

**TUGAS AKHIR – 139**  
**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN**  
**PERANCANGAN ARSITEKTUR**



**CITY HOTEL BINTANG LIMA DI BANJARBARU**

Diajukan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan  
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik

Disusun Oleh:

**Andini Riska Fitriani**  
**21020113130118**

Dosen Pembimbing I:

**Arnis Rochma Harani, ST, MT.**

Dosen Pembimbing II:

**Ir. B. Adji Murtomo, MSA.**

Dosen Penguji:

**Ir. Dhanoë Iswanto, MT.**

PROGRAM S1  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2017

**HALAMAN**  
**PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 22 September 2017



Andini Riska Fitriani

NIM. 21020113130118

## HALAMAN PENGESAHAN

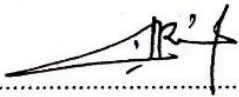
Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

Nama : Andini Riska Fitriani  
NIM : 21020113130118  
Departemen/Program Studi : Arsitektur/S1  
Judul Skripsi : City Hotel Bintang Lima di Banjarbaru

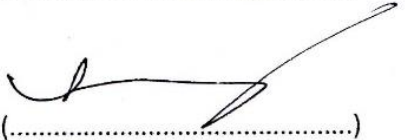
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Departemen/Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

### TIM DOSEN

Pembimbing I : Arnis Rochma Harani, ST, MT.  
NIP. 198705172014042001

()

Pembimbing II : Ir. B. Adji Murtomo, MSA.  
NIP. 195305051985031001

()

Penguji I : Ir. Dhanoe Iswanto, MT.  
NIP. 195712221987031001

()

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT  
NIP. 196310201991021001

Semarang, 22 September 2017  
Ketua Program Studi S1 Arsitektur

()

Dr. Ir. Erni Setyowati, MT  
NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Andini Riska Fitriani

NIM : 21020113130118

Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non - Eksklusif ( *None Exclusive Royalty Free Right* ) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

City Hotel Bintang Lima di Banjarbaru

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 22 September 2017

Yang menyatakan,



Andini Riska Fitriani

## ABSTRAK

### ***City Hotel Bintang Lima – Banjarbaru***

Oleh: Andini Riska Fitriani, Arnis Rochma Harani, B. Adji Murtomo

Seiring berjalannya waktu, perkembangan kota-kota besar di Indonesia pun semakin pesat. Kota Banjarbaru merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang sedang mengalami perkembangan baik dalam bidang administrasi, ekonomi, dan transportasi. Hingga saat ini, pemerintah kota Banjarbaru juga sedang giat untuk membangun infrastruktur kota (Banjarmasin, 2016). Dengan berlangsungnya pembangunan infrastruktur ini, diharapkan jumlah wisatawan yang berkunjung ke kota Banjarbaru meningkat pertahunnya. Berkembangnya Kota Banjarbaru membuka banyak peluang untuk kota tersebut. Pemerintah juga merencanakan untuk membangun pusat perkantoran yang baru di Banjarbaru, karena Banjarmasin sebagai ibu kota provinsi Kalimantan Selatan dianggap sudah penuh dan hampir melebihi kapasitas (Maskuriah, 2015). Dengan berkembang suatu kota, otomatis kota tersebut akan membutuhkan fasilitas-fasilitas untuk menunjang berbagai kegiatan yang ada di kota itu. Tidak terkecuali Banjarbaru. Walaupun Kalimantan Selatan merupakan salah satu provinsi besar di Indonesia, namun provinsi ini belum memiliki fasilitas hotel berbintang lima. Maka dari itu akan direncanakan perancangan *city hotel* bintang lima pertama di Kalimantan Selatan, tepatnya di Kota Banjarbaru. Hotel ini nantinya akan berfungsi sebagai sarana akomodasi masyarakat yang mengunjungi kota Banjarbaru baik untuk urusan bisnis ataupun sebagai tempat menginap saat berkunjung/berