

BAB 3. PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

3.1 Analisa dan Program Fungsi Bangunan

Fungsi pada bangunan ini adalah penyedia akomodasi untuk penginapan pada area Kota Lama Semarang dan sekitarnya. Hal ini untuk mendukung faktor kelengkapan pada Kawasan Kota Lama Semarang pada bidang pariwisata. Oleh karena itu, Kota Lama Semarang dapat dimanfaatkan untuk dijadikan acuan pada hotel ini.

Berberapa hal pada tapak yang dapat dimanfaatkan adalah:

1. Memiliki banyak akses untuk masuk kedalam tapak
Terdapat 3 akses yang dapat digunakan pada tapak, yaitu Jl. Letjen Suprpto, Jl. Kedasih, dan Jl. Cendrawasih.
2. Memiliki pedestrian yang baik
Pedestrian pada kota lama memiliki lebar yang cukup memadai. Pedestrian pada jalan Letjen Suprpto memiliki lebar 4m dan pedestrian pada jalan Cendrawasih memiliki lebar 4,5m.
3. Terdapat gerbang besar peninggalan Hotel Jansen (Gambar 9. Gerbang Hotel Jansen)
Gerbang pada jalan Cendrawasih dapat dimanfaatkan dan dipertahankan sebagai nilai sejarah.
4. Terdapat banyak bangunan cagar budaya
Bangunan cagar budaya pada Kawasan Kota Lama Semarang merupakan daya tarik sendiri oleh wistawan. Nilai sejarah dan budaya merupakan nilai yang dipertahankan kota lama untuk meningkatkan pariwisata di Kota Lama.
5. Tapak telah diberi perkerasan berupa paving
Kondisi eksisting tapak telah dilapisi perkerasan berupa paving yang dapat dimanfaatkan pada perancangan hotel ini.

Berberapa hal pada tapak yang perlu diperhatikan adalah:

1. Terdapat banyak bangunan cagar budaya yang dapat rusak bila terjadi pembangunan
Pondasi pada bangunan harus dapat menyesuaikan dengan bangunan sekitar yang mudah rusak. Pemilihan pondasi sebaiknya tidak menimbulkan kerusakan pada bangunan sekitar pada tahap pembangunan.
2. Jalan Letjen Suprpto ditutup pada waktu tertentu untuk car free night

Pada jalan Letjen Suprpto dilakukan penutupan untuk kendaraan bermotor setiap hari Jumat dan Sabtu. Hal ini mengurangi aksesibilitas untuk kendaraan bermotor. Akses pada tapak berkurang dan perlu adanya penyesuaian.

3.1.1 Karakteristik Pengguna

Perancangan hotel ini direncanakan di Kawasan Kota Lama Semarang. Hal tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar pengguna hotel ini adalah seluruh kalangan yang mengunjungi Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Daerah Tujuan Wisata (DTW). Pengunjung hotel ini adalah kalangan yang sedang melakukan wisata di Kota Semarang khususnya di Kota Lama Semarang. Dari hal tersebut, hotel ini dirancang berdasarkan klasifikasi hotel:

1. Pleasure Hotel

Pleasure hotel adalah hotel yang memfasilitasi pengunjungnya yang bertujuan untuk berekreasi. Fasilitas pada hotel difokuskan pada aktifitas bersantai, berelaksasi (Marlina, 2008). Kegiatan bersantai, berelaksasi dan berekreasi tidak hanya dilakukan didalam bangunan hotel, namun pada Kawasan sekitar hotel.

2. Transit Hotel

Transit hotel adalah hotel yang memfasilitasi pengunjung yang memiliki waktu inap yang tidak lama atau dalam kurun waktu harian (Marlina, 2008). Kota Semarang memiliki waktu rata-rata menginap 1,25 malam pada hotel bintang 3 keatas (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2019)

3. Medium Hotel

Medium Hotel adalah hotel yang memiliki 20 hingga 299 unit kamar (Marlina, 2008).

Karena tamu hotel ini adalah kalangan yang ingin mengunjungi Kawasan kota lama, maka terjadi kecendrungan tamu akan lebih banyak meninggalkan hotel untuk berjalan-jalan di Kawasan Kota Lama Semarang dan sekitarnya. Adapun kemungkinan dimana tamu hotel merupakan pengguna jasa traveling yang mendatangi kota Semarang dan menjadikan Hotel ini menjadi akomodai selama di Kota Semarang. Hal ini menunjukkan bahwa pengguna jasa travelling yang datang ke hotel ini akan membawa kendaraan bis dan memiliki waktu yang tidak lama di dalam hotel.

Pengguna hotel pada kota lama Semarang ini memiliki kecendrungan untuk berjalan kaki dari hotel ke beberapa titik yang ada di Kota Lama. Hal ini dikarenakan jumlah lebar 2 bagian pedestrian lebih besar dibandingkan lebar jalan dan kurangnya lahan parkir untuk kendaraan

bermotor. Tidak hanya itu, Kawasan Kota Lama Semarang memiliki waktu tertentu dimana jalan Letjen Suprpto akan ditutup dari akses kendaraan bermotor.

3.1.2 Pengelompokan Aktifitas

Dalam penyedia akomodasi dalam hotel, terdapat beberapa bagian dalam pengelompokan aktifitas pengguna bangunan. Diantaranya adalah Aktifitas Utama, Aktifitas Pendukung, Aktifitas Pengelola, dan Kegiatan Service.

Dalam pengelompokan aktifitas, dibutuhkan juga data pelaku dan sifat kegiatan (public atau private atau service). Data tersebut dijelaskan dalam tabel sebagai berikut.

