

BAB 5
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Program Dasar Perencanaan

Berdasarkan materi yang telah tertulis pada bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa peruntukkan lahan di tengah kota sebagai lokasi perdagangan dan jasa. Industri perhotelan menjadi salah satu penyumbang ekonomi bagi Kota Pekalongan. Hotel Bintang 4 di Kota Pekalongan ini yang direncanakan mampu bersaing dan memberikan nuansa baru bagi industri perhotelan di Kota Pekalongan. Hotel Bintang 4 ini akan mewadahi pengunjung Kota Pekalongan baik yang datang untuk perjalanan bisnis maupun untuk berlibur.

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di hotel tersebut. Dengan melalui analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini dapat menarik lebih banyak wisatawan dan pebisnis untuk berkunjung ke Kota Pekalongan.

5.1.1 Program Ruang

Tabel 5.1 Program Besaran Ruang Hotel Bintang 4

No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	Kelompok
1	Hall	94,4	KEGIATAN PENERIMA
2	Drop Off	8	
Total + Sirkulasi 40%		143,36	
3	Lobby	118	
4	Lounge	47,2	
5	Lavatory	18,54	
6	Front Office	76,7	
Total + Sirkulasi 40%		364,61	
7	Travel Agent	23,6	
8	ATM Gallery	9,6	
Total + Sirkulasi 30%		43,16	
Jumlah Total + Sirkulasi 20%		671,46 = 661	
Kamar Hotel			KEGIATAN UTAMA
1	Standard Room	2160	
2	Deluxe Room	1008	
3	Suite Room	330	
Jumlah Total + Sirkulasi 20%		4197	
1	Function Room	423,24	KEGIATAN PENUNJANG
2	Meeting Room	117	
3	Restoran	299,57	
4	Sport Area	345,53	
5	Drugstore	20	
6	Merch Store	20	

7	Musholla	27,56	
Jumlah Total + Sirkulasi 20%		1503,36 = 1503	
1	Manager Office	35,1	KEGIATAN PENGELOLA
2	Department Office	186,22	
Jumlah Total + Sirkulasi 20%		365,58 = 366	
1	House Keeping Office	82,6	KEGIATAN SERVIS
2	Laundry and Dry Cleaning	74,34	
Total + Sirkulasi 30%		203,94	
3	Loading Dock	27,6	
4	Gudang	193,2	
Total + Sirkulasi 30%		287	
5	Dapur Utama	138	
6	Ruang Engineering	86	
Jumlah Total + Sirkulasi 20%		857,92 = 856	
1	Mobil Pengunjung	570	
2	Motor Pengunjung	57	
3	Bis	85	
4	Mobil Pengelola	75	
5	Motor Pengelola	45	
Jumlah Total + Sirkulasi 100%		16654	
JUMLAH TOTAL		9247	

Sumber : Analisa Pribadi

5.1.2 Tapak Terpilih



Gambar 5.1 Lokasi Tapak

Sumber : Google Earth

Karakteristik Tapak

- Lokasi : Jl. Merdeka No. 22 Kraton Lor, Pekalongan Utara, KotaPekalongan
- Luas : ±1.800 m²
- Jenis Jalan : Jalan Kolektor Sekunder
- GSB : 4 meter
- KDB : 60%
- KLB : maksimal 8 lantai
- Batasan
Utara : Bangunan tidak terpakai



Gambar 5.2 Batas Utara Tapak
Sumber : Google Street View

Selatan : Pertokoan/ Ruko



Gambar 5.3 Batas Utara Selatan
Sumber : Google Street View

Timur : Pertokoan/ Ruko



Gambar 5.4 Batas Utara Timur

Sumber : Google Street View

Barat : SPBU



Gambar 5.5 Batas Utara Barat

Sumber : Google Street View

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

Secara garis besar, aspek kinerja dalam perancangan bangunan hotel empat terdiri dari :

1. Sistem pencahayaan

Sistem pencahayaan terbagi menjadi dua, yaitu pencahayaan alami dengan memanfaatkan intensitas cahaya matahari yang tinggi pada siang hari dengan adanya bukaan. Dan pencahayaan buatan saat intensitas cahaya matahari menurun.

