

## BAB V

### PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1. Program Dasar Perencanaan

##### 5.1.1. Rekapitulasi Program Ruang

Tabel 5.1. Program Ruang Utama

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	Kamar Hotel ( <i>Capsule-Single Room</i> )	<i>Luggage store</i>	0,24 m <sup>2</sup>
		Ruang baca	0,32 m <sup>2</sup>
		Tempat tidur	2,00 m <sup>2</sup>
		Tempat jemur	0,16 m <sup>2</sup>
Total (+sirkulasi 30%) = 20% dari 140			<b>3,54 m<sup>2</sup> + 1,062 m<sup>2</sup></b> = ± 4,602 m <sup>2</sup> ± 4,602 m <sup>2</sup> x 28 = ± 128,856 m <sup>2</sup> = ± <b>129,00 m<sup>2</sup></b>
2	Kamar Hotel ( <i>Capsule-Budget Double Room</i> )	<i>Luggage store</i>	0,24 m <sup>2</sup>
		Ruang baca	0,32 m <sup>2</sup>
		Tempat Tidur	3,375 m <sup>2</sup>
		Tempat jemur	0,27 m <sup>2</sup>
Total (+sirkulasi 30%) = 35% dari 140			<b>5,50 m<sup>2</sup> + 1,65 m<sup>2</sup></b> = ± 7,15 m <sup>2</sup> ± 7,15 m <sup>2</sup> x 49 = ± <b>350,00 m<sup>2</sup></b>
3	Kamar Hotel ( <i>Standard Room</i> )	<i>Luggage store</i>	0,24 m <sup>2</sup>
		Ruang baca	0,32 m <sup>2</sup>
		Tempat Tidur	3,375 m <sup>2</sup>
		Tempat jemur	0,27 m <sup>2</sup>
		Toilet+Bathroom	1,875 m <sup>2</sup>
Total (+sirkulasi 30%) = 45% dari 140			<b>19,80 m<sup>2</sup> + 5,94 m<sup>2</sup></b> = ± 25,74 m <sup>2</sup> ± 25,74 m <sup>2</sup> x 63 = ± 1.621,62 m <sup>2</sup> = ± <b>1.622,00 m<sup>2</sup></b>
Jumlah Keseluruhan			<b>129,00 m<sup>2</sup> + 350,00 m<sup>2</sup> + 1.622,00 m<sup>2</sup></b> = <b>2.101 m<sup>2</sup> +</b> <i>flow area 30%</i> = ± 2.731,30 m <sup>2</sup> = ± <b>2.731,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.2. Program Ruang Penunjang Ruang Utama (Kamar)

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	Kamar Hotel (Capsule+Budget Double Room)	Lounge	0,39 m <sup>2</sup>
		Locker room	0,29 m <sup>2</sup>
		Kamar mandi	1,95 m <sup>2</sup>
		Toilet	1,12 m <sup>2</sup>
Total (+sirkulasi 30%)			5,00 m <sup>2</sup> + 1,50 m <sup>2</sup> = ± 6,50 m <sup>2</sup> ± 6,50 m <sup>2</sup> x 60 = ± 390,00 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan			390,00 m <sup>2</sup> + flow area 30% = ± 507,00 m <sup>2</sup>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.3. Program Ruang Penunjang Ruang Utama

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	Mushola	R. sholat	21,60 m <sup>2</sup>
		R. wudhu	
2	Souvenir Shops	-	36,00 m <sup>2</sup>
3	Restaurant/ Bar/ Pantry	-	60,00 m <sup>2</sup>
4	Co-Working Space	-	60,00 m <sup>2</sup>
5	Visitor Centre	-	8,00 m <sup>2</sup>
6	Tangga Darurat	-	9,00 m <sup>2</sup>
7	Lift Pengunjung	-	12,00 m <sup>2</sup>
Total (+sirkulasi 30%)			= ± 269,00 m <sup>2</sup>
8	Lavatory	Pria Urinoir Wanita Wastafel	25,60 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan			268,60 m <sup>2</sup> + flow area 30% = ± 349,18 m <sup>2</sup> = ± 349,00 m <sup>2</sup>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.4. Program Ruang Penerima

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	Security Room	-	6,00 m <sup>2</sup>
2	Drop-off	-	9,00 m <sup>2</sup>
3	Security Check	-	3,00 m <sup>2</sup>
4	Lobby	-	9,00 m <sup>2</sup>
5	Front Office	-	0,90 m <sup>2</sup>
6	Hall	-	24,00 m <sup>2</sup>
7	Waiting Room	-	24,00 m <sup>2</sup>

8	<i>Lavatory</i>	Pria Urinoir Wanita Wastafel	25,60 m <sup>2</sup>
<b>Total (+sirkulasi 30%)</b>			<b>± 188,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>			<b>± 187,60 m<sup>2</sup> + flow area 30% = ± 243,88 m<sup>2</sup> = ± 244,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.5. Program Ruang Pengelola

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	<i>Office Room</i>	-	24,00 m <sup>2</sup>
2	<i>Marketing Office</i>	-	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Total (+sirkulasi 30%)</b>			<b>± 36,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>			<b>± 36,00 m<sup>2</sup> + flow area 30% = ± 47,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.6. Program Ruang Penunjang Ruang Pengelola

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	<i>Bathroom</i>	Pria Wanita Wastafel	9,375 m <sup>2</sup>
2	<i>Lavatory</i>	Pria Urinoir Wanita Wastafel	25,60 m <sup>2</sup>
3	<i>Janitor</i>	-	7,80 m <sup>2</sup>
4	<i>Locker Room</i>	-	5,76 m <sup>2</sup>
5	<i>Pantry</i>	-	15,60 m <sup>2</sup>
<b>Total (+sirkulasi 30%)</b>			<b>± 83,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>			<b>± 83,30 m<sup>2</sup> + flow area 30% = ± 108,29 m<sup>2</sup> = ± 108,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.7. Program Ruang Pelayanan

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	<i>Service Hall</i>	-	32,00 m <sup>2</sup>
2	<i>Pantry</i>	-	30,00 m <sup>2</sup>
3	<i>Gudang Kering</i>	-	9,00 m <sup>2</sup>

4	<b>Ruang Engineering</b>	Ruang Genset	36,40 m <sup>2</sup>
		Ruang Panel	
		Ruang Pompa	
		Ruang IPAL	
		Ruang TPS	
5	<b>Loading Dock</b>	-	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Total (+sirkulasi 30%)</b>			<b>± 163,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>			<b>± 163,00 m<sup>2</sup> + flow area 30% = ± 212,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.8. Program Ruang Parkir

No	Kategori Ruang	Sub Ruang	Jumlah Luas
1	<b>Parkir pengunjung</b>		
		Mobil	312,50 m <sup>2</sup>
		Motor	30,00 m <sup>2</sup>
		Bus	85,00 m <sup>2</sup>
2	<b>Parkir pengelola</b>		
		Mobil	87,50 m <sup>2</sup>
		Motor	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Total (+sirkulasi 30%)</b>			<b>± 835,50 m<sup>2</sup> + flow area 30% = ± 1.086,15 m<sup>2</sup> = ± 1.086,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

Tabel 5.9. Rekapitulasi Perhitungan Program Ruang Hotel Bandara

No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Kelompok Kegiatan R. Utama	± 2.731 m <sup>2</sup>
2.	Kelompok Kegiatan Penunjang R. Utama (Kamar)	± 507,00 m <sup>2</sup>
3.	Kelompok Kegiatan Penunjang R. Utama	± 349,00 m <sup>2</sup>
4.	Kelompok Kegiatan Penerima	± 244,00 m <sup>2</sup>
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	± 47,00 m <sup>2</sup>
5.	Kelompok Kegiatan Penunjang R. Pengelola	± 108,00 m <sup>2</sup>
6.	Kelompok Ruang Pelayanan	± 212,00 m <sup>2</sup>
7.	Kelompok Ruang Parkir	± 1.086,00 m <sup>2</sup>

<b>Jumlah</b>	= ± 5.284 m <sup>2</sup> = ± 5.300 m <sup>2</sup>
---------------	--

Sumber : (Analisa penulis, 2019)

**Diketahui** tapak terpilih perancangan Hotel Bandara Internasional Jendral Ahmad Yani Semarang adalah;

**Tapak berwarna putih**

**Luas lahan** = 5.600 m<sup>2</sup>  
 Regulasi, KDB = 60%  
 KLB = 2,4

**Maka,**

Luas Dasar Bangunan = Luas Lahan x KDB  
 = 5.600 m<sup>2</sup> x 60%  
 = **3.360 m<sup>2</sup>** (nilai KDB)  
 Luas Lantai bangunan = KLB x Luas Lahan  
 = 2,4 x 5.600 m<sup>2</sup>  
 = 13.440 m<sup>2</sup> (nilai KLB)