Tabel 6. Pengelompokan Aktifitas

Sumber: Analisa pribadi

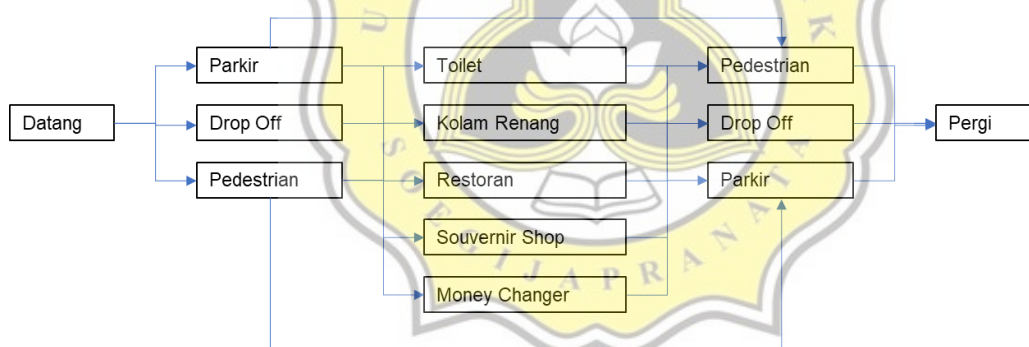
Aktifitas	Pelaku	Sifat Kegiatan
Aktifitas Utama		
Menyewa kamar hotel	Tamu hotel, staff resepsionis	Public
Kegiatan Spa	Pengunjung, staff spa	Private
Kegiatan Renang	Pengunjung, staff kolam	Public
Kegiatan di ballroom	Pengunjung, staff ballroom, staff dapur	Public
Kegiatan di restoran	Pengunjung, staff restoran, staff kasir, staff dapur	Public
Aktifitas Penunjang		
Berberlanja souvenir	Pengunjung, staff souvenir	Publik
Menukar uang	Pengunjung, staff bank	Public
berobat	Pengunjung, paramedik	Public
Aktifitas Pengelola		
Mengkoordinasi seluruh kegiatan di hotel	General Manager, sekretaris	Private
Mengelola keuangan hotel	Kepala keuangan dan jajaran keuangan	Private
Mengelola pemasaran hotel	Kepala pemasaran dan jajaran pemasaran	Private
Mengelola kegiatan resepsionis hotel	Kepala front office dan jajaran front office	Private

Mengelola lowongan pekerjaan dan pelatihan	Kepala personalia dan jajaran personalia	Private
Mengelola teknis hotel	Kepala teknisi dan jajaran tekinsi	Private
Mengelola pelayanan kamar	Kepala bagian pelayanan kamar dan jajaran pelayanan kamar	Private
Aktifitas Pelayanan		
Memarkirkan kendaraan	Seluruh pengguna bangunan	Service
Mengelola kebersihan hotel	Cleaning Service	Service
Mengelola keamanan hotel	Security dan staff keamanan	Service

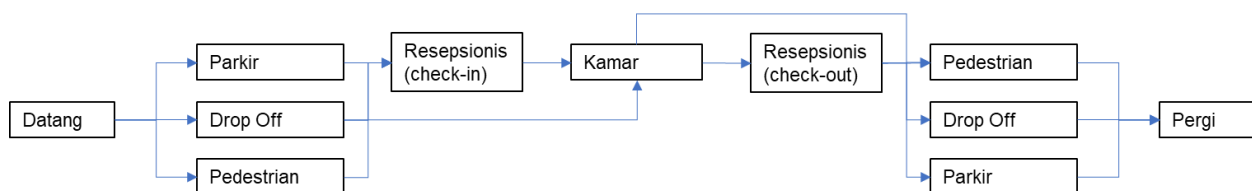
3.1.3 Pola Sirkulasi bangunan

Pola sirkulasi pada bangunan dibagi berdasarkan pelaku. Pola sirkulasi pada bangunan dijelaskan dalam bagan sebagai berikut:

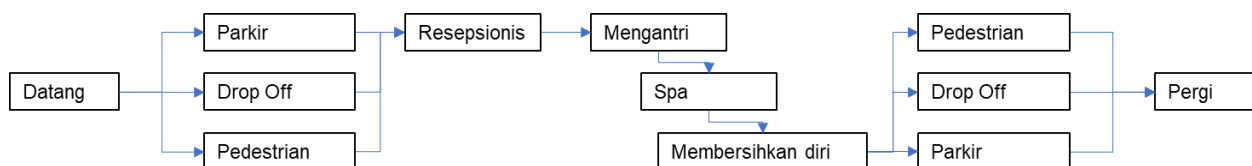
Bagan 10. Sirkulasi Pengunjung hotel (Umum)



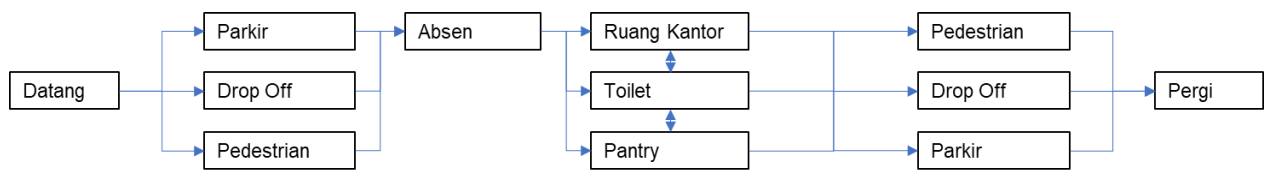
Bagan 11. Sirkulasi Pengunjung Hotel (Menginap)



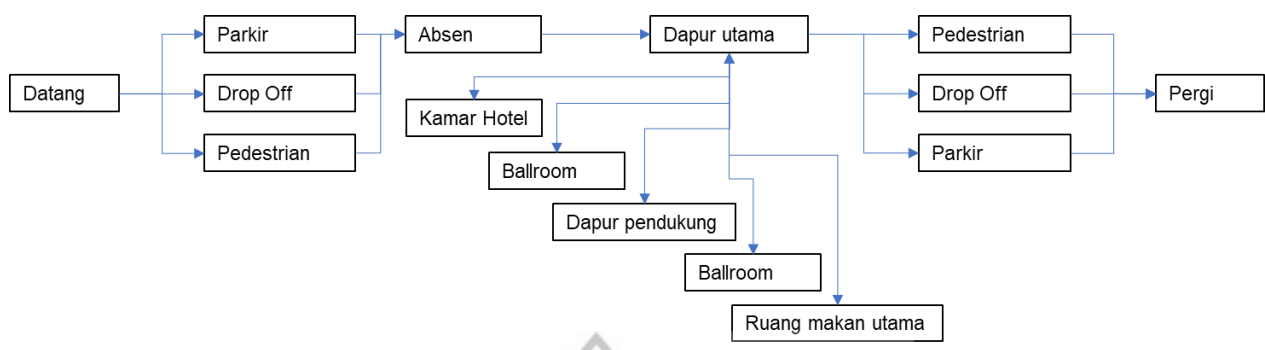
Bagan 12. Sirkulasi Pengunjung Spa



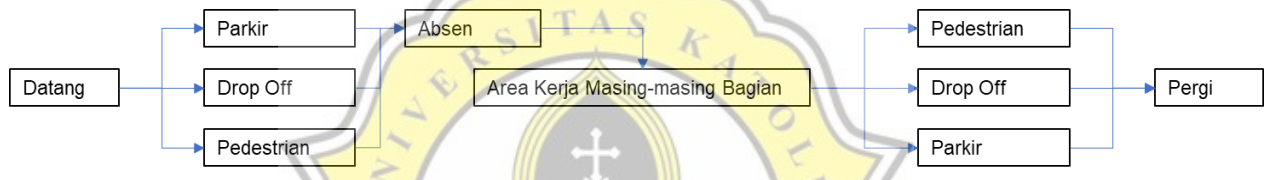
Bagan 13. Sirkulasi Kepala Bagian dan Sekertaris



Bagan 14. Sirkulasi Staff (Dapur)



Bagan 15. Sirkulasi Staff (Umum)



3.1.4 Analisa Pengguna berdasarkan Ruang

Berikut adalah ruangan yang dibutuhkan berdasarkan aktifitas masing-masing pengguna bangunan dari pengunjung, kepala bagian, staff, dll.

