

BAB IV
PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

4.1. PENDEKATAN ASPEK FUNGSIONAL

4.1.1. Pendekatan Fungsi

Fungsi utama dari convention hotel adalah untuk mengakomodasi kegiatan dengan format MICE yang menjadi salah satu sektor pariwisata yang sedang gencar dikembangkan di Kota Semarang

4.1.2. Pendekatan Pelaku

Tabel Pendekatan Pelaku

Pelaku	Kegiatan
1). Tamu Konvensi	<ul style="list-style-type: none"> a. Parkir b. Mencari informasi c. Mendaftar atau menukar tiket d. Mengunjungi pertemuan bisnis, seminar atau acara resmi perusahaan e. Menerima jamuan
2). Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> a. Parkir b. Melakukan check in maupun check out c. Menginap atau bermalam d. Mempergunakan fasilitas yang disediakan hotel seperti sarana olahraga, restoran, bar, spa dan fasilitas hiburan lainnya. e. Menginap di kamar hotel selama waktu yang diinginkannya. f. Keluar hotel untuk keperluan pribadinya seperti mengunjungi tempat-tempat wisata, keluarga/teman, keperluan bisnis dan lainnya.
Pengelola	
1). General Manager	Pemegang jabatan tertinggi dan bertanggung jawab atas seluruh divisi di bawahnya.
2). Assistant Manager	Pengelola yang memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk menjalankan perintah yang disampaikan oleh general manager, menyampaikan laporan yang dibuat oleh para kepala divisi.
3). Human Resource Department	Menerima dan menyeleksi pegawai, menempatkan dan menentukan posisi pegawai. HRD dibagi menjadi 3 bagian yaitu: <ul style="list-style-type: none"> 1. Security Staff 2. Accounting 3. Engineering

4). Marketing Department	Pengelola yang memiliki tugas untuk melakukan pemasaran dan penjualan produk yang ditawarkan dari pihak hotel, diantaranya kamar hotel, fasilitas dan pelayanan yang tersedia.
5). Administration Department	Pengelola yang bertugas menangani keuangan hotel dan mengolah hasil data operasional.
6). Guest Activities	Pengelola yang memiliki tugas untuk melayani aktivitas tamu yang akan menggunakan fasilitas umum yang terdapat pada hotel.
7). Pengelola Parkir	Pengelola yang memiliki wewenang untuk mengatur dan menjaga kondisi area parkir pada hotel.
Pelayanan	
1). Front Office Staff	Bagian tempat informasi dan penerima tamu yang memesan kamar hotel (check in dan check out), penitipan barang, dan transaksi pembayaran
2). Housekeeping	Mengurus kebutuhan bagi kegiatan kerumahaan, menjaga kebersihan dan kelengkapan kamar tamu dan restoran.
3). Laundry & Dry Cleaning	Menyusun dan membuat perencanaan untuk penerimaan semua linen, uniform karyawan, dan pakaian tamu
4). Food and Beverage Coordinator	Bagian yang mengurus makanan dan minuman, menyediakan, menjual dan menyajikan.
5). Room Boy	Mengecek keadaan kamar pada permulaan, kelengkapan dan kebersihan setiap kamar. Mengurus linen, perlengkapan mandi dan lainlainnya pada kamar

Sumber: Analisa Pribadi dan Hasil Studi Banding, 2019

4.1.3. Pendekatan Aktivitas

Aktivitas dalam hotel and convention yang dimaksud disini adalah aktivitas yang terjadi sebagai akibat dari pengunjung, pengelola dan pelayanan hotel. Berdasarkan pengamatan di lokasi, hasil studi banding dan persyaratan teknis bangunan hotel, kegiatan-kegiatan yang berlangsung di dalam hotel dapat dikelompokkan menurut kegiatannya, antara lain sebagai berikut:

Tabel Pendekatan Aktivitas

Kelompok Kegiatan	Uraian Kegiatan
Kegiatan Publik	Memarkirkan kendaraan
	Menerima tamu
	Melakukan pemesanan fasilitas ruang meeting
	Melakukan pemesanan kamar
	Melayani pemesanan kamar hotel atau fasilitas lainnya dan pusat informasi tamu
	Menerima tamu, menunggu, atau tempat berkumpul
	Makan dan minum dengan fasilitas lengkap
	Sarapan pagi dan bersantai
	Bersantai dan minum-minum ringan
	Melakukan pertemuan, rapat, seminar dan sejenisnya.
	Makan, minum sebagai fasilitas dari function room
	Rekreasi, olahraga dan bermain.
	Buang air kecil dan buang air besar
	Solat
Kegiatan Privat	Melakukan aktifitas menginap diantaranya isitirahat, tidur dan mandi
Kegiatan Pengelolaan	Mengurus adminitrasi, keuangan, pemasaran, pendataan barang masuk dan keluar dan pengelolaan lainnya
	Peralihan sebelum memulai bekerja, yaitu berganti baju seragam, penyimpanan barang karyawan, dan lainnya
	Menampung kegiatan pemeliharaan dan perawatan maintenance hotel
	Menjaga keamanan pada hotel dilengkapi dengan fasilitas monitoring ruangan
Kegiatan Servis	Menyimpan seragam karyawan dilengkapi dengan locker pakaian
	Mengatur ketersediaan kelengkapan kamar tamu dan restoran
	Mencuci, menyetrika kepentingan hotel dan tamu

	Menyimpan perlengkapan kamar
	Mempersiapkan makanan dan minuman
	Bongkar muat barang belanjaan dan barang mentah dapur
	Menyimpan barang bahan makanan maupun kegiatan reparasi
	Sarana penunjang hotel meliputi genset room, ruang panel, ruang pompa air dan ruang sampah
	Menyimpan barang karyawan dan beristirahat

Sumber: Analisa Pribadi dan Hasil Studi Banding, 2019

4.1.4. Pendekatan Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang didasarkan pada jenis kegiatan yang terjadi pada kelompok kegiatan para pelaku kegiatan. Kebutuhan ruang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

Tabel Kebutuhan Ruang

Kelompok Kegiatan	Uraian Kegiatan	Sifat	Ketersediaan		Kebutuhan Ruang
			Partra Jasa	Oak Tree	
Kegiatan Publik	Memarkirkan kendaraan	Publik	v	v	Area Parkir Parkir mobil Parkir motor Parkir pengelola Security office
	Ruang transisi dari area pintu masuk menuju ke fasilitas yang ada di dalam konvensi dan hotel	Publik	v	v	Entrance Hall
	Menerima tamu	Publik	v	v	Lobby
	Melayani pemesanan kamar hotel atau fasilitas lainnya dan pusat informasi tamu	Publik	v	v	Front Office Lobby Receptionist Reservation Penitipan Barang Cashier
	Melakukan pemesanan kamar	Publik			
	Melakukan pemesanan fasilitas ruang meeting	Publik			
	Melakukan penitipan barang	Publik			
Membayar administrasi	Publik				

	Menerima tamu, menunggu, atau tempat berkumpul	Publik	v	v	Lounge
Kegiatan Penunjang	Makan dan minum dengan fasilitas lengkap	Publik	v	v	Restaurant
	Sarapan pagi dan bersantai	Publik	v	v	Coffee Shop
	Bersantai dan minum ringan	Publik	v	v	Bar
	Melakukan pertemuan, rapat, seminar dan sejenisnya.	Publik	v v	v v	Meeting Room Function Room
	Makan, minum sebagai fasilitas dari function room	Publik	v	v	Banquet hall
	Rekreasi, olahraga dan bermain.	Semi Publik	v	v (hanya swimming pool)	Sarana olahraga Swimming pool Fitness Club Locker Ruang Ganti Lavatory
	Buang air kecil dan buang air besar	Publik	v	v	Lavatory
	Sarana ibadah	Publik	v	v	Musholla
Kegiatan Privat	Melakukan aktifitas menginap diantaranya tidur dan mandi	Privat	v (berbeda penamaan)	v	Deluxe Room Executive Room Suite Room
Kegiatan Pengelolaan	Kegiatan pimpinan dan pengawas	Privat	v	v	Office General Manager Assist. Manager Marketing Engineering HRD
	Mengurus administrasi, keuangan, pemasaran, pendataan barang masuk dan keluar dan pengelolaan lainnya	Privat	v	v	Administration Room

	Melakukan koordinasi / briefing pada tim / keseluruhan karyawan	Privat	v	v	Meeting Room
	Peralihan sebelum memulai bekerja, yaitu berganti baju seragam, penyimpanan barang karyawan, dan lainnya	Privat	v	v	Staff Office Ruang Ganti Locker Pantry Musholla
	Menampung kegiatan pemeliharaan dan perawatan maintenance hotel	Servis	v	v	Engineering Office Ruang Genset Ruang Panel Listrik Ruang Pompa Ruang Hydrant Ruang TPS Ruang Shaft Tangga Darurat
	Mengontrol kegiatan hotel dilengkapi dengan CCTV, soundcentral, PABX	Servis	v	v	Control Room
	Menjaga keamanan pada hotel dilengkapi dengan fasilitas monitoring ruangan	Servis	v	v	Security Office
	Mengurus administrasi yang berkaitan dengan makanan dan minuman	Servis	v	v	Food and Beverage Office
Kegiatan Servis	Menyimpan seragam karyawan dilengkapi dengan locker pakaian	Servis	v	v	Uniform Room
	Mengatur ketersediaan kelengkapan kamar tamu dan restoran	Servis	v	v	Housekeeping Office Janitor Lost and Found Room
	Menyimpan barang karyawan dan beristirahat	Servis	v	v	Ruang Karyawan
	Mencuci, menyetrika kepentingan hotel dan tamu	Servis	v	v	Laundry and dry cleaning
	Menyimpan perlengkapan kamar	Servis	v	v	Ruang Linen

	Mempersiapkan makanan dan minuman	Servis	v	v	Dapur Dapur utama Cold Storage Gudang
	Bongkar muat barang belanjaan dan barang mentah dapur	Servis	v	v	Loading Dock
	Menyimpan barang kegiatan reparasi	Servis	v	v	Gudang Gudang Peralatan dan Perlengkapan
	Sarana penunjang hotel meliputi PABX, genset room, ruang panel, ruang pompa air dan ruang sampah	Servis	v	v	Mechanical Room

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

4.1.5. Pendekatan Kapasitas Ruang

1. Pendekatan Kapasitas Pengunjung

Jumlah Wisatawan Kota Semarang

TAHUN	WISATAWAN (JIWA)		JUMLAH (JIWA)
	NUSANTARA	MANCANEGARA	
2013	3.357.658	35.241	3.392.899
2014	3.958.114	49.078	4.007.192
2015	4.324.479	51.880	4.376.359
2016	4.705.570	55.252	4.760.822
2017	4.964.804	59.672	5.024.476

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2016

Kapasitas terhadap hotel akan dikaji terlebih dahulu dengan melakukan perhitungan terhadap proyeksi jumlah wisatawan untuk tahun 2027. Perhitungan tersebut dilakukan dengan menggunakan rumus persamaan linier:

$$Pt = a + b(x)$$

Tahun	y	x	x.y	X ²
2013	3.392.899	-2	-6.785.798	4
2014	4.007.192	-1	-4.007.192	1
2015	4.376.359	0	0	0
2016	4.760.822	1	4.760.822	1
2017	5.024.476	2	10.048.952	4
Jumlah	21.561.748	0	4.016.784	10

Pt : Jumlah wisatawan tahun proyeksi
a : Konstanta
b : Parameter
x : Jumlah tahun proyeksi

Rumus konstanta a dan b:

$$a = \frac{\sum y \cdot \sum x^2 - \sum x \cdot \sum xy}{n \sum x^2 - (\sum x)^2} = \frac{21.561.748 \cdot 2 - 0 \cdot 4.016.784}{5 \cdot 10 - 0^2} = 4.132.349,6$$

$$b = \frac{n \cdot \sum y \cdot x - \sum x \sum y}{n \cdot \sum x^2 - (\sum x)^2} = \frac{5 \cdot 4.016.784 - 0 \cdot 21.561.748}{5 \cdot 10 - 0} = 401.678,4$$

Sehingga dapat ditentukan bahwa

$$\begin{aligned} Pt &= a + b(x) \\ &= 4.132.349,6 + 401.678,4 (10) \\ &= \mathbf{8.329.133,6 \text{ jiwa}} \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil proyeksi, jumlah wisatawan di Kota Semarang yang akan datang dalam waktu 10 tahun ke depan adalah **8.329.134 orang**.

2. Pendekatan Kapasitas Kamar

Berdasarkan hasil analisa data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang tahun 2015, dari total wisatawan baik asing maupun nusantara terdapat rata-rata sekitar 30.10% yang menginap di Kota Semarang. Data tersebut ditunjukkan dalam tabel berikut:

Persentase Tamu Menginap dari Jumlah Wisatawan

TAHUN	WISATAWAN (JIWA)		JUMLAH (JIWA)	Jumlah Wisatawan	%
	NUSANTARA	MANCANEGARA			
2013	787.207	28.208	815.415	3.392.899	24
2014	977.235	36.598	1.013.833	4.007.192	25,3
2015	1.156.541	37.647	1.194.188	4.376.359	27,3
Rata-rata tamu menginap dari jumlah wisatawan					25,5

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2015

Jumlah wisatawan yang berpotensi untuk menginap dengan perhitungan sebagai berikut:

$$25,5 \% \times 8.329.134 \text{ orang} = \mathbf{2.123.929}$$

Dari jumlah tersebut, maka jumlah kamar yang diperlukan menggunakan rumus:

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Kamar} &= \frac{P \times L}{61,81\% \times 1,75 \times 365} \\ &= \frac{2.123.929 \times 1,70}{61,81\% \times 1,75 \times 365} \\ &= \frac{3.610.679}{395} \\ &= \mathbf{9.141 \text{ kamar}} \end{aligned}$$

- P : Jumlah wisatawan tahun proyeksi
 L : Lama menginap 1,7 hari (rata-rata berdasarkan data dari data BPS Kota Semarang
 61,81% : Room occupancy rates (rata-rata hunian kamar di Kota Semarang)
 1,75 : Indeks jumlah orang per kamar
 365 : jumlah hari dalam satu tahun

Sampai akhir tahun 2017, menurut data dari BPS Kota Semarang terdapat 7.134 kamar yang sudah tersedia. Berikut data jumlah hotel, jumlah kamar dan jumlah tempat tidur pada tahun 2017.

Jumlah Hotel, Kamar dan Tempat Tidur di Kota Semarang

Hotel Berbintang	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Non Bintang	Total
Jumlah Hotel	10	12	25	12	4	59	122
Jumlah Kamar	378	825	2.386	1.614	558	1.373	7.134
Jumlah Tempat Tidur	710	1.402	3.827	2.265	713	1.995	10.912

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2017

Sehingga kekurangan kamar sampai tahun 2027 adalah $9.141 - 7.134 = 2.007$ kamar.

Jadi, jumlah kamar yang dibutuhkan pada tahun 2027 adalah 2.007 kamar. Sedangkan presentase tamu yang menginap di hotel bintang 4 menurut tahun 2017 adalah 22,6% sehingga perkiraan total kamar yang dibutuhkan oleh hotel bintang 4 pada tahun 2027 adalah $22,6\% \times 2.007 = 453$ kamar
 Penentuan tipe kamar mengacu pada studi banding dan studi pustaka. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kota Semarang, diantaranya adalah:

Jumlah Kamar Hotel Bintang 4 di Kota Semarang

No.	Nama Hotel	Jumlah Kamar
1	Hotel Dafam Semarang	100
2	Hotel Santika Premiere Semarang	125
3	MG Setos	129
4	Patra Hotel and Conventions Semarang	146
5	MG Suites Maven	148
6	Louis Kienne (Simpang 5 Semarang)	150
7	Aston Semarang Hotel and Convention Center	157
8	Hotel Horison Semarang	165
9	Oak Tree Emerald Semarang	172
10	Hotel Novotel Semarang	174

Sumber: id.hotels.com

Berdasarkan dari table di atas rata-rata jumlah kamar hotel bintang 4 di Semarang adalah 146,6 kamar yang dibulatkan menjadi **150 kamar**, 33% dari total kebutuhan kamar 10 tahun mendatang.

