

BAB VI
KONSEP PERENCANAAN DAN
PROGRAM DASAR PERANCANGAN

6.1 Konsep Dasar Perencanaan
6.1.1 Program Ruang

Tabel 6.1. Program ruang Hotel Butik di Surakarta

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M2)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1.	Lobby	127,50
2.	Lounge	105,00
3.	Lavatory	12
4.	Front office	50
5.	Ruang yang disewakan	78
Jumlah		372,50
Sirkulasi 30%		111,75
Jumlah Keseluruhan		484,00
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA DAN WISATA		
1.	Restaurant - Ruang Makan - Dapur - Kasir	288 7,20 4,80
2.	<i>Coffe Shop</i> - Lounge - Pantry - Kasir	48 2,28 1,50
3.	<i>Function Room</i> - Ruang Serbaguna - <i>Pre Function Room</i>	360 108
4.	<i>Sport Area</i> - <i>Swimming Pool</i> - <i>Pool deck</i> - <i>Shower</i> - <i>Garden</i> <i>Fitnes Center</i> - Ruang latihan - lavatory	210 10,20 11,20 210 121 12
5.	Area Spa dan sauna - <i>Receptionist</i> - <i>Lounge</i>	3 15

	-Ruang <i>treatment</i>	55
	-Locker	20
	-shower	24
6.	Galeri Budaya dan Sejarah	
	-Ruang Pamer	171
	-Storage	25
7.	Making Batik	88
	Gamelan Area	20
	Wayang Area	20
Jumlah		2461,33
Sirkulasi 30%		738,40
Jumlah Keseluruhan		3.200
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1.	Deluxe Room	2.048
2.	Premiere Room	1.536
3.	Suite Room	348
Jumlah		3932,00
Sirkulasi 30%		1.572,00
Jumlah Keseluruhan		5.504,00
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	Rg.General Manager	20
2.	Rg. Banquet Manager	20
3.	Rg. HRD Manager	15
4.	Rg. Accounting Department	40
5.	Rg. Meeting	48
6.	Rg. Office Lounge	40
7.	Rg. Arsip	15
8.	Rg. Mushola	36
9.	Rg. Lavatory	12
Jumlah		261,40
Sirkulasi 30 %		78,42
Jumlah Keseluruhan		340,00
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	Uniform Room	18
2.	Linen	18
3.	Laundry and dry cleaning	30
4.	Dapur utama	
	• Dapur utama	36
	• Staf cafeteria	48
5.	Receiving area/ loading dock	42
6.	Ruang ME	
	• Ruang genset	42
	• Ruang panel listrik	24
	• Ruang pompa air	20
	• Ruang sampah	18
	• Ruang Workshop	20

Jumlah	401,8
Sirkulasi 30 %	120,54
Jumlah Keseluruhan	522,34

Sumber. Diringkas dari analisa pendekatan besaran ruang (2015)

REKAPITULASI

Tabel 6.2. : Program ruang Kelompok Ruang parkir (*basement*)

NO.	JENIS RUANG	STANDAR BESARAN	KAPASITAS	LUAS (M2)	SUMBER
KELOMPOK RUANG PARKIR					
1.	Parkir mobil tamu	2,50 m x 5,00 m / mobil	60 mobil	12,5 m x 60 = 750,00 m ²	C
2.	Parkir motor tamu	2,00 m ² / motor	35 motor	2,00 m x 35 = 70 m ²	C
3.	Parkir mobil pengelola	2,00 m x 5,00 m / mobil	10 mobil	12,5 m x 10 = 125,00 m ²	C
4.	Parkir motor pengelola	2,00 m ² / motor	30 motor	2,00 m x 35 = 70,00 m ²	C
Jumlah				1.015,00 m ²	
Sirkulasi 100 %				1.015,00 m ²	
Jumlah Keseluruhan				2.030,00 m²	

Sumber : Analisa perhitungan dari berbagai sumber (2015)

Tabel 6.3. : Program ruang Kelompok Ruang Luar (*outdoor*)