Tabel 7. Tabel Pengguna berdasarkan Ruang

Sumber: Analisa Pribadi

Pelaku	Aktifitas	Kebutuhan Ruang	Sifat Ruang	Jenis Ruang
Pengunjung				
Pengunjung (Menginap)	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Parkir	Public	Indoor
	Check-in	Front Office	Public	Indoor
	Menunggu	Ruang tunggu	Public	Indoor
	Istirahat di Kamar	Kamar Hotel	Private	Indoor
	Memesan makanan dan minuman	Kamar Hotel	Private	Indoor

	Berenang	Kolam Renang	Public	Indoor
	Membeli Souvenir	Souvenir Soup	Public	Indoor
	Spa	Ruang Spa (Body Treatment & Facial Treatment)	Private	Indoor
	Berobat	Poliklinik	Public	Indoor
	Check-out	Front Office	Public	Indoor
	Pergi	Akses Keluar	Public	Outdoor
Pegunjung (Spa)	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Parkir	Public	Indoor
	Memesan	Front Office	Public	Indoor
	Menunggu	Ruang Tunggu	Public	Indoor
	Berganti baju /membersihkan diri	Ruang ganti	Private	Indoor
	Spa	Ruang Spa (Body Treatment & Facial Treatment)	Private	Indoor
	Sauna	Ruang Sauna	Private	Indoor
	Membayar biaya spa	Front Office	Public	Indoor
	Pergi	Akses Keluar	Public	Outdoor
Pegunjung (Restoran)	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Parkir	Public	Indoor
	Mengantri	Ruang tunggu	Public	Indoor
	Memesan makanan	Restoran	Public	Indoor
	Menunggu		Public	Indoor
	Makan		Public	Indoor
	Mencuci tangan	Kamar mandi	Public	Indoor
	Toilet		Private	Indoor

	Membayar biaya	Kasir	Public	Indoor
	Pergi	Akses Keluar	Public	Outdoor
Pengunjung (Umum)	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Membeli Souvenir	Souvenir Shop	Public	Indoor
	Menukar Uang	Money Changer	Public	Indoor
	Berenang	Kolam	Public	Outdoor
	Toilet	Kamar mandi	Private	Indoor
	Pergi	Akses Keluar	Public	Outdoor
Staff				
General Manager	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Berkerja	Ruang Kerja	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Bertemu Tamu	Ruang Tamu	Private	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	Toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor
Sekertaris	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Berkerja	Ruang Kerja	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	Toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor

Divisi keuangan, personalia, pemasaran, teknis, pelayanan kamar	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Berkerja (berdasarkan divisi masing-masing)	Ruang kerja masing-masing	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	Toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor
Divisi Front Office	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Berkerja	Ruang kerja	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Melayani tamu dalam booking, telepon, pembayaran, dll.	Front Office	Public	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	Toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor
Divisi Food and Beverage	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Menyiapkan hidangan yang dipesan tamu	Dapur	Private	Indoor

	Membuat list stock bahan makanan dan merapikan bahan makanan	Ruang Penyimpanan	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor
Divisi Kesehatan	Datang	Entrance	Public	Outdoor
	Drop Off	Drop Area	Public	Outdoor
	Parkir	Area Pakir	Public	Indoor
	Absen	Resepsionis	Public	Indoor
	Memeriksa pasien	Poliklinik	Private	Indoor
	Mengobati pasien	Poliklinik	Private	Indoor
	Rapat	Ruang Rapat	Private	Indoor
	Istirahat (makan/minum)	Kantin	Public	Indoor
	Toilet	Toilet	Private	Indoor
	Pulang	Akses Keluar	Public	Outdoor

3.1.5 Kebutuhan Ruang

Pada hotel ini membutuhkan fasilitas sebagai penyedia akomodasi, antara lain:

1. Lobby dan resepsionis
Lobby sebagai kebutuhan utama dan standar hotel bintang 4.
2. Kamar hotel
Kamar hotel adalah fasilitas utama sebagai penyedia akomodasi
3. Dining room
Dining room merupakan fasilitas pendukung untuk tamu hotel dan tamu umum
4. Ruang fungsional (ballroom)
Ball room adalah salah satu standar hotel bintang 4
5. Toilet umum
Toilet umum adalah fasilitas untuk seluruh pengunjung
6. Memiliki Drugstore, money changer, Souvernir shop.
Merupakan salah satu standar hotel bintang 4

7. Memiliki poliklinik

Merupakan salah satu standar hotel bintang 4

8. Sauna dan Spa

Standar hotel bintang 4 adalah memiliki 1 fasilitas pelengkap. Sauna dan spa merupakan fasilitas pelengkap yang dapat dinikmati segala kalangan dan untuk mengurangi lelah bagi para wisatawan yang telah menghabiskan waktu di kota lama

9. Alat transportasi vertical mekanis (lift)

Merupakan salah satu standar hotel bintang 4

Kebutuhan ruang pada bangunan umum adalah:

1. Drop Area
2. Parkir (Parkir Pengunjung, Parkir Umum, Parkir Bus, Parkir Staff)
3. Akses pedestrian
4. Lift Tamu
5. Lift Service
6. Toilet Umum
7. Cleaning Service

Kebutuhan ruang pada hotel berdasarkan fasilitas dan aktifitas adalah:

Tabel 8. Kebutuhan Ruang Hotel

Sumber: Analisa Pribadi

Pengunjung	Menginap	Lobby	Jacuzzi	
		Ruang Tunggu	Spa	
		Kamar	R. ganti	
		Kamar Mandi	R. loker	
	Dining room	Restoran Utama	Kasir	
		Coffee Shop	Ruang	
		Kasir	Fungsional	
		Toilet	Ballroom	
	Spa	Facial Treatment	Kontrol Room	
		Body Treatment	Dapur Ballroom	
		Sauna	Souvenir	
			Shop	Display
				Kasir
				Loket