Mencari jumlah lantai, Jumlah Lantai = Luas Lantai Bangunan / Luas Dasar Bangunan  
 = 13.440 m<sup>2</sup> / 3.360 m<sup>2</sup>  
 = **4 lantai**

**5.2. Program Dasar Perancangan**

**5.2.1. Tapak Terpilih**

Pemilihan alternatif tapak Hotel Bandara Internasional Jendral Ahmad Yani Semarang tidak lepas dari potensi serta pertimbangan aspek yang mempengaruhi perencanaan sebuah hotel pada area kawasan bandara, diantaranya lokasi yang strategis yaitu di dekat dengan pintu keberangkatan atau *departure gate*, pencapaiannya yang mudah dijangkau oleh kendaraan umum, dalam peraturan zonasi pada RTRW Kota Semarang termasuk pada zona perdagangan dan jasa yang boleh dibangun serta termasuk pada zona aman sesuai dalam peraturan KKOP Kota Semarang.



**Gambar 5.1.** Letak Lokasi Tapak Terpilih Perancangan

Sumber : (Google Earth)

**Tapak 1 (putih) :**

Lokasi : Bandara Internasional Jendral Ahmad Yani Semarang

Zona : Perdagangan dan jasa

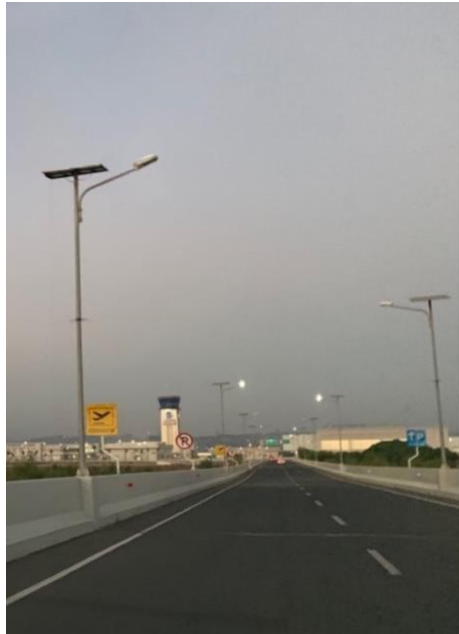
Luas Tapak : ± 5.600 m<sup>2</sup>

Kontur : -

Akses : Jalan Arteri Sekunder (Jl. Puri Anjasmoro)

**Batas-batas Tapak :**

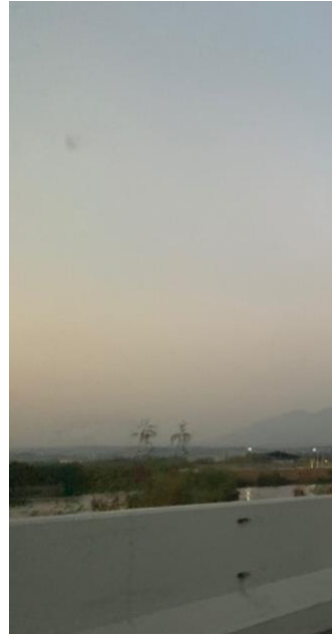
**Batas Utara (jalan menuju *Departure Gate*)**



**Gambar 5.2.** Batas Utara Tapak Terpilih Perancangan.

Sumber : (Dokumentasi Pribadi, 2019)

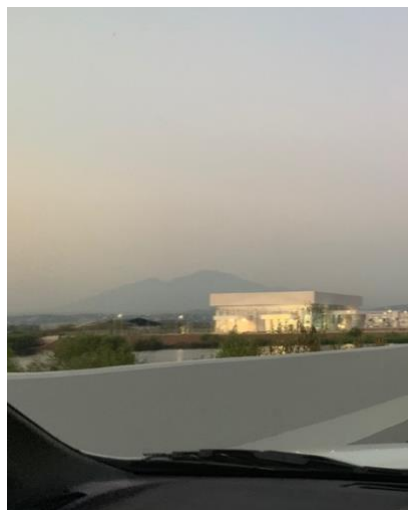
**Batas Selatan (lahan kosong)**



**Gambar 5.3.** Batas Selatan Tapak Terpilih Perancangan

Sumber : (Dokumentasi Pribadi, 2019)

