

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Program Dasar Perencanaan

5.1.1 Pelaku Kegiatan

Pelaku yang ada di *Boutique Hotel* Kendal yaitu:

- 1) Pengunjung yang menginap
- 2) Pengunjung yang tidak menginap
- 3) Pengelola
- 4) Karyawan hotel

5.1.2 Kelompok Ruang Kegiatan

Aktivitas yang berlangsung di *Boutique Hotel* Kendal dibagi menjadi:

- A. Kelompok Ruang Kegiatan Umum
Kegiatan umum merupakan kegiatan yang bersifat publik, seperti kegiatan penerimaan tamu hotel. Sehingga ruang kegiatan umum terdiri dari: *lobby, lounge, front office*, ruang yang disewakan, dan ruang keamanan.
- B. Kelompok Ruang Tamu Bersama
Ruang tamu bersama merupakan kelompok ruang yang bersifat publik, ruang ini digunakan oleh para pengunjung yang menginap maupun tidak menginap. Kelompok ruang tamu bersama meliputi: ruang serba guna, ruang rapat, restoran, *sport area, workshop* membatik, dan ruang pameran batik.
- C. Kelompok Ruang Menginap
Ruang menginap merupakan kelompok ruang yang bersifat privat. Kelompok ruang ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti dari bangunan hotel. Kelompok ruang menginap terdiri dari: kamar tipe standar dan kamar tipe *suite*, yang di dalamnya termasuk: ruang tidur, ruang duduk, dan lavatory.
- D. Kelompok Ruang Pengelola
Kelompok ruang ini merupakan kelompok ruang yang bersifat privat, terdiri dari kelompok kegiatan pengelolaan, seperti kegiatan manajemen, kegiatan administrasi, kegiatan operasional, dan kegiatan koordinasi.
- E. Kelompok Ruang Pelayanan
Kelompok ruang pelayanan merupakan kelompok ruang yang bersifat *service*. Kelompok ini terdiri dari kelompok kegiatan pelayanan pengunjung secara langsung dan tidak langsung, seperti kegiatan keamanan, kegiatan kebersihan, dan kegiatan akomodasi.

5.1.3 Program Ruang

NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	TOTAL LUASAN (M ²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM			
1.	Lobby	1 unit	100 m ²
2.	Lounge	1 unit	28,5 m ²
3.	Lavatory Pria	2 orang	4,8 m ²
	Lavatory wanita	2 orang	5,4 m ²

4.	Front Office	1 unit	15,9 m ²
5.	Ruang yang disewakan	2 unit	63,6 m ²
		Sub Total	218,3 m ²
		Sirkulasi 30%	65,49 m ²
		TOTAL	283,79 m² = 284 m²
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA			
1.	Meeting Room	25 orang	47,86 m ²
2.	Ruang Serbaguna	133 orang	730,61 m ²
3.	Restaurant	106 orang	202,97 m ²
4.	Coffee Shop	1 unit	79,5 m ²
5.	Sport Area	10 orang	323 m ²
6.	Workshop Membatik	10 orang	105 m ²
		Sub Total	2.221,44 m ²
		Sirkulasi 30%	666,43 m ²
		TOTAL	2.887,87 m² = 2.890 m²
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP			
1.	Standard Room	50 unit	1.200 m ²
2.	Suite Room	3 unit	144 m ²
		Sub Total	1.344 m ²
		Sirkulasi 30%	403,2 m ²
		TOTAL	1.747,2 m² = 1.750 m²
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA			
1.	Ruang General Manager	1 unit	21,2 m ²
2.	Ruang Assistant GM	1 unit	21,2 m ²
3.	Room Office	1 unit	21,2 m ²
4.	F & B Office	1 unit	21,2 m ²
5.	Marketing Office	1 unit	21,2 m ²
6.	HRD Office	1 unit	21,2 m ²
7.	Purchasing Office	1 unit	21,2 m ²
8.	Accounting Office	1 unit	21,2 m ²
9.	Engineering Office	1 unit	21,2 m ²
10.	Administration Office	1 unit	21,2 m ²
11.	Security and Parking office	1 unit	21,2 m ²
12.	Staff Meeting Room	7 orang	21 m ²
13.	Lavatory	2 unit	6 m ²
		Sub Total	260,2 m ²
		Sirkulasi 30%	78,06 m ²
		TOTAL	338,26 m² = 340 m²
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN			
1.	Uniform Boy	1 unit	6,63 m ²
2.	Room Boy Station	1 unit	26,5 m ²
3.	House Keeping Office	1 unit	37,1 m ²
4.	Ruang Karyawan	1 unit	188,45 m ²
5.	Lost and Found	1 unit	5,3 m ²
6.	Laundry and Dry Clean	1 unit	33,39 m ²
7.	Loading Dock	1 unit	37,1 m ²
8.	Gudang	1 unit	142,21 m ²
9.	Ruang Engineering	1 unit	66 m ²
		Sub Total	542,68 m ²
		Sirkulasi 30%	162,80 m ²