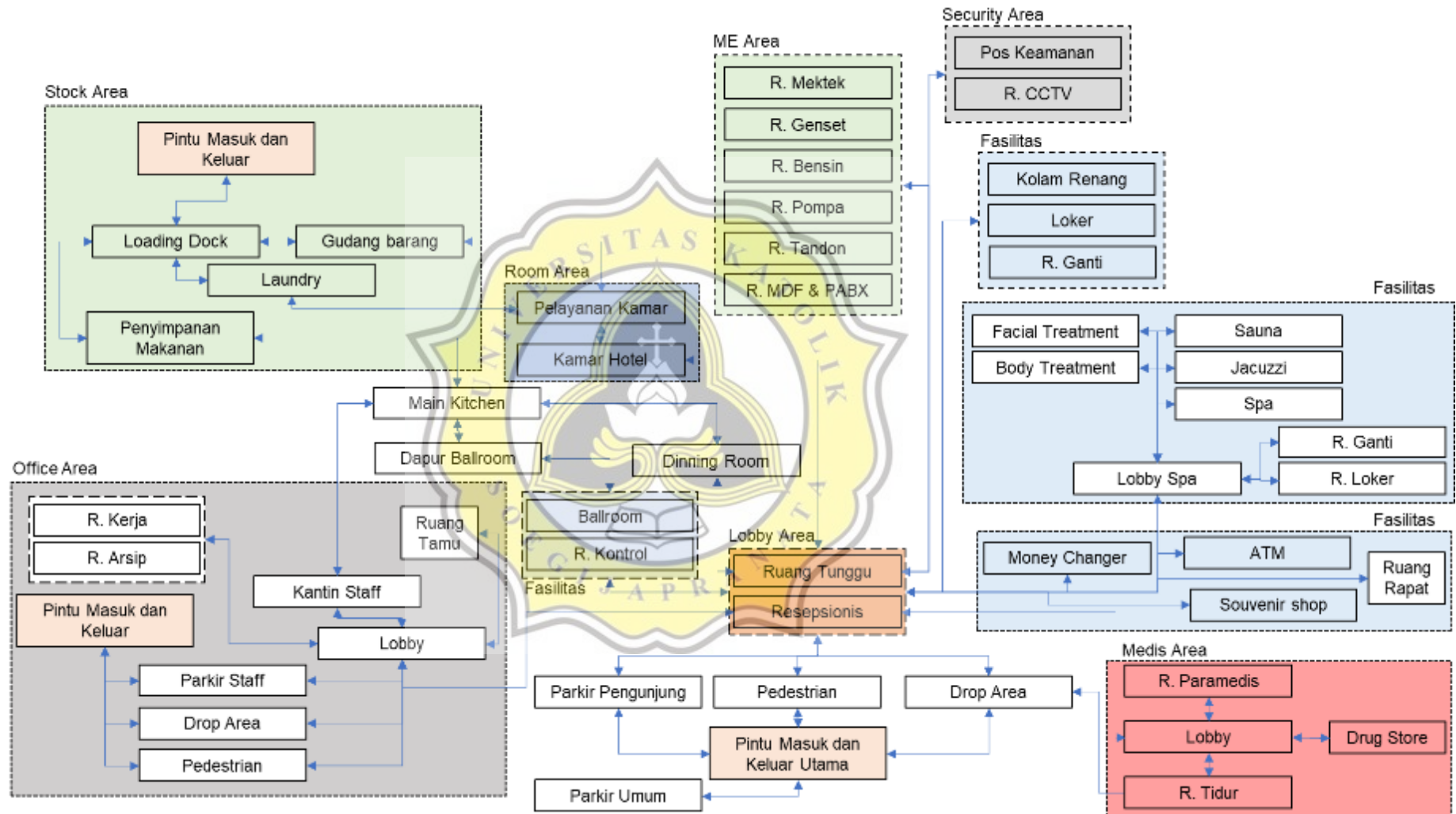
	Money Changer	Brankas
	Atm	
	Poliklinik	R. Paramedis
		R. Tidur
		Penyimpanan Obat (Drugstore)
	Kolam Renang	R. Ganti
		Loker
		Kolam Renang
		Toilet

Service	Kantin	
	Dapur	Dapur Utama
		R. Penyimpanan
	Pos Keamanan	
	Janitor	
	R. Mektek	
	R. CCTV	
	R. Genset	
	R. Bensin	
	R. Pompa	
	R. Tandon	
	R. MDF & PABX	
	Loading Dock	
	Gudang	

Staff	General Manager	Ruang kerja
		Ruang Tamu
		Toilet
	Sekretaris	Ruang kerja
	Divisi Keuangan	R. Kerja
		R. Arsip
	Divisi FrontOffice	R. Kerja
		R. Arsip
	Divisi Personalia	R. Kerja
		R. Arsip
	Divisi Pemasaran	R. Kerja
		R. Arsip
	Divisi Pelayanan	R. Kerja
		R. Arsip
	Divisi F&B	R. Kerja
		R. Arsip
	Ruang Rapat	
	Ruang Tamu	

3.1.6 Pola Hubungan Ruang

Bagan 16. Pola Hubungan Ruang



3.1.7 Persyaratan Ruang

Tabel 9. Persyaratan Ruang

Sumber: Analisa Pribadi

No.	Nama Ruang	Persyaratan Ruang
1.	Umum	Pos Jaga
2.		Parkir
3.		Drop Area
4.		Lobby
5.		Ruang Tunggu
6.		Toilet
7.	Hotel	Resepsionis
8.		Kamar
9.		Lift Penumpang
10.		Lift Barang
11.		Pelayanan Kamar
12.		Dining room
13.	Fasilitas	Kolam Renang
14.		Ruang Ganti
15.		Ruang Loker
16.		Spa

17.		Jacuzzi	Memiliki pencahayaan yang baik, penghawaan yang baik, keamanan kebakaran
18.		Body Treatment	Memiliki pencahayaan yang baik, penghawaan yang baik, keamanan kebakaran
19.		Facial Treatment	Memiliki pencahayaan yang baik, penghawaan yang baik, keamanan kebakaran
20.		Sauna	Memiliki pencahayaan yang baik, penghawaan yang baik, keamanan kebakaran
21.		Kamar Mandi	Penghawaan yang baik
22.		Money Changer	Memiliki keamanan yang baik, penghawaan buatan dan tertutup
23.		Souvenir Shop	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik, dan dapat dilihat dari lobby
24.		ATM	Memiliki keamanan yang baik, penghawaan buatan dan tertutup
25.	Poliklinik	R. Kamar	Terdapat keamanan terhadap kebakaran, penghawaan yang baik, dinding yang meredam, view yang baik.
26.		R. Paramedis	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik
27.		R. Obat	Memiliki pengatur suhu, tertutup, tidak terpapar sinar matahari
28.	Kantor	R. Kerja	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik
29.		R. Arsip	Memiliki keamanan yang baik
30.		R. Rapat	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik
31.		Kantin Staff	Memiliki penghawaan yang baik
32.		R. Tamu	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik
33.	Penunjang	Main Kitchen	Memiliki keamanan terhadap kebakaran, sirkulasi yang baik, dan penghawaan yang baik
34.		Dapur Ballroom	Memiliki keamanan terhadap kebakaran, sirkulasi yang baik, dan penghawaan yang baik
35.		Penyimpanan makanan	Memiliki pengatur suhu, tertutup, tidak terpapar sinar matahari
36.		Loading Dock	Memiliki akses dari luar
37.		Gudang Barang	-