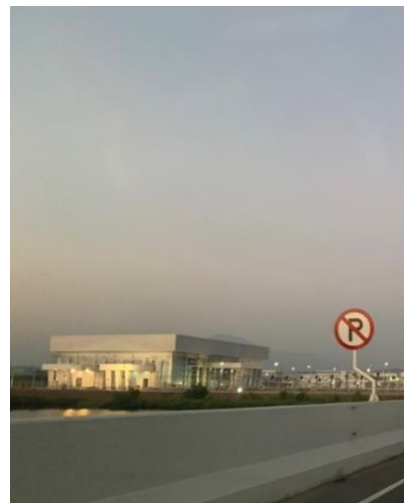
**Batas Timur (lahan Kosong)**



**Gambar 5.4.** Batas Timur Tapak Terpilih Perancangan

Sumber : (Dokumentasi Pribadi, 2019)

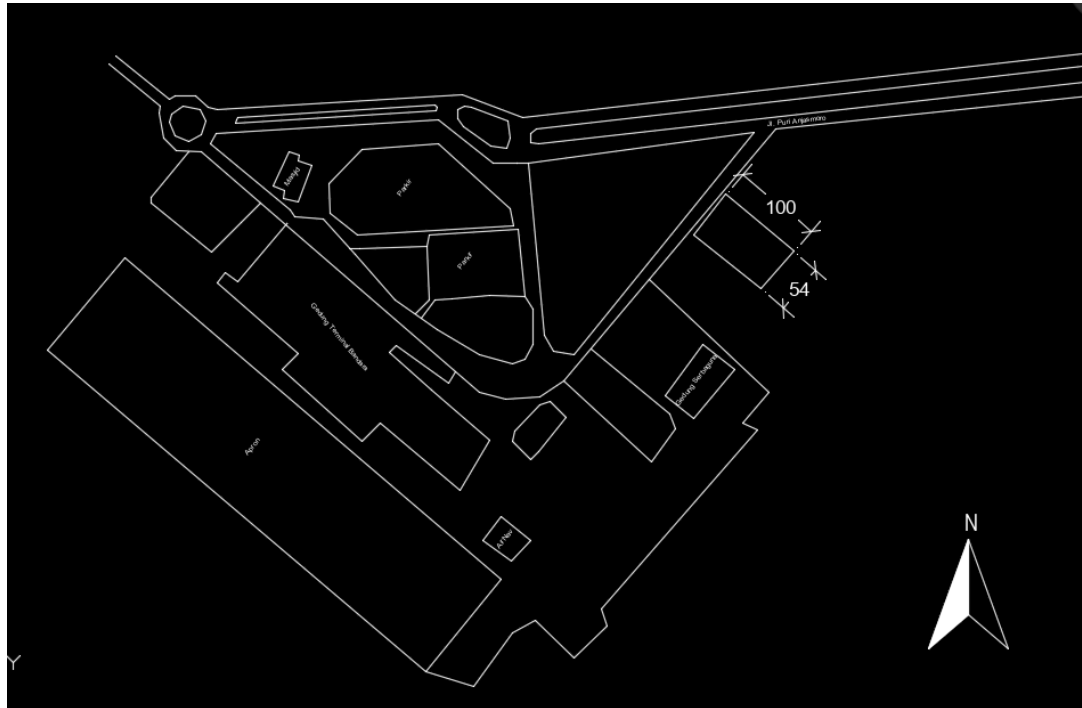
**Batas Barat (Gedung Serbaguna)**



**Gambar 5.5.** Batas Barat Tapak Terpilih Perancangan

Sumber : (Dokumentasi Pribadi, 2019)

### Detail Letak dan Ukuran Tapak 1 (putih) :



Gambar 5.6. Ukuran Tapak Terpilih Perancangan  
Sumber : Google Maps

### Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi :

- KLB :  
Bangunan perdagangan dan jasa dan fasilitas umum adalah 2,4;
- KDB :  
Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai. Bangunan fasilitas umum adalah 60%;
- GSB :  
Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun,  
- jalan arteri sekunder minimal 35 meter diukur dari as jalan.

### Potensi

1. Tapak berada di dalam area kawasan Bandara Internasional Jendral Ahmad Yani Semarang;
2. Berjarak  $\pm 100 - 200$  m atau sekitar  $\pm 2 - 5$  menit dari *Departure Gate* Gedung Terminal Bandara Jendral Ahmad Yani Semarang;
3. Berjarak  $\pm 8,70 - 8,80$  km atau sekitar  $\pm 25 - 30$  menit dari pusat Kota Semarang (Simpang Lima), dan dapat diakses dengan Bus BRT Koridor Bandara atau Koridor V;
4. *View* atau pemandangan gunung pada sisi hotel.

5. Tidak menyebabkan kemacetan karena searah dengan sirkulasi *arrival* maupun *departure*.