Penentuan tipe kamar melalui preseden:

Nama Hotel	Deluxe Room		Executive Room		Suite Room		Jumlah Total
	jml	m ²	jml	m ²	jml	m ²	
Oak Tree Emerald	100	40	60	62	12	80	

Deluxe Room : 100/172 =0.58x150 =87.2 dibulatkan menjadi 90 kamar

Executive Room: 60/172 =0.34x150 =52.3 dibulatkan menjadi 50 kamar

Suite Room : 12/172 =0.07x150 =10,4 dibulatkan menjadi 10 kamar

Maka pada Convention Hotel Bintang 4 di Kota Semarang akan terdiri dari **90 Deluxe Room, 50 Executive Room, dan 10 Suite Room**, dengan total seluruh kamar sebanyak **150 Kamar**.

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

3. Pendekatan Kapasitas Convention Center

Sumber: Direktorat Aset dan Pengembangan Universitas Diponegoro, 2017

Data kegiatan konvensi di Kota Semarang

Tahun	Jumlah Kegiatan	Peserta
2010	945	635.854
2011	966	664.965
2012	996	694.076
2013	1017	723.187
2014	1039	752.295

Dengan jumlah kegiatan dan peserta kegiatan yang mengalami peningkatan tiap tahunnya, sehingga untuk menentukan memprediksi kapasitas untuk 10 tahun kedepan dapat dihitung menggunakan rumus linier, seperti berikut:

$$P_t = P_o + n(x)$$

P_t = Jumlah peserta pada tahun ke n

P_o = jumlah peserta tahun awal (tahun 2014)

N = jumlah tahun proyeksi

X = Rata – rata peningkatan peserta tiap tahunnya

Sehingga pada tahun 2024 dapat diketahui jumlah peserta konvensi adalah:

$$P_{10} = 752.295 + 10 (29.111)$$

$$P_{10} = 752.295 + 291.110$$

$$P_{10} = \mathbf{1.043.405 \text{ orang}}$$

Data Kapasitas Ruang Gedung Konvensi di Kota Semarang

NO	GEDUNG PERTEMUAN (CONVENTION HALL)	KAPASITAS (ORANG)
1	Hotel Novotel	500
2	Hotel Crowne Plaza	500
3	Hotel Horizon Semarang	500
4	Vina House Semarang	500
5	Gedung Diklat Jateng	750
6	Gedung Juang 45	750
7	Gedung Wanita	750
8	Hotel Aston Semarang	750
9	New Santai Ria Restaurant	750
10	RM Restoran Pringgading	750
11	Sasana Widya Praja	800
12	Gedung PLN Gajah Mungkur	1.000
13	Gedung PLN Walisongo	1.000
14	Gedung Serbaguna UNNES	1.000
15	Gedung USM	1.000
16	Griya Kanaan: Wedding, Exhibition & Seminar	1.000
17	Hotel Santika	1.000
18	Hotel Gumaya	1.000
19	La Kana Royal Wedding Venue	1.000
20	Majesty Restaurant Bistro & Convention Hall	1.000
21	Museum Ronggowarsito	1.000
22	The Hills Dining Restaurant	1.000
23	New PRPP Convention Center	1.700
24	Sri Ratu Convention Hall	1.700
25	Admiral MRC Hall	2.000
26	Gedung Dewa Rud AMNI	2.000
27	Gedung Serbaguna Akademi Kepolisian	2.000
28	GOR Manunggal Jati	2.000
29	The Club Sport and Function Centre Graha Padma	2.500
30	Hotel Patrajasa Semarang	2.500
31	Marina Convention Center	5.000
32	Hotel UTC Semarang	5.000

Berdasar data diatas diperoleh jumlah kapasitas konvensi di Semarang berjumlah 44.700 dengan rata-rata per gedung konvensi sebesar 1500 peserta, atau sekitar 0,002 persen dari total jumlah peserta per tahun di tahun 2014. Sehingga untuk perhitungan kapasitas ruangan adalah :
 Kapasitas : rata-rata kapasitas tahun 2014 (dalam %) x proyeksi jumlah peserta 10 tahun kedepan
 Kapasitas : 0,002 x 1.043.405 Kapasitas : 2,086,810 dibulatkan menjadi **2000 peserta**. Dari beberapa cara di atas dapat disimpulkan bahwa kapasitas konvensi yang dibutuhkan di Kota Semarang untuk 10 tahun kedepan dihitung dari data tahun 2014 sebesar **2000**.

4.1.6. Pendekatan Kapasitas Ruang Pengelola

Berdasarkan SK Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/88, rasio perbandingan jumlah unit kamar yang akan direncanakan dengan karyawan adalah 1:0,9 atau dapat diartikan 1 kamar dilayani oleh 0,9 karyawan. Jadi dengan kapasitas 150 kamar, maka karyawan yang dibutuhkan adalah $150 \times 0,9 = 135$ karyawan atau dibulatkan menjadi **135 karyawan**.

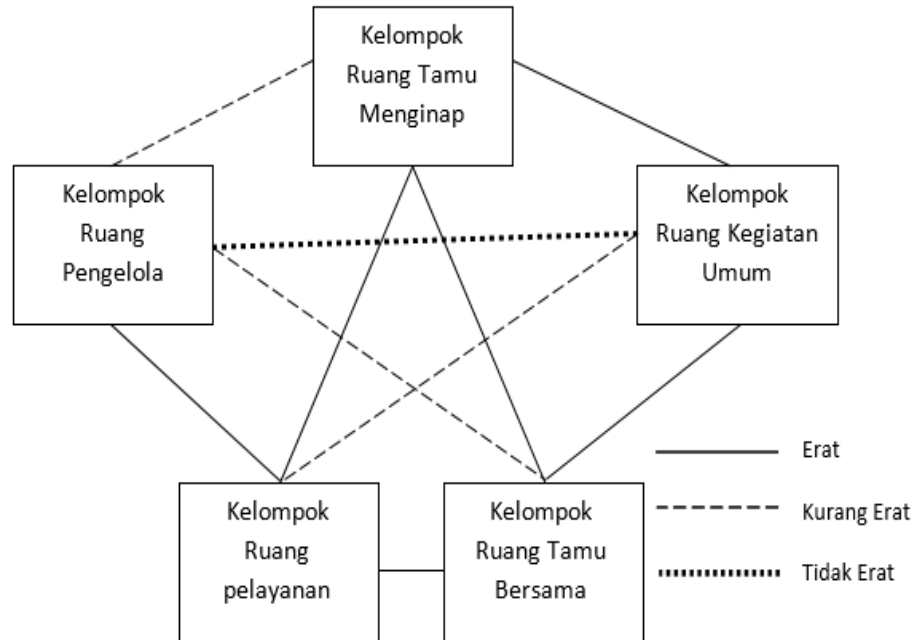
Jumlah Pengelola Hotel

Pengelola	Jumlah Orang
a). General Manager	1
b). Assistant Manager	1
c). Human Resource Department	
• Security Staff	
- Kepala Department	1
- Security	5
• Engineering	
- Kepala Department	1
- Mechanical Electrical	5
- Plumber	5
• Accounting	1
- Kepala Departement	5
- Staff	
d). Marketing Department	
• Marketing Manager	1
• Staff	5
e). Administration Department	
• Marketing Manager	1
• Staff	5
f). Front Office	
• Kepala Department	1
• Supervisor	1
• Resepsionis	4
• Reservation	4
• Operator	2
• Bellboy	7
g). Guest Activities	
• Swimming Pool	4
• Fitness Center	4
• Spa	6
h). House Keeping	
• Manager	2
• Houseman	5
• Gardener	5

i). Food & beverage	
• Food Serving Manager	1
• Chef	8
• Waiter/Waitress	15
• Bartender	5
• Cashier	5
j). Laundry & Dry Cleaning	6
k). Pengelola Parkir	6
Jumlah	135 karyawan

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

4.1.7. Pendekatan Hubungan Ruang



Bagan Hubungan Ruang

Sumber: SK. Dirjen Pariwisata No. 14/U/1/1988

4.1.8. Pendekatan Program Ruang

1. Besaran Ruang

Adapaun acuan yang dipakai untuk menentukan standar besaran ruang dalam perencanaan bangunan untuk masing-masing kegiatan adalah melalui literatur/ sumber dan studi lapangan, yaitu:

Literatur Standart Besaran Ruang

NO	Literatur	Singkatan
1.	<i>Data Arsitek</i> (Neufert, Data Arsitek, 2002)	(DA)
5.	Lawson, Fred. 1995. <i>Hotels and Resorts Planning Design and Refurbishment</i> . England: Butterworth Architecture	(HRP)
6.	Surat Keputusan Dinas Pariwisata No. 14/U/II/88 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Pengelolaan Hotel	(SKDP)
7.	Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir (Departemen Perhubungan Dirjen Perhubungan Darat, 1996)	(PD)
8.	Studi Banding	(SB)
9.	Asumsi dan analisis	(AA)
10.	<i>The Architects Handbook</i>	(AH)
11.	Rutes, Walter and Richards Penner. 1985. <i>Hotel Planning and Design</i> . London: Architectural Press	(HD)

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

Di dalam menghitung program ruang suatu kawasan maka perlu memperhatikan tentang sirkulasi flow, sirkulasi dibuat berdasarkan tingkat kenyamanan, yaitu:

1. 5-10% : standar minimum
2. 20% : kebutuhan keleluasaan sirkulasi
3. 30% : kebutuhan kenyamanan fisik
4. 40% : tuntutan kenyamanan psikologis
5. 50% : tuntutan kenyamanan spesifik kegiatan
6. 70%-100% : keterkaitan dengan banyak kegiatan

Berikut ini adalah pendekatan program ruang pada Convention Hotel Bintang 4 di Kota Semarang.

Kelompok Kegiatan Publik

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN PUBLIK					
Entrance Hall – Lobby					
Drop off	Radius putar 8 m		1 unit	8 m ²	DA
Entrance hall	0,3 m ² /kamar	150	1 unit	45 m ²	AH
Subtotal				53 m ²	
Sirkulasi 50%				26 m ²	
Total				79 m²	
Lobby	1 m ² /kmr	150	1 unit	150 m²	HRP
Lounge	0,4 m ² /kmr	150	1 unit	60 m²	HRP
Front Office	23,2 m ² /unit		1 unit	23,2 m²	HRP
Rented Area					
Airline/tour agency	3x4 m		1 unit	12 m²	AA
Money changer & ATM gallery	4x8 m		1 unit	32 m²	AA
Souvenir shop & boutique	24 m ² /unit		1 unit	24 m²	HRP
Lavatory Pria					
Toilet Pria	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Urinoir	0,7 m ² /unit	4	1 ruang	2,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	2	1 ruang	2,6 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
Sirkulasi 30%				5,9 m ²	
Total				18,46 m²	
Lavatory Wanita					
Toilet Wanita	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	3	1 ruang	4 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
Sirkulasi 30%				3,84 m ²	
Total				16,64 m²	
Convention Center					
Ballroom A	0,5 m ² /org	2000	1 ruang	1000 m²	DA
Ballroom B	0,5 m ² /org	100	1 ruang	50 m²	DA
Meeting room 1	0,5 m ² /org	50	1 ruang	25 m²	DA
Meeting room 2	0,5 m ² /org	50	1 ruang	25 m²	DA
Banquet Hall	0,5 m ² /org	1000	1 ruang	500 m²	DA
Ballroom A lobby	1/6 ballroom	1000	1 ruang	170 m²	HRP
Ballroom B lobby	1/6 ballroom	50	1 ruang	10 m²	HRP
Ruang Informasi	1 m ² /org	2	1 ruang	2 m²	AA
Ruang Penitipan	7 m ² /counter		2 ruang	14 m²	HD