38.		Laundry	-
39.	Ballro	Ballroom	Memiliki penghawaan yang baik, pencahayaan yang baik, dan plafond yang tinggi
40.		R. Kontrol	Memiliki akses yang terbatas, view menuju ballroom
41.	Service	R. MDF & PABX	Memiliki keamanan yang baik
43.		R. CCTV	Memiliki akses yang terbatas, pencahayaan yang baik
44.		Pos Keamanan	Memiliki akses yang terbatas, pencahayaan yang baik
45.		R. Mektek	Memiliki keamanan yang baik
46.		R. Genset	Memiliki peredam suara dan sirkulasi udara yang baik
47.		R. Bensin	Memiliki proteksi terhadap api
48.		R. Pompa	Memiliki peredam suara dan sirkulasi udara yang baik
49.		Tandon	Memiliki keamanan yang tinggi
50.		Cleaning Sevice	Memiliki akses yang mudah

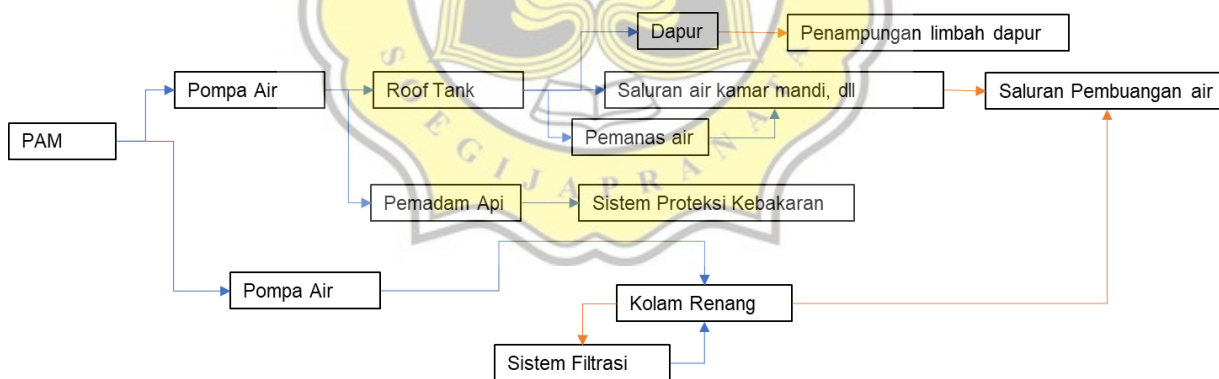
3.1.8 Utilitas

3.1.8.1 Air

Air bersih pada hotel ini menggunakan sumber air PAM. Kota Lama Semarang memiliki saluran air dari PAM yang dapat digunakan untuk kebutuhan air bersih. Air bersih yang masuk ditampung langsung di penampungan air di roof tank dengan bantuan pompa air. Setelah air bersih ditampung, air bersih disalurkan ke pemanas air dan ke kamar mandi, dapur, dan ruang lainnya. Kebutuhan penampungan air roof tank pada bangunan adalah $200m^3$. Air bersih juga disalurkan ke penampungan air kebakaran untuk menjadi pemadam ketika adanya api.

Air kotor yang dihasilkan hotel dibagi menjadi dua. Limbah cair yang berasal dari dapur akan ditampung dan disedot secara berkala oleh petugas untuk mencegah pencemaran air. Sedangkan air kotor yang tidak berasal dari dapur dibuang ke saluran pembuangan air. Sedangkan limbah padat akan di masukan ke biotank untuk diuraikan.

Air untuk kolam renang diambil dari PAM dan dipompa menuju kolam renang. Pada kolam renang terdapat sistem filtrasi yang diaktifkan secara berkala untuk menjaga kebersihan air. Setiap kurung waktu tertentu, air dalam kolam renang akan dibuang dan dinding kolam akan dibersihkan dan kemudian diisi kembali.

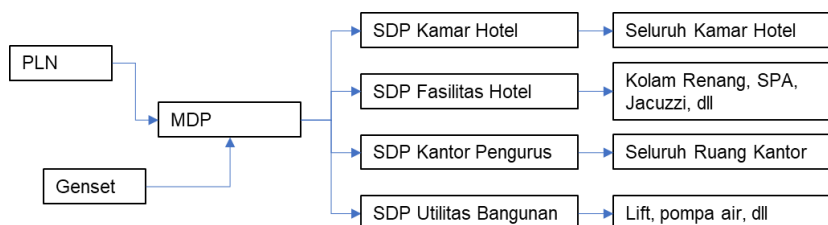


Bagan 17. Sistem Penyaluran Air

3.1.8.2 Listrik

Listrik pada hotel ini menggunakan sumber daya dari PLN yang terdapat dilokasi bangunan. Listrik yang masuk di salurkan menuju MDP untuk dibagi menuju SDP yang dibagi menjadi kamar hotel, fasilitas Hotel, kantor pengurus, utilitas bangunan. Setelah itu SDP akan membagi daya listrik. Daya listrik kamar hotel dibagi menurut jumlah kamar hotel, sedangkan daya listrik di fasilitas hotel dibagi berdasarkan tiap fasilitas, daya listrik kantor pengurus dibagi berdasarkan

jumlah ruang kantor, dan daya listrik pada utilitas dibagi berdasarkan tiap unit alat yang membutuhkan listrik.



Bagan 18. Sistem Energi Listrik

3.1.8.3 Gas dan BBM

Kebutuhan gas pada hotel digunakan untuk pemanas air dan untuk kebutuhan dapur. Gas untuk dapur disambungkan menjadi satu pada satu ruang semi outdoor untuk meningkatkan keamanan ketika terjadi kebocoran. Saluran gas yang telah dihubungkan, disalurkan menuju seluruh dapur pada hotel. Sedangkan gas untuk pemanas air diletakkan berdekatan dengan pemanas air namun pada ruang yang terpisah untuk meningkatkan keamanan. Kapasitas tangki gas untuk pemanas air adalah 450liter. Diambil dari kapasitas gas pemanas air pada hote quirin yang berkapasitas 400liter dengan 48 kamar. Sedangkan pada hotel ini memiliki 53 kamar dengan fasilitas berupa jacuzzi.

Kebutuhan BBM pada hotel dibutuhkan untuk menghidupkan genset ketika sumber listrik dari PLN terdapat masalah.

3.1.8.4 AC

Sistem penghawaan buatan pada bangunan menggunakan sistem ac central. Ac central digunakan untuk mencakup hampir seluruh ruangan di hotel.