		TOTAL	705,42 m ² = 706 m²
KELOMPOK RUANG PARKIR			
1.	Parkir Pengunjung (menginap dan tidak menginap)	53 mobil	662,5 m ²
2.	Parkir Pengelola	7 mobil 39 motor	139 m ²
		Sub Total	801,5 m ²
		Sirkulasi 100%	801,5 m ²
		TOTAL	1.603 m²
TOTAL KESELURUHAN 7.573 m²			

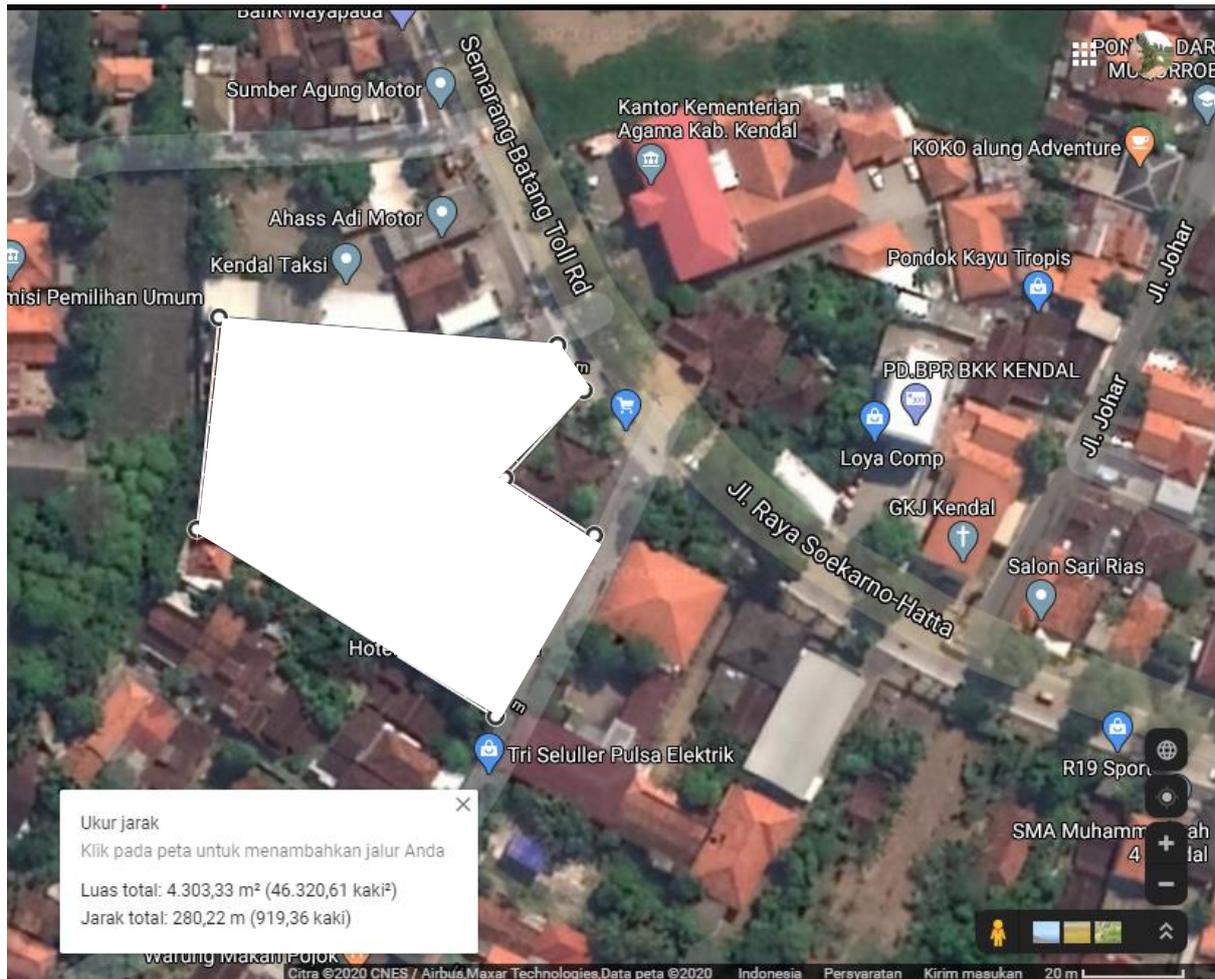
Tabel 5.1 Perhitungan Program Ruang
(sumber: analisis penulis)

Dari perhitungan pendekatan program ruang di atas, maka hasil rekapitulasi perhitungan program ruang adalah sebagai berikut:

No	Kelompok Kegiatan	Luas
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	284 m ²
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	2890 m ²
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	1750 m ²
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	340 m ²
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	706 m ²
6.	KELOMPOK RUANG PARKIR	1603 m ²
JUMLAH		7573 m²

Tabel 5.2 Rekapitulasi Perhitungan Program Ruang
(sumber: analisis penulis)

5.1.4 Tapak



Gambar 5.1 Tapak/ Lokasi Boutique Hotel
(Sumber : Google Earth)

- Lokasi : Jalan Pemuda, Kendal
- Luas Lahan : ± 4.303 m²
- KDB : 75%
- KLB : 6 – 8 lantai
- Zona : Perdagangan dan jasa
- Batas Tapak , Utara : Jalan Pemuda, Kantor Kementerian Agama Kendal
Selatan : Permukiman
Timur : Perkantoran dan bengkel
Barat : Permukiman

Potensi tapak:

- Terletak di pusat Kabupaten Kendal, akses dan pencapaian mudah melalui jalan arteri primer penghubung Semarang-Jakarta
- Dekat dengan pusat keramaian
- Merupakan zona perdagangan dan jasa yang ideal untuk membangun dan mengembangkan hotel

- Dekat dengan fasilitas penunjang hiburan (objek wisata Tirta Arum Baru), keamanan (Kantor Polisi Resor Kendal), dan keselamatan (kantor Pemadam Kebakaran Kendal dan RSUD Dr. H. Soewondo Kendal)

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

A. Sistem Pencahayaan

Pencahayaan pada *boutique hotel* di Kendal direncanakan menggunakan pencahayaan alami dan buatan. Pencahayaan alami diperoleh dengan membuat bukaan pada dinding paling tidak sebesar 1/6 luas lantai ruangan. Perletakan bukaan sebisa mungkin menghindari area barat agar panas matahari tidak mengganggu kenyamanan aktivitas dalam hotel. Namun, jika harus membuat bukaan di area barat, maka bukaan tersebut dilengkapi dengan sun shading atau memanfaatkan tinggi bangunan dan bangunan lain di sekitarnya sebagai penghalau sinar matahari sehingga panas yang masuk ke dalam bangunan dapat diminimalisir.

Pencahayaan buatan ditujukan untuk memberi penerangan pada ruang yang tidak dimungkinkan adanya bukaan, penerangan di malam hari, aksentasi, dan menyoroti objek di area pameran batik agar detail motifnya dapat terlihat. Pencahayaan buatan tidak hanya diaplikasikan pada interior namun juga eksterior bangunan *boutique hotel* dengan menggunakan warna-warna lampu yang hangat sehingga dapat memunculkan kesan *homey* dan nyaman.