NO.	JENIS RUANG	STANDAR BESARAN	KAPASITAS	LUAS (M2)	SUMBER
KELOMPOK RUANG LUAR					
1.	Plaza (outdoor gallery)	0,80 m ² /orang	250 orang	200,00 m ² Jumlah = 200,00 m ² Flow Area 100% = 200 m ²	C
Jumlah Keseluruhan				400,00 m²	

Sumber : Analisa perhitungan dari berbagai sumber (2015)

Tabel 6.4. : Rekapitulasi Kelompok Kegiatan

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
		Indoor dan outdoor Terbangun
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	484
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	3.200
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	5.504
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	340

5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	522
6.	KELOMPOK RUANG PARKIR (BASEMENT)	2.030
7.	KELOMPOK RUANG LUAR	400
JUMLAH		12.480

Sumber : Analisa perhitungan dari berbagai sumber (2015)

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah **12.480 m²**

6.1.2. Studi Besaran Tapak



Gambar 6.1. Site Rencana Perancangan Hotel
Sumber : google earth

Besaran diperhitungkan berdasarkan peraturan bangunan daerah setempat, dalam hal ini mengacu pada Penataan Bangunan (RDTRK SKA) 2013-2031. Berdasarkan RDTRK SKA, hotel yang akan direncanakan di kawasan Solo Baru merupakan bangunan di pinggir jalan lokal yang bersifat komersial maka ditetapkan peraturan-peraturan bangunan sebagai berikut :

$$\mathbf{KDB = 60\% = 0,6}$$

Maka dapat ditetapkan :

$$\begin{aligned} \text{Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 2.352 \text{ m}^2 \times 0,6 \\ &= 1.411 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Dengan demikian ketinggian bangunan pada tapak terpilih adalah :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Lantai} &= \text{Luas Total Lantai Bangunan} / \text{Luas Tapak Tertutup} \\ &= 12.480 \text{ m}^2 / 1.411 \text{ m}^2 \\ &= 8,8 \text{ dibulatkan menjadi } \mathbf{9 \text{ lantai}} \end{aligned}$$

6.2. Program Dasar Perancangan

6.2.1. Perancangan Pola Hubungan Kawasan Hotel

Antara hotel dengan fasilitas-fasilitas wisata lainnya harus saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Hal tersebut di pengaruhi oleh aspek kontekstual dan aspek teknis kawasan:

- a. Sirkulasi dibuat dengan menyatukan unsur lingkungan kawasan. Membentuk suatu pola yang memberikan hubungan erat antar tempat yang dituju sehingga dapat mengontrol aktifitas wisatawan pada kawasan.
- b. Mudahnya akses pencapaian dalam mencapai suatu lokasi merupakan persyaratan mutlak suatu kawasan wisata.
- c. Identifikasi jalur pedestrian berdasarkan elemen-elemen *street furniture*.
- d. Penggunaan *signages* yang menjadi petunjuk sirkulasi pada kawasan.
- e. Penambahan *open space* dengan elemen keras dan lunak guna mengarahkan, membatasi, menerangi, mengatur kenyamanan thermal lingkungan dan meligkupi agar suasana lebih asri, alami, dan teratur.

6.2.2. Perancangan Bangunan dan Ruang Kawasan Hotel

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi bangunan hotel, antara lain :

- a. Dapat menampung sesuai kapasitas yang dibutuhkan.
- b. Keberadaan bangunan harus memenuhi peraturan yang ditetapkan pemerintah daerah setempat seperti persyaratan dasar bangunan (KDB), ketinggian bangunan, dan sebagainya di Kabupaten Badung.
- c. Perencanaan dan perancangan hotel tidak boleh lepas dari faktor lingkungan sebagaimana konsep arsitektur tropis.
- d. Keberadaan bangunan harus mengacu pada kaidah arsitektural baik fungsional, estetika maupun struktural.