3.1.9 Jam operasonal

Pada operasional hotel, terdapat jadwal dan jam operasional yang ditetapkan. Penetapan jam operasional dilakukan dengan menyesuaikan data survey. Jam operasional yang ditetapkan adalah:

Tabel 10. Jam Operasional Fasilitas Hotel

Fasilitas	Kegiatan	Jam Operasional
Kolam Renang	Melayani transaksi pembayaran tiket masuk, membersihkan kolam renang dan kamar mandi.	05.00 s/d 20.00

Sauna, spa, jacuzzi	Melayani transaksi pembayaran, melayani facial treatment, body treatment, spa, membersihkan dan menjaga keamanan pintu masuk	10.00 s/d 00.00
Restoran	Melayani pengunjung, menyiapkan hidangan, membersihkan, melayani pembayaran	24jam
Kantor office Spa		08.00 s/d 16.00
Kantor Office hotel		08.00 s/d 16.00
Kantor Office Pemasaran		08.00 s/d 16.00
Souvernir shop	Melayani pengunjung, melayani pembayaran	24 jam
Money Changer	Melayani pengunjung	24jam
Meeting Room	Melayani kegiatan rapat	*(by request)
Parkir Umum	Melayani pengunjung	24jam
Kantin	Melayani staff	08.00 s/d 16.00
Poliklinik	Melayani seluruh orang yang membutuhkan dalam p3k	24 jam
Ballroom	Melayani kegiatan acara	*(by request)

3.1.10 Studi Besaran Ruang

Tabel 11. Studi Besaran Ruang

Sumber: Analisis Pribadi

No.	Nama Ruang	Luas Ruang (m ²)
1	Kamar Standar	3.120
2	Kamar Suite	624
3	Lobby Hotel	140
4	Toilet Lobby	34,2
5	Dining Room	390
6	Coffee Shop	14,63
7	Lobby Spa	21
8	Spa	43,2
9	Body Treatment	43,2
10	Facial Treatment	43,2
11	Sauna	4,4
12	Jacuzzi	36
13	Ruang Ganti	10,45
14	Toilet	34,2
15	Loker	30
16	Kolam Renang	78
17	Ruang Ganti	12,35
18	Toilet	34,2
19	Loker	30
20	Ballroom	616
21	Dressing Room	52
22	Ruang Kontrol	12,36
23	Toilet	34,2
24	Dapur Ballroom	114,4
25	Souvenir Shop	22,4
26	Money Changer	11,7
27	ATM	12
28	Lobby Poliklinik	18
29	Ruang Paramedis	12,6
30	Drugstore	30
31	Ruang Tidur	25,8
32	Toilet	34,2
33	Lobby Kantor	18
34	Ruang Tamu	16,2
35	Kantin Staff	48,75
36	Ruang Rapat	117
37	Ruang Manager	13
38	Ruang Sekertaris	11,7
39	Ruang Sekertaris	20,8
40	Ruang Divisi Keuangan	20,8
41	Ruang Divisi Front Office	20,8
42	Ruang Divisi Personalia	20,8
43	Ruang Divisi Pemasaran	20,8
44	Ruang Divisi Pelayanan	20,8
45	Ruang Divisi F&B	20,8
46	Ruang Arsip	50,4
47	Toilet	34,2
48	Main Kitchen	234

49	Pelayanan Kamar	35,1
50	Gudang Barang	10,8
51	Laundry	14,4
52	Penyimpanan Makanan	14,4
53	Loading Dock	140,4
54	Cleaning Service	54
55	Toilet	34,2
56	R. MDF & PABX	19,2
57	shaf air	7,2
58	Shaf Sampah	0,192
59	Ruang CCTV	19,2
60	Pos Kemanan	10,8
61	Ruang Mektek	10,8

62	Ruang Gensent	36,72
63	Ruang Pompa	12
64	SPT	93,6
65	AC	
66	lift	56,7
67	rumah lift	30,03
68	Tandon	12
69	Mobil pengunjung	972
70	Motor pengunjung	225
71	buss	190
72	Mobil staff	162
73	Motor staff	225
Total		8.792

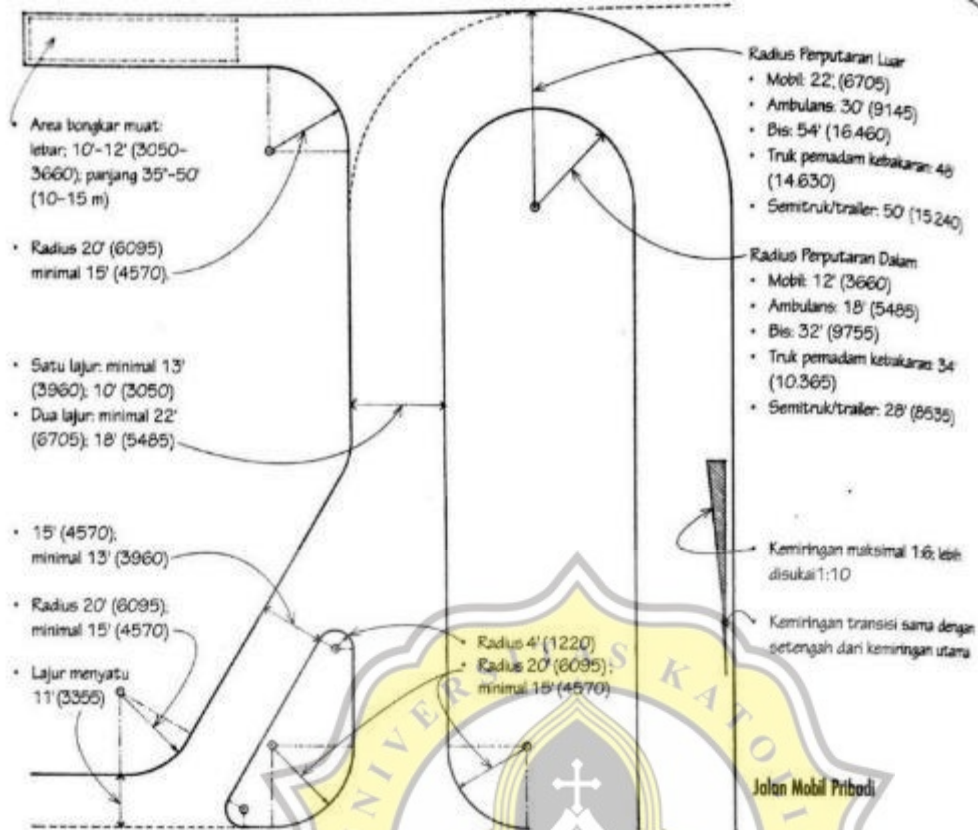
Daftar lengkap terdapat di lampiran 1.