B. Sistem Penghawaan

Penghawaan bangunan juga dilakukan secara alami dan buatan. Penghawaan alami diperoleh melalui bukaan terbuka (tanpa kaca). Bukaan jenis ini dapat diaplikasikan pada area restoran atau lobby dengan arah menjauhi atau membelakangi sumber bunyi, yaitu Jalan Pemuda. Cara lain yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan roster, pembatas dinding berongga, atau bukaan dengan kisi-kisi.

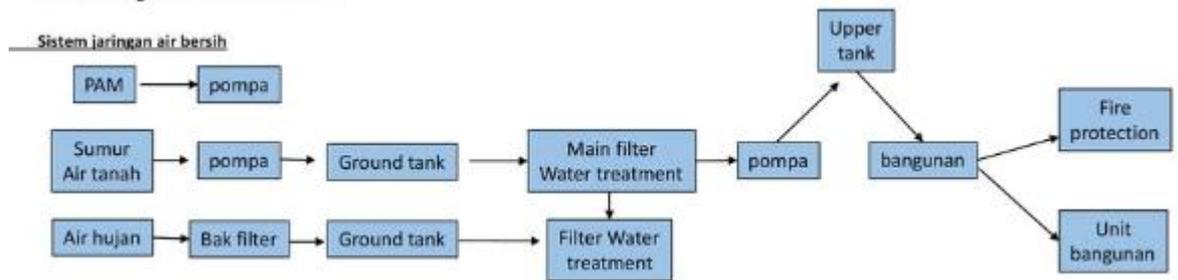
Penghawaan buatan dilakukan dengan pemasangan exhaust fan dan AC central. Exhaust fan dapat dipasang pada gudang yang mengharuskan areanya tertutup agar tidak terserang hama (tikus) dan pada toilet / lavatory. Selain itu, dapur utama juga harus dipasang exhaust untuk sirkulasi udara dan pembuangan asap yang dihasilkan saat memasak.

Sementara untuk AC central, mesin chiller diletakkan terpisah / tersembunyi dari ruang lain dalam bangunan agar aktivitas di hotel tidak terganggu oleh getaran, kebisingan, dan panas yang dihasilkan. Ducting diarahkan pada kamar-kamar dan ruangan yang tidak dimungkinkan untuk dilakukan penghawaan secara alami.

C. Sistem Jaringan Air Bersih

Menurut SNI 03-7065-2005, pemakaian rata-rata air bersih pada bangunan hotel berbintang adalah 250 liter/tempat tidur/hari. Maka menurut rencana pengembangan *boutique hotel* yang berjumlah 53 kamar, jumlah tempat tidur diperkirakan sejumlah 80, sehingga perkiraan pemakaian / kebutuhan air *boutique hotel* di Kendal adalah 20.000 liter/hari.

Karena direncanakan sebagai bangunan bertingkat, maka distribusi air bersih menggunakan sistem *down feed distribution* dengan tangki penyimpanan atap berkapasitas 30.000 liter.