VIP room	4 m ² /org	5	2 ruang	40 m²	AA
Ruang persiapan	1/12 ballroom		1 ruang	150 m²	HD
Pantry Ballroom A	48 m ² /unit		1 ruang	48 m²	HD
Pantry Ballroom B	48 m ² /unit		1 ruang	48 m²	HD
Pantry meeting room	24 m ² /unit		1 ruang	24 m²	HD
Ruang Service Convention					
Ruang control suara	24 m ² /unit		2 ruang	48 m²	HD
Ruang control lampu	24 m ² /unit		2 ruang	48 m²	HD
Gudang ballroom A	30% ballroom	1000	1 ruang	340 m²	HD
Gudang ballroom B	30% ballroom	50	1 ruang	15 m²	HD
Lavatory Pria					
Toilet Pria	1,7 m ² /org	4	2 ruang	13,6 m ²	DA
Urinoir	0,7 m ² /unit	4	2 ruang	5,6 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	2	2 ruang	5,2 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	2 ruang	4 m ²	AA
Sirkulasi 30%				8,52 m ²	
Total				37 m²	
Lavatory Wanita					
Toilet Wanita	1,7 m ² /org	4	2 ruang	13,6 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	3	2 ruang	7,8 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	2 ruang	4 m ²	AA
Sirkulasi 30%				7,62 m ²	
Total				33 m²	
JUMLAH				3.042 m²	
SIRKULASI 30%				912,6 m²	
TOTAL AREA KEGIATAN PUBLIK				± 3.954 m²	

Kelompok Kegiatan Penunjang

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN PENUNJANG					
Restaurant					
Main Dining Room	1,5 m ² /kmr	150	1 ruang	225 m ²	HRP
Dapur	60% x r. makan		1 ruang	135 m ²	AA
Mini Bar					
Lounge Bar	1,4 m ² /kmr	150	1 ruang	210 m ²	HRP
Ruang Bartender	5 m ² /org	5	1 ruang	25 m ²	HRP
Sirkulasi 30%				70,5 m ²	
Total				305,5 m²	
Swimming Pool					
Adult Pool	15 m x 20 m		1 unit	300 m ²	SB
Kids Pool	5 x 15 m		1 unit	75 m ²	SB

Locker, ruang ganti, lavatory	0,1 m ² x luas kolam		2 unit	37,5 m ²	DA
Resepsionis pool	1,5 m ² /org	2	1 unit	3 m ²	AA
				Sirkulasi 30%	124,65 m ²
				Total	540 m²
Fitness Center					
Ruang Fitness	3 m ² /org	20	1 unit	60 m ²	DA
Locker, ruang ganti, lavatory	0,6 m ² /org	20	1 ruang	12 m ²	DA
				Sirkulasi 30%	21,6 m ²
				Total	91,6 m²
Spa					
Ruang Spa	9,3 m ² /org	6	1 ruang	55,8m ²	AA
				Total	55,8 m²
Musholla					
Ruang wudhu	1 m ² /org	10	1 ruang	10 m ²	DA
Ruang shalat	0,8 m ² /unit	50	1 ruang	40 m ²	DA
				Sirkulasi 30%	15 m ²
				Total	65 m²
Lavatory Pria					
Toilet Pria	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Urinoir	0,7 m ² /unit	4	1 ruang	2,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	2	1 ruang	2,6 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
				Sirkulasi 30%	5,9 m ²
				Total	18,46 m²
Lavatory Wanita					
Toilet Wanita	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	3	1 ruang	4 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
				Sirkulasi 30%	3,84 m ²
				Total	16,64 m²
				JUMLAH	1.104 m²
				SIRKULASI 30%	331 m²
				TOTAL AREA KEGIATAN PENUNJANG	± 1.435 m²

Kelompok Kegiatan Privat

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN PRIVAT					
Deluxe Room					
Deluxe Room	30 m ²		1 unit	30 m ²	SB
TOTAL				30 m²	
JUMLAH DELUXE ROOM 90 UNIT				2.700 m²	
Executive Room					
Executive Room	60 m ²		1 unit	60 m ²	SB
TOTAL				60 m²	
JUMLAH EXECUTIVE ROOM 50 UNIT				3.000 m²	
Suite Room					
Suite Room	90 m ²		1 unit	90 m ²	SB
TOTAL				90 m²	
JUMLAH SUITE ROOM 10 UNIT				900 m²	
JUMLAH				6.600 m²	
SIRKULASI 30%				1.980 m²	
TOTAL AREA KEGIATAN PRIVAT				+ 8.580 m²	

Kelompok Kegiatan Pengelola

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA					
Manager Office					
Ruang general manager	12 m ² /org	1	1 ruang	12 m ²	DA
Ruang asisten manager	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Sirkulasi 30%				6,3 m ²	
Total				27,3 m²	
HRD Office					
Manager security	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Security staff	3 m ² /org	5		15 m ²	DA
Manager engineering	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Engineering staff	3 m ² /org	10		30 m ²	DA
Manager accounting	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Accounting staff	3 m ² /org	5		15 m ²	DA
Sirkulasi 30%				26,1 m ²	
Total				113,1 m²	
Marketing Office					
Manager marketing	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA

Staff	3 m ² /org	5		15 m ²	DA
Sirkulasi 30%				7,2 m ²	
Total				31,2 m²	
Administration Office					
Manager administration	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Staff	3 m ² /org	5		15 m ²	DA
Sirkulasi 30%				7,2 m ²	
Total				31,2 m²	
Pengelola parkir	3 m ² /org	8		24 m²	DA
Meeting room	1,5 m ² /org	20	1 ruang	30 m²	HRP
Mushola					
Ruang sholat	1 m ² /org	10	1 ruang	10 m ²	DA
Ruang wudhu	0,8 m ² /org	2	1 ruang	1,6 m ²	DA
Sirkulasi 30%				3,48 m ²	
Total				15,08 m²	
Lavatory Pria					
Toilet Pria	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Urinoir	0,7 m ² /unit	4	1 ruang	2,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	2	1 ruang	2,6 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
Sirkulasi 30%				5,9 m ²	
Total				18,46 m²	
Lavatory Wanita					
Toilet Wanita	1,7 m ² /org	4	1 ruang	6,8 m ²	DA
Wastafel	1,3 m ² /unit	3	1 ruang	4 m ²	DA
Janitor	2 m ² /unit	1	1 ruang	2 m ²	AA
Sirkulasi 30%				3,84 m ²	
Total				16,64 m²	
JUMLAH				253,16 m²	
SIRKULASI 30%				80 m²	
TOTAL AREA KEGIATAN PENGELOLA				± 330 m²	

Kelompok Kegiatan Servis

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN SERVIS					
Front Office					
Manager	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Staff	2 m ² /org	10	1 ruang	20 m ²	AA
Sirkulasi 30%				8,7 m ²	
Total				37,7 m²	

Housekeeping Office					
Manager	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	DA
Staff	2 m ² /org	10	1 ruang	20 m ²	AA
Linen storage	0,4 m ² /kmr	150	1 unit	60 m ²	HRP
Lost & found	2x3 m	150	1 unit	6 m ²	AA
Sirkulasi 30%				28,5 m ²	
Total				123,5 m²	
Laundry & dry cleaning	0,63 m ² /kmr	150	1 unit	94,5 m²	HRP
Ruang Karyawan					
Ruang seragam & locker room	0,6 m ² x jumlah karyawan	135	1 ruang	81 m ²	SKDP
Ruang training	80 m ² / unit		1 ruang	80 m ²	SKDP
Ruang istirahat	0,6 m ² x jumlah karyawan	135		81 m ²	SKDP
Pantry	25 m ² /unit		1 ruang	25 m ²	TS
Lavatory	3,2 m ² /unit		6 ruang	19 m ²	DA
Sirkulasi 30%				85,8 m ²	
Total				371,8 m²	
Ruang Makan Karyawan					
Ruang makan	1,7 m ² /org	0,4 x jumlah karyawan	1 ruang	91,8 m²	HRP
Dapur	½ r. makan		1 ruang	46 m²	
Lavatory	3 m ² /unit		2 ruang	6 m²	DA
Mushola					
Ruang sholat	1 m ² /org	10	1 ruang	10 m ²	DA
Ruang wudhu	0,8 m ² /org	2	1 ruang	1,6 m ²	DA
Sirkulasi 30%				3,48 m ²	
Total				15,08 m²	
Ruang Keamanan					
Pos jaga	10 m ² /unit		1 ruang	10 m ²	HRP
Ruang CCTV	10 m ² /unit		1 ruang	10 m ²	AA
Sirkulasi 30%				6 m ²	
Total				26 m²	
Dapur Utama					
Ruang manager chef	9 m ² /org	1	1 ruang	9 m ²	HRP
Ruang pastry	20 m ² /unit		1 unit	20 m ²	SB
Ruang gardemanger	20 m ² /unit		1 unit	20 m ²	SB
Ruang butcher	20 m ² /unit		1 unit	20 m ²	SB
Dapur utama	20 m x 15 m		1 unit	300 m ²	SB
Sirkulasi 30%				110,7 m ²	
Total				479,7 m²	

Storage Room					
Gudang kering	0,2 m ² /luas dapur utama	300 m ²	1 unit	60 m ²	HRP
Gudang peralatan dapur	0,3 m ² /luas dapur utama	300 m ²	1 unit	90 m ²	HRP
Gudang penerimaan	0,3 m ² /kmr	150	1 unit	45 m ²	SB
Loading dock	0,7 m ² /kmr	150	1 unit	105 m ²	DA
				Sirkulasi 30%	90 m ²
				Total	390 m²
Ruang Engineering/ME					
Ruang genset	25m ² / unit		1 unit	25m ²	HRP
Ruang panel	16 m ² /unit		1 unit	16 m ²	SB
Ruang pompa	25 m ² /unit		1 unit	25 m ²	SB
Ruang pompa kolam renang	8 m ² /unit		1 unit	8 m ²	SB
Ruang AHU	20 m ² /unit		2 unit	40 m ²	AA
Ruang chiller	20 m ² /unit		2 unit	40 m ²	AA
Ruang hydrant	20 m ² /unit		1 unit	20 m ²	AA
Ruang STP	25 m ² /unit		1 unit	25m ²	AA
Ruang TPS	6 m ² /unit		1 unit	6 m ²	AA
Lift pengunjung	6,21 m ² /unit		2 unit	12,42 m ²	AA
Lift barang	6 m ² /unit		1 unit	6 m ²	AA
Tangga darurat	24 m ² /unit		2 unit	48 m ²	AA
				Sirkulasi 30%	81,4 m ²
				Total	352,8 m²
				JUMLAH	1.890 m²
				SIRKULASI 30%	567 m²
				TOTAL AREA KEGIATAN SERVIS	± 2.457 m²

Kelompok Kegiatan Area Parkir

Ruang	Standar Besaran Ruang	Kapasitas	Jumlah	Luas	Sumber
KELOMPOK KEGIATAN AREA PARKIR					
Parkir Tamu Hotel					
Pakir Mobil	2,5 m x 5 m	50		625	
Parkir Motor	0,75 m x 2 m	10% luas parkir		62,5	
Parkir Tamu Convention Center					
Parkir Mobil	2,5 m x 5 m	300		3.750	
Parkir Motor	0,75 m x 2 m	10% luas parkir		375	
Parkir Bus	3,4 m x 12,5 m	5		212,5	

Parkir Pengelola					
Parkir Mobil	2,5 m x 5 m	10		125	
Parkir Motor	0,75 m x 2 m	150		225	
Parkir Truck	3,4 m x 12,5 m	2		85	
JUMLAH				5.085 m²	
SIRKULASI 100%				5.085 m²	
TOTAL AREA KEGIATAN AREA PARKIR				± 10.170 m²	

Tabel 5.22 Tabel Total Luasan Keseluruhan Lantai Bangunan

LUAS TOTAL BESARAN RUANG		
NO.	JENIS KELOMPOK KEGIATAN	LUASAN (m ²)
1	Kegiatan Publik	3.954
2	Kegiatan Penunjang	1.435
3	Kegiatan Privat	8.580
4	Kegiatan Pengelola	330
5	Kegiatan Servis	2.457
6	Kegiatan Area Parkir	10.170
TOTAL LUASAN KESELURUHAN LANTAI BANGUNAN		27.027

4.2. PENDEKATAN ASPEK KINERJA

System Jaringan Listrik

Untuk keadaan darurat disediakan generator set yang dilengkapi dengan automatic switch sistem yang secara otomatis (dalam waktu kurang dari 5 detik) akan langsung menggantikan daya listrik dari sumber utama PLN yang terputus.

Generator set mempunyai kekuatan 70% dari keadaan normal. Hal yang harus diperhatikan bahwa generator set membutuhkan persyaratan ruang tersendiri, untuk meredam suara dan getaran yang ditimbulkan. Biasanya untuk mereduksi getaran dan suara ini dengan menggunakan double slab, dan dilapisi rockwall.

System Kebakaran

Pada hotel diperlukan jaringan pelindung seperti sistem pendeteksian, perlawanan, dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran. Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam sistem proteksi bahaya kebakaran di hotel adalah:

a. Pencegahan Kebakaran (aktif)

Pendeteksi kebakaran, yang berguna untuk mengetahui timbulnya api sedini mungkin. Yang termasuk dalam pendeteksi kebakaran ialah:

- Smoke detector
- Gas detector

Pendeteksi tersebut berhubungan dengan sistem yang secara otomatis bekerja bila detector bereaksi. Sistem otomatis tersebut menyalakan sistem alarm dan pemadam otomatis, seperti sprinkler

b. Penyediaan Alat Pemadam Kebakaran

- Hydrant

Merupakan alat untuk memadamkan api saat terjadi kebakaran dengan air. Hydrant ini dibagi menjadi 2, yaitu:

- Hydrant bangunan (kotak hydrant) Ditempatkan pada tiap jarak 35 meter karena panjang selang dalam kotak hidran adalah 30 meter, ditambah 5 meter jarak semprotan air. Hidran harus diletakkan di tempat yang mudah terjangkau, relative aman, dan pada umumnya diletakkan di dekat pintu darurat.
- Hydrant pillar Ditempatkan di halaman yang mudah dicapai oleh mobil kebakaran dan memiliki jarak maksimum 100 m.

- Fire Extinguisher

Ditempatkan setiap 20-25 meter dengan jarak jangkauan seluas 200-250 m². ditempatkan pada daerah umum atau ruangan yang kecil seperti dapur, ruang panel.

- Sprinkler

Ditempatkan di dalam unit hunian kamar tamu dan koridor. Memiliki kemampuan jangkauan dengan luas area 10-20 m² dengan ketinggian 3 meter. Jarak antara dua sprinkler head adalah 4 meter di dalam ruangan dan 6 meter di koridor. Alat ini akan bekerja jika mendeteksi suhu udara ruangan sebesar 60-70°C, maka penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air.

System Transportasi

Sistem transportasi vertical yang digunakan pada convention hotel adalah elevator (lift) dan tangga. Sedangkan sirkulasi horizontal dalam lantai bangunan menggunakan koridor. Koridor dapat memanjang di tengah bangunan, mengelilingi core atau memanjang di sisi luar bangunan.