirkan ke ruang-ruang yang membutuhkan.
2.	Sistem Jaringan Air Kotor	<p>Untuk air kotor, dibedakan menjadi <i>black water</i> dan <i>grey water</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Air kotor padat (<i>black water</i>) yang berasal dari kloset, urinal, bidet dan alat buangan lainnya diteruskan menuju shaft air kotor padat disalurkan ke STP (<i>Sewage Traetment Plant</i>) –riol kawasan – dilanjutkan ke riol kota. • Untuk <i>grey water</i> yang berasal dari wastafel, sink dapur, dan lainnya dapat ditreatment kemudian digunakan kembali. Dalam menyalurkan air hujan, perlu diperhatikan peletakan talang, jumlah dan ukuran penampang saluran pipa pembuang ke bak kontrol.
3.	Sistem Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagian besar sumber listrik berasal dari PLN yang akan disalurkan ke tiap ruangan yang ada.

		<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan <i>solar cell</i> sebagai energi tambahan dan genset. • Ketersediaan listrik selama 24 jam non stop. • Pembangkit energi listrik sebisa mungkin ramah lingkungan.
4.	Sistem Pembuangan Sampah	Sistem pembuangan sampah yang digunakan menggunakan 2 cara yaitu <i>collection</i> (pengumpulan) dan layanan <i>core</i> . Sampah kertas didaur ulang. Sampah yang lain diangkut oleh mobil pengangkut sampah menuju TPA kota.
5.	Sistem Pencegahan Kebakaran	<p>Beberapa sistem yang digunakan untuk mencegah kebakaran yakni:</p> <p>Sistem Proteksi Aktif Kebakaran</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fire detection</i>, berguna untuk mengetahui timbulnya api sedini mungkin yang berhubungan dengan sistem yang secara otomatis bekerja bila detector bereaksi. • <i>Fire Protection</i> Sistem fire protection yang digunakan adalah sistem <i>sprinkler</i> dan <i>Fire extinguisher</i>. • Penggunaan <i>Hydrant boxcabinet</i> penempatannya sekitar bangunan dengan radius jangkauan 30 meter. <p>Sistem Proteksi Pasif Kebakaran</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan dan desain <i>site</i>, akses dan lingkungan bangunan. • Perencanaan struktur bangunan. • Perencanaan material konstruksi dan interior bangunan. • Perencanaan daerah dan jalur penyelamatan (evakuasi) pada bangunan. • Perencanaan tangga darurat. • Manajemen sistem penanggulangan kebakaran.
6.	Sistem Komunikasi	Penggunaan Wi-Fi dengan penempatan <i>router</i> di area tertentu. Untuk komunikasi ekstern menggunakan telepon kabel yang tersedia di setiap kamar maupun ruangan pengelola. Untuk komunikasi intern menggunakan intercom dan untuk tata suara pada ruangan seperti ruang <i>meeting</i> , ruang serbaguna maupun di <i>public area</i> menggunakan pengeras suara yang diletakkan disudut-sudut yang tepat dan dikendalikan oleh operator. Sedangkan untuk sistem televisi dan parabola dipasang di tiap unit kamar maupun ruang-ruang tamu bersama yang bersifat publik.
7.	Sistem Penangkal Petir	Menggunakan sistem <i>Early Streamer Emission</i> (E.S.E), dengan penggunaan batang berbahan copper spit yang diletakkan di bagian paling atas bangunan, dan akan mengalirkan alisran listrik ke bak kontrol di bawah tanah. Sistem penangkal petir ini akan menciptakan kondisi lebih positif dari objek di sekitarnya (seperti pohon, bangunan,mahluk hidup) sehingga luncuran petir akan

		menuju ke penangkal petir tersebut, bukan objek lain disekitarnya. Serta sistem ini sangat cocok pada iklim indonesia yang memiliki kelembaban udara tinggi karena terbuat dari bahan 100% stainless steel.
8.	Sistem Keamanan	Sistem keamanan yang digunakan adalah CCTV yang diletakkan di titik-titik tertentu pada bangunan. Sistem keamanan CCTV akan terhubung dengan sistem BMS (Building Management System) dan BAS (<i>Building Automation System</i>).
9.	Sistem Transportasi Vertikal	Terdapat beberapa sistem transportasi vertikal yang dapat diaplikasikan, diantaranya adalah tangga, ramp, eskalator atau lift. Untuk hotel ini menggunakan tangga, ramp, dan lift.

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

6.1.4. Aspek Teknis

Tabel 6.10 Aspek Teknis Perancangan City Hotel

No.	Aspek Teknis	Keterangan
1.	Sistem Struktur	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk pondasi menggunakan pondasi <i>bored pile</i>. • Untuk sistem struktur sendiri menggunakan sistem struktur plat lantai, balok, kolom. • Atap menggunakan plat beton dengan ketentuan tertentu.
2.	Bahan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Mempertimbangkan klimatologis wilayah. • Menyesuaikan dengan konstruksi dan modul bangunan. • Meliputi jenis, warna, bahan, yang akan memberikan identitas terhadap bentuk bangunan. • Menghindari penggunaan material VOC (<i>Volatile Organic Compound</i>) untuk mengurangi bau yang tersebar ke seluruh ruangan.

(Sumber : Analisa Pribadi, 2019)

6.1.5. Aspek Visual Arsitektural

Penekanan desain pada City Hotel ini mengadopsi konsep arsitektur modern, dimana desain akan menyesuaikan dengan lingkungan sekitar, sehingga tidak menimbulkan permasalahan pada lingkungan sekitar tapak. Arsitektur Modern merupakan upaya dan karya dalam bidang arsitektur yang dapat dihasilkan dari alam pemikiran modern yang dicirikan sikap mental yang selalu menyisipkan hal-hal baru, hebat dan kontemporer sebagai pengganti dari tradisi dan segala bentuk pranatanya. Bentuk fasad bangunan akan dipengaruhi oleh pemanfaatan sun shading, double skin dan taman vertikal. Konsep arsitektur modern ini akan di padukan dengan ciri khas Kota Pati sebagai kota yang terkenal dengan batiknya yaitu Batik Bakaran. Hal ini akan dijadikan sebagai filosofi dan perpaduan antara arsitektur modern yang dibalut dengan sentuhan tradisional. Selain konsep yang dijadikan daya tarik tersebut, hotel ini akan didesain dengan bar di area rooftop yang menghadirkan pemandangan tengah Kota Pati. Ditambah lagi dengan adanya taman botanical yang menghiasi area bar. Tidak hanya itu, terdapat juga kolam renang untuk refreshing dengan konsep sky pool.