3.2 Analisa dan Program Tapak

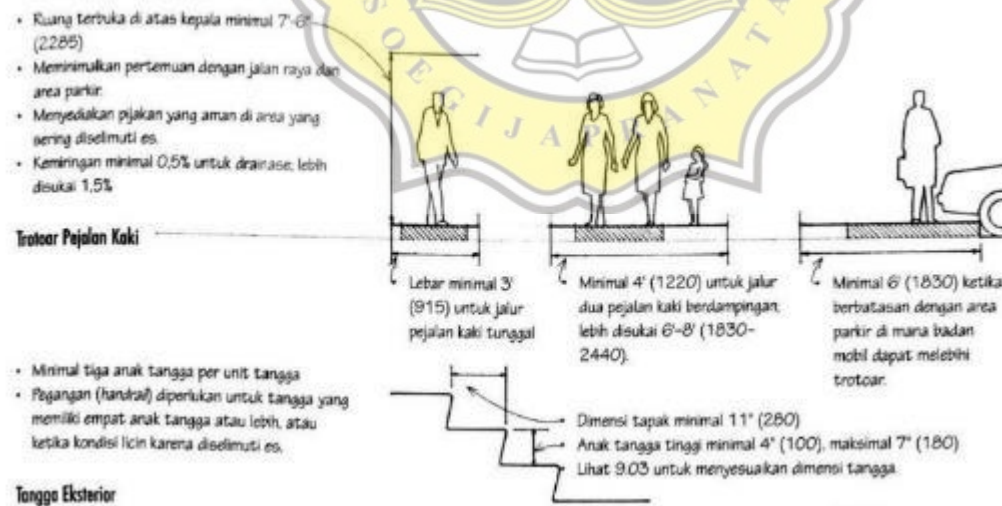
3.2.1 Jenis Ruang Luar

Ruang luar pada hotel adalah sirkulasi kendaraan, drop area, pedestrian.

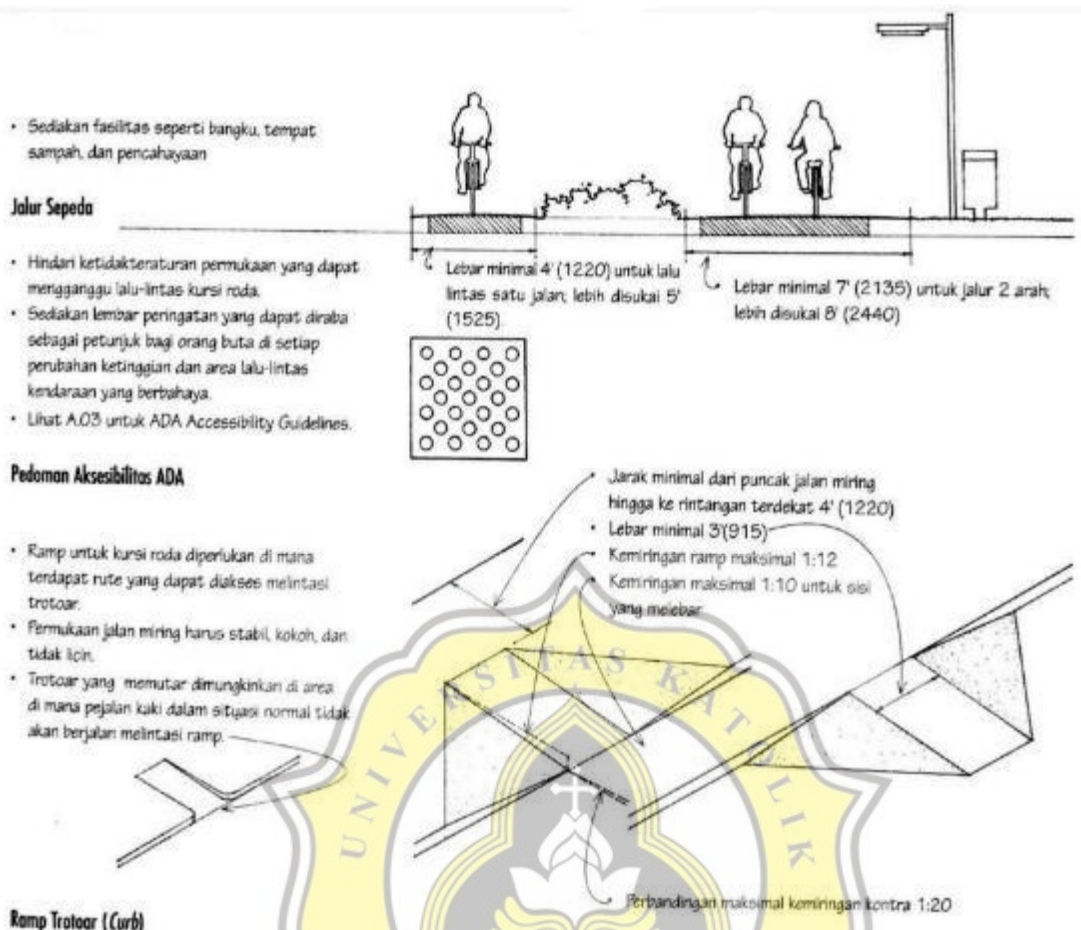
Lebar kebutuhan sirkulasi kendaraan untuk pengunjung menggunakan standar kendaraan bus karena merupakan kendaraan yang paling besar untuk akses kendaraan pada ruang luar bangunan. Standar sirkulas dijelaskan dalam gambar:



Gambar 60. Standar Sirkulasi Kendaraan
Sumber: Ching, 2014



Gambar 61. Standar Sirkulasi Manusia
Sumber: Ching, 2014



Gambar 62. Sikulasi Sepeda dan Aksesibilitas
Sumber: Ching, 2014

3.2.2 Luas Lahan Efektif

Luas bangunan yang dapat digunakan berdasarkan luas tapak sebesar $8.500m^2$, adalah:

1. Luas bangunan maksimal adalah $8.500 \times 2.4 = 20.400m^2$.
2. Luas lantai dasar bangunan maksimal adalah $8.500 \times 80\% = 6.800m^2$

3.3 Analisa Lingkungan Buatan

3.3.1 Analisa Bangunan Sekitar

Kawasan Kota Lama Semarang merupakan kawasan yang menjadi saksi bisu dari sejarah Indonesia pada masa kolonial selama lebih dari 2 abad. Kota lama Semarang masih terdapat 50 bangunan kuno yang memiliki nilai sejarah kolonialisme (Murtomo, 2008).

Terdapat banyak bangunan cagar budaya yang menjadi citra arsitektur yang menjadi khas pada Kota Lama, diantara lain:

1. Gereja Blendok

Gereja Blendoeck adalah salah satu landmark Kawasan Kota Lama Semarang yang memiliki nilai sejarah. Gereja Blendoeck masi beroperasi sebagai tempat ibadah umat Katolik hingga saat ini. Tidak hanya sebagai tempat ibadah, gereja Blendoeck juga merupakan tempat yang sering dikunjungi dan menjadi objek foto wisatawan.