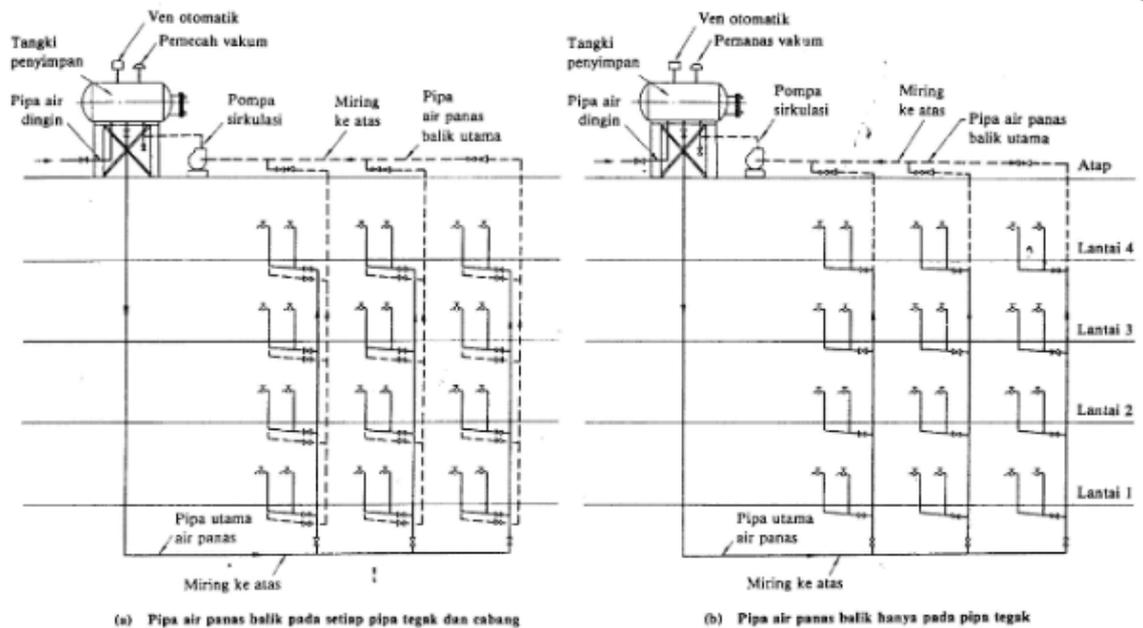


Gambar 5.2 Skema Jaringan Air Bersih
(Sumber : analisis penulis)

D. Sistem Jaringan Air Panas

Sistem jaringan air panas yang direncanakan pada *Boutique Hotel* di Kendal ini mengikuti sistem jaringan air bersihnya, yaitu dengan menggunakan instalasi sentral dengan sistem *down feed*. Menurut Risman (2008), untuk menjaga agar panas mempunyai keseragaman temperatur, perlu dipasang katup penyeimbang dengan merancang pipa *reverse return* atau sirkulasi.

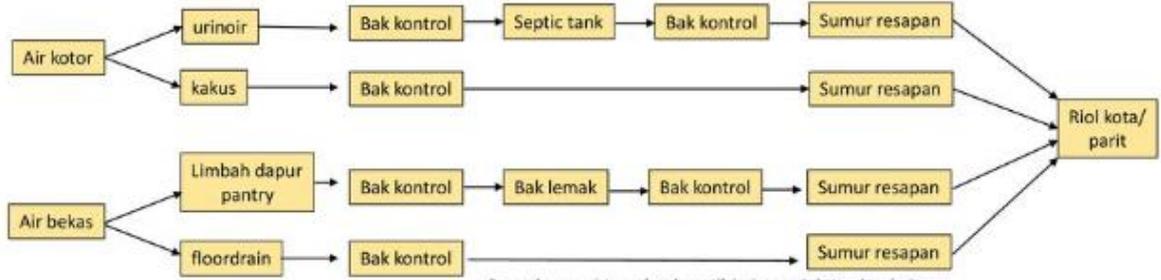
Menurut SNI 03-7065-2005, pemakaian rata-rata air panas pada hotel adalah 110 liter/orang/hari, maka perkiraan kebutuhan air panas pada *Boutique Hotel* di Kendal adalah sebanyak 11.660 liter/hari, sehingga kapasitas tangki pemanas yang digunakan ± 2.300 liter (1/5 perkiraan pemakaian harian).



Gambar 5.3 Skema Jaringan Air Panas
(Sumber : Risman, 2008)