6.2.3. Perancangan Neo Vernakular

Berdasarkan lokasi tapak yang masih kental dengan aspek budaya, sejarah dan pariwisatanya maka penggunaan Noe Vernakular adalah sebagai berikut:

- a. Bukan seoptimal mungkin untuk mendapatkan penghawaan dan pencahayaan alami sehingga tercipta suatu kenyamanan thermal.
- b. Masa bangunan menyesuaikan dengan bentuk tapak di Solo Baru dengan memperhatikan sumbu, orientasi, posisi, dan hirarki bangunan.
- c. Tampilan bangunan memperhatikan orientasi matahari, dengan penataan lansekap yang mendukung tampilan bangunan. Penggunaan material alami dan lokal digunakan supaya menciptakan keselarasan konsep bangunan dengan lingkungan sekitarnya.
- d. Mengoptimalkan vegetasi di area sekitar tapak sebagai peneduh, filter kebisingan dan estetika yang mendukung landscape bangunan.
- e. Memunculkan nilai-nilai vernakular menyangkut aspek budaya dan sejarah kota melalui detail-detail pada eksterior maupun interior bangunan.

6.2.4. Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi Hotel

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan disesuaikan dengan bentuk bangunan dan konsep Neo Vernakular :

- a. Sistem Modul Bangunan
Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan

mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan perabot yang memerlukan persyaratan tertentu.

b. Sistem Struktur

Sistem sub struktur yang akan digunakan untuk bangunan “Hotel di Surakarta” adalah pondasi tiang pancang. Sistem super struktur yang digunakan adalah struktur rangka (grid) berupa balok dan kolom, sistem up struktur yang digunakan adalah atap datar atau atap beton.

c. Sistem Konstruksi

Sistem konstruksi yang akan digunakan adalah sistem konstruksi beton dikarenakan bahan mudah didapat dan mudah dalam pelaksanaan, memiliki kesan kokoh, serta memungkinkan berbagai macam variasi finishing dalam mencapai penampilan karakter yang natural.

6.2.5. Perancangan Mekanikal-Elektrikal dan Utilitas Hotel

Hotel di Surakarta menggunakan utilitas bangunan sebagai berikut:

- a. Pencahayaan terdiri dari pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami digunakan pada siang hari untuk *skylight* pada lobby, plasa, conference room dan lain sebagainya. Untuk unit kamar hotel dibuat jendela-jendela untuk memasukkan cahaya matahari kedalam kamar. Sedangkan pencahayaan buatan merata digunakan untuk koridor, dinding, lantai dan unit kamar serta fasilitas hotel yang aktivitasnya tidak memerlukan pengamatan khusus.
- b. Sumber tenaga listrik utama yang digunakan adalah dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator, aliran listrik di distribusikan ke tiap-tiap lantai melalui *Sub Distribution Panel (SDP)*. Sedangkan energi listrik cadangan menggunakan generator set dengan *automatic switch system* yang terletak pada ruangan dengan dinding berganda/*glass wools* untuk meredam suara dan getaran.
- c. Memakai penghawaan buatan. Karena terletak di iklim tropis menyebabkan suhu nyaman yang diinginkan dalam suatu bangunan belum bisa tercapai. AC setempat digunakan dalam unit kamar sedangkan AC Central digunakan untuk lobby, fasilitas indoor, kantor pengelola dan lain sebagainya.
- d. Jaringan komunikasi internal dan eksternal.
- e. Jaringan air bersih menggunakan air bersih dari artesis dan PDAM yang di distibusiikan ke tiap lantai melalui sistem down feed.
- f. Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan / pembersihan dlu sebelum sampai pada pembuangan akhir.
- g. Jaringan persampahan dengan sistem manual pewadahan dan pengumpulan di setiap kamar yang kemudian dibawa ke TPS.
- h. Penangkal petir menggunakan sistem Faraday yang menggunakan tiang-tiang *bliksem split* dengan tinggi 30cm, diatas atap bangunan yang dipasang setiap 3,5m. Tiang yang satu dengan yang lainnya dihubungkan dengan kawat tembaga dan turun melalui kawat menuju arde.
- i. Pemadam kebakaran menggunakan *hydrant* dan *fire extinguisher* di setiap ruang publik yang memungkinkan. Dan untuk sarana deteksi dan alarm kebakaran

menggunakan heat and smoke detector. Pada tiap tiap ruangan dipasang sprinkler yang bekerja jika suhu mencapai 60-70°C. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air. Jarak antar sprinkler biasanya 4 m di dalam ruangan dan 6 meter di koridor.

- j. Sistem transportasi vertical menggunakan lift yang dapat diakses oleh semua tamu hotel.
- k. Keamanan lingkungan dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV, Security Checking,