Gereja Blendoeck akan membantu memenuhi kebutuhan religius untuk tamu dan staff yang beragama katolik yang berada di Hotel ini. Lokasi Gereja Blendoeck memiliki jarak 168m dari tapak.

2. Spiegel

Spiegel adalah restoran dan bar yang berada di Jl. Letjen Suprapro dan beroperasi dari pukul 10-00 hingga 01.00. Spiegel merupakan restoran dan bar yang sering dikunjungi wisatawan untuk bersantai dan menyantap makanan. Jenis makanan yang disediakan Spiegel adalah makanan western

Spiegel akan menjadi salah satu restoran dan bar yang menjadi pilihan wisatawan. Lokasi Spiegel memiliki jarak 60m dari tapak.

3. Ikan Bakar Cianjur

Ikan Bakar Cianjur adalah restoran yang menjual seafood dengan citra rasa Indonesia. Ikan Bakar Cianjur memiliki jam operasi pukul 10.00 hingga 22.00.

Iklan Bakar Cianjur menjadi restoran yang dapat menjadi pilihan wisatawan. Lokasi Ikan Bakar Cianjur memiliki jarak 210m dari tapak.

4. Dream Museum Zone (DMZ) 3D Trick Art Museum Semarang

DMZ adalah salah satu destinasi wisata di Kota Lama yang menyediakan berbagai space foto dengan gambar 3D. Gambar-gambar 3D di DMZ merupakan spot foto dengan berbagai tema dan gambar.

Lokasi DMZ memiliki jarak 280m dari tapak.

5. Pasar Klitikan

Pasar Klitikan adalah pasar yang mengumpulkan para pedagang yang menjual barang-barang antik. Barang antik yang dijual merupakan barang pakai dan barang yang dipajang.

Wisatawan yang datang ke Kota Lama Semarang dapat mendatangi pasar antik untuk dijadikan buah tangan untuk dibawa pulang. Lokasi Pasar Klitikan memiliki jarak 190m dari tapak.

6. Old City 3D Trick Art Museum Semarang

Tidak jauh beda dengan Dream Museum Zone 3D Trick Art Museum, Old City 3D Trick Art Museum menyediakan berbagai spot foto dengan berbagai tema dan gambar.

Lokasi 3D Trick Art memiliki jarak 300m dari tapak.

7. Café

Terdapat banyak café pada Kawasan Kota Lama Semarang. Café-café yang berada di kota lama cenderung menawarkan berbagai jenis kopi dan cemilan dengan nuansa yang klasik. Café yang dimaksud diantaranya: Filosofi Kopi Semarang, Tekodeko Koffiehuis, Gelato Matteo Kota Lama, Serikat Dagang Kopi Kotalama, Hero Coffee Indonesia, Retro Café, dan masih banyak lagi.

8. Bank

Terdapat banyak bank yang berada di Kawasan Kota Lama Semarang. Bank-bank yang dimaksud adalah Mandiri, Bank Danamon Syariah, Bank BTN Suari, Bank

3.3.2 Analisa Transportasi, Utilitas Kota

Pada Jl. Letjen Suprpto dapat diakses kendaraan pribadi dan kendaraan umum kecuali ketika waktu Car Free Night (Jumat-sabtu pukul 18.00-00.00). Untuk memudahkan pengunjung dan staff dalam mengakses hotel, dibutuhkan akses sekunder yang digunakan untuk seluruh pengguna bangunan. Akses yang dapat digunakan adalah jalan Kadasih dan jalan Cendrawasih.

Untuk staff dapat menggunakan jalan Kadasih. Hal tersebut karena kendaraan terbesar yang digunakan oleh staff hanya mobil pribadi. Untuk mobil pengunjung, dapat mengakses dari dua jalan yaitu Jl. Letjen Suprpto dan Jl. Cendrawasih. Kendaraan terbesar yang dapat digunakan pengunjung adalah bus. Sedangkan untuk service dapat mengakses dari Jl. Cendrawasih dan Jl. Cendrawasih.

Selain transportasi, terdapat pedestrian yang cukup besar disekitar lokasi tapak. Hal ini menunjukkan bahwa desain hotel ini dapat memfasilitasi akses oleh pejalan kaki. Hal ini didukung juga dengan adanya kegiatan Car Free Night yang melarang kendaraan bermotor melintasi jalan Letjen Suprpto.

Utilitas kota pada Kawasan Kota Lama Semarang cukup memadai. Kawasan Kota Lama memiliki saluran air bersih dari PDAM. Perancangan hotel ini dapat menggunakan saluran air bersih dari PDAM. Tidak diperlukan saluran air tambahan dari air hujan dan sumur. Untuk menjaga kebutuhan air bersih hotel terhadap gangguan saluran air PDAM, tempat penampungan

air bersih (tandon) dapat menampung air bersih lebih dari kebutuhan. Dan ketika kebutuhan air bersih pada hotel masih kurang ketika terjadi gangguan, maka dapat menggunakan jasa penyedia air bersih untuk mengirimkan air bersih ke hotel.

Kawasan Kota Lama juga telah dijangkau jaringan listrik dan telepon yang dapat digunakan seluruh bangunan di kota lama. Perancangan hotel ini dapat menggunakan jaringan listrik dari PLN dan memerlukan tambahan energi listrik berupa genset untuk menjadi backup ketika terjadi gangguan terhadap jaringan listrik dari PLN.

3.3.3 Analisa Vegetasi Perkotaan

Vegetasi pada Kawasan Kota Lama Semarang terdapat di beberapa titik di pedestrian dan di taman Srigunting. Jenis tamanan yang ditanam di Kawasan Kota Lama adalah pohon Pule. Pohon Pule ditanam sebanyak 40 pohon di jalan Letjen Suprpto dan jalan Kepodang.

Tertulis di Tribun Jateng hari Senin, 22 Mei 2017 “Mengenal Pohon Pule yang Ditanam Seputaran Kota Lama Semarang), Pohon Pule adalah pohon yang cepat berkembang dan memiliki akar yang tidak merusak tanah.



Gambar 63. Pohon Pule
Sumber: Dokumentasi Pribadi

3.4 Analisa Lingkungan Alami

3.4.1 Analisa Lanskap



Gambar 64. Polder Tawang

Sumber: www.paketwisata.id

Kota Lama Semarang berada di dekat polder tawang. Polder Tawang adalah suatu sistem yang memproteksi air limbah dari luar dan untuk mengendalikan permukaan air didalam kota (Radhistry, 2010). Ukuran luas polder tawang adalah +/- 1ha.