E. Sistem Pembuangan Air Kotor

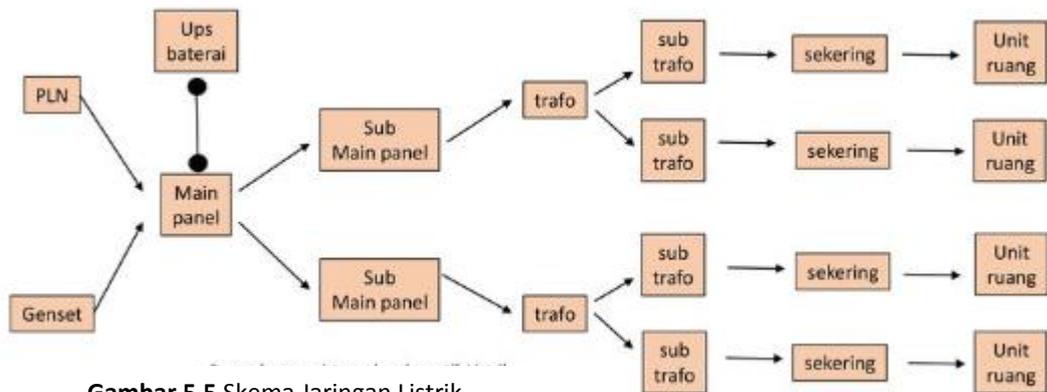
Air Kotor Terdiri dari limbah cair, limbah padat dan air hujan. Limbah cair berasal dari pembuangan air lavatory/dapur/wastafel, limbah atau kotoran padat dari WC dan air hujan yang jatuh ke area bangunan. Limbah cair dialirkan menuju saluran drainase untuk kemudian disalurkan ke riol kota sedangkan limbah padat ditampung ke sumur peresapan dan kemudian ditampung ke dalam septic tank. Air hujan ditampung dengan talang air kemudian dialirkan menuju saluran drainase dan disalurkan menuju riol kota. Untuk air hujan yang langsung jatuh ke tanah dapat ditampung oleh bak kontrol kemudian disalurkan ke drainase dan riol kota.



Gambar 5.4 Skema Jaringan Air Kotor
(Sumber : analisis penulis)

F. Sistem Jaringan Listrik

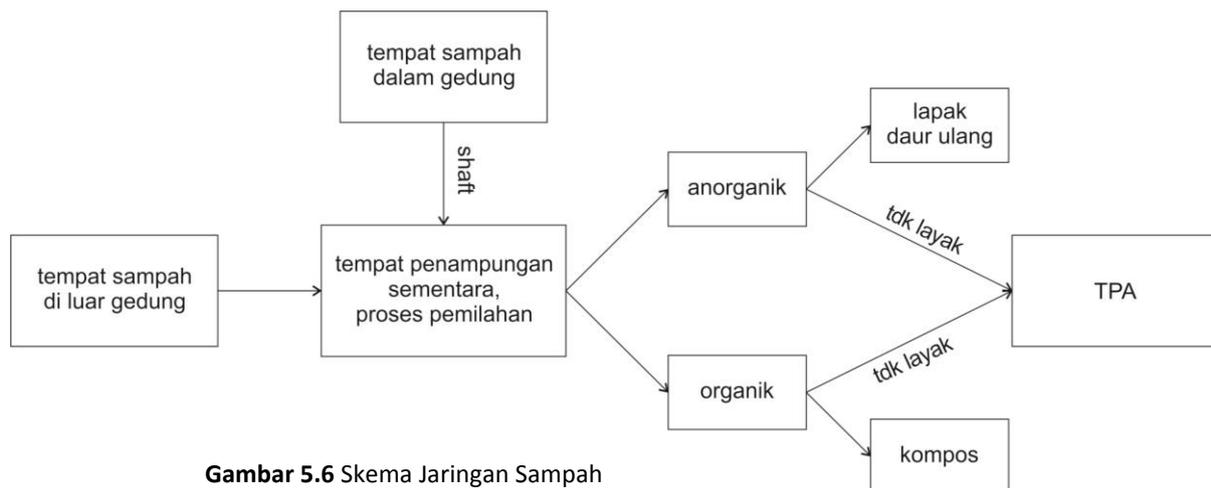
Jaringan listrik diperoleh dari PLN dengan genset sebagai cadangan. Main Panel berada di lantai dasar hotel sedangkan Sub-Main Panel berada di setiap lantai bangunan hotel.



Gambar 5.5 Skema Jaringan Listrik
(Sumber : analisis penulis)

G. Sistem Pembuangan Sampah

Pembuangan sampah untuk area di atas lantai satu menggunakan sistem shaft yang langsung terhubung ke bak penampungan sementara di luar bangunan. Sampah kemudian dipilah untuk diolah atau dibuang ke tempat pembuangan akhir.



Gambar 5.6 Skema Jaringan Sampah
(Sumber : analisis penulis)

H. Sistem Pencegahan Kebakaran

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/PRT/M/2008 Tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, jenis pencegahan kebakaran yang digunakan pada bangunan adalah:

- *Fire safety plan*, merupakan perencanaan bangunan dengan memperhatikan standa-standar jalur evakuasi, seperti luasan koridor menuju pintu darurat, tangga darurat dalam bangunan, dan ukuran serta arah bukaan pintu darurat.
- *Fire alarm*, menggunakan sistem deteksi api dan asap yang dihubungkan dengan *sprinkler*
- *Fire protection*, terdiri dari sistem *sprinkler*, *fire extinguisher*, *hydrant box cabinet*, dan *hydrant pillar*. Sistem proteksi kebakaran berhubungan dengan distribusi air bersih.

I. Sistem Telekomunikasi

Menggunakan WiFi dengan penempatan router di area tertentu. Komunikasi menggunakan telepon kabel digunakan untuk komunikasi internal dan keluar bangunan sehingga dipasang di kantor-kantor, front office, dan kamar tamu. Speaker dipasang di koridor dan ruang umum untuk memberikan pengumuman dan *background music*.

J. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan system faraday dengan prinsip kerja baja galvanum yang dipasang pada puncak atap dengan jarak terukur dan dihubungkan dengan kawat menuju ground.

K. Sistem Keamanan

Menggunakan sistem CCTV di ruang-ruang yang membutuhkan kemudian dikontrol melalui ruang keamanan.

5.2.2 Aspek Teknik

A. Sistem Struktur

Struktur bangunan menggunakan struktur yang sesuai untuk bangunan bertingkat. Pondasi menggunakan *bored pile*, struktur rangka menggunakan sistem plat, balok, dan kolom. Sementara untuk atap menggunakan plat beton dengan memperhatikan beban tambahan berupa tangki air dan tangki pemanas air. Selain itu, untuk mengurangi getaran, dapat diaplikasikan bantalan karet di atas sloof.

B. Bahan Bangunan

Pemilihan bahan bangunan menggunakan bahan yang mudah didapatkan di daerah, misalnya dengan menggunakan lantai granit sebagai pelapis lantai lobby, lounge, resto, dll. Sedangkan bagian koridor dan sebagian lantai unit kamar menggunakan karpet untuk memenuhi persyaratan kedap suara antar kamar. Area kamar mandi dan kolam renang menggunakan lantai bertekstur yang anti licin.

Bukaan berkaca menggunakan kaca stopsol untuk memasukkan cahaya alami tanpa radiasi panas berlebih. Pintu dan jendela menggunakan kusen UPVC yang lebih tahan panas dan kedap suara. Dinding diplester dengan finishing cat.

5.2.3 Aspek Arsitektural

Konsep arsitektural bangunan *Boutique Hotel* di Kendal berhubungan dengan karakter bangunan itu sendiri dilihat dari fasilitas, fungsi, hingga bentuk ruang yang responsif terhadap kondisi tapak dan sekitarnya. Penekanan aspek desain disesuaikan dengan konsep arsitektur neo-vernakularisme. Karakter yang ditunjukkan oleh langgam ini adalah menggunakan elemen tradisional, bisa berupa bentuk, ornamen, atau filosofi, yang digabungkan dan disesuaikan dengan bangunan modern.

Penulis ingin menggabungkan bangunan tradisional di daerah Kendal dan bentuk-bentuk yang lebih modern. Selain itu, untuk membantu pemerintah mempromosikan batik Kendal untuk menjadi produk unggulan daerah, maka akan dimunculkan ornamen-ornamen yang menunjukkan motif khas batik Kendal, yaitu motif “kendil wesi”, dan mengadakan workshop pelatihan membatik yang akan dilatih oleh pengerajin batik lokal.