2. Sistem penghawaan

Sistem penghawaan terbagi menjadi dua, yaitu penghawaan alami dengan memaksimalkan adanya bukaan maupun penambahan vegetasi pada area bukaan. Dan pencahayaan buatan dengan menggunakan *Air Conditioner* (AC) sebagai pengontrol suhu ruangan.

3. Sistem jaringan air bersih

Kebutuhan air bersih pada hotel ini dari jaringan air bersih yang bersumber dari sumur arteis dan PDAM daerah setempat, yang kemudian diolah dengan sistem *down feed* dan *up feed*.

4. Sistem jaringan air kotor

Sistem pembuangan air kotor yang berasal dari dapur dan lavatory sebelum dibuang ke riol kawasan diproses dahulu melalui water treatment agar tidak mencemari lingkungan. Saluran drainase kawasan dipersiapkan dengan mengikuti pola kawasan. Sedangkan air buangan yang berasal dari kamar mandi (KM) atau WC ditampung dalam bak resapan yang kemudian disalurkan menuju riol kawasan.

5. Sistem jaringan listrik

Sumber tenaga listrik utama yang digunakan yaitu bersumber dari PLN dengan menggunakan panel-panel penghubung yang disalurkan ke seluruh bagian ruangan yang terdiri dari panel utama (*Main Distribution Panel*) dan beberapa panel sekunder (*Sub*

Distribution Panel). Untuk energy listrik cadangan menggunakan *generator set* dengan *automatic switch system* untuk menggantikan peran PLN ketika listrik padam.

6. Sistem pembuangan sampah
Sistem pembuangan sampah dilakukan secara manual dengan membuang sampah yang terkumpul setiap harinya dan diangkut menuju pembuangan kawasan dan kemudian dilanjutkan ke pembuangan akhir.
7. Sistem pencegahan kebakaran
Untuk menghindari dari bahaya kebakaran, maka bangunan Hotel Bintang 4 ini perlu dilengkapi dengan adanya sistem pemadam kebakaran, seperti *Smoke Detector*, *Gas Detector*, *Heat Detector*, *Sprinkler*, *Fire Extenguisher*, dan *Hydrant*.
8. Sistem komunikasi
Perencanaanya meliputi sistem komunikasi internal dan eksternal. Komunikasi internal menggunakan sistem PABX dan intercom untuk komunikasi dalam satu bangunan maupun antar bangunan. Sedangkan komunikasi eksternal pada bangunan pengelola terdapat telepon yang dilengkapi dengan fasilitas internet dan faximile dalam rangka pendistribusian informasi dengan cepat.
9. Sistem penangkal petir
Penangkal petir harus dipasang pada bangunan-bangunan yang tinggi, minimum bangunan 2 lantai (terutama pada bangunan yang paling tinggi disekitarnya). Ada beberapa instalasi penangkal petir yaitu sistem franklin, faraday, dan thomas (radioaktif) tetapi yang digunakan pada Hotel Bintang 4 ini hanya dua macam yaitu: sistem franklin dan sistem faraday.
10. Sistem keamanan
Pengamanan dilakukan dengan dua cara, yaitu pengamanan secara manual yang artinya dilakukan oleh petugas keamanan dan pengamanan seraca otomatis yaitu dengan adanya CCTV pada tempat-tempat yang membutuhkan tingkat keamanan yang tinggi.
11. Sistem transportasi vertical
Terdapat beberapa sistem transportasi vertical yang dapat diaplikasikan, diantaranya adalah tangga, ramp, escalator, lift. Untuk Hotel Bintang 4 ini menggunakan tangga, ramp, dan lift.

5.2.2 Aspek Teknis

Sistem struktur yang digunakan pada Hotel Bintang 4 di Pekalongan ini meliputi sistem struktur pondasi, struktur lantai, dan struktur kolom.

5.2.3 Aspek Arsitektural

Konsep yang digunakan pada Hotel Bintang 4 di Pekalongan ini yaitu dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Modern yang memiliki prinsip fungsional dan efisiensi. Fungsional dimana bangunan tersebut harus mewadahi aktifitas penghuninya dan efisiensi dimana harus mampu diterapkan dalam berbagai hal, seperti efisiensi biaya, efisiensi waktu dan juga aspek *free maintenance* pada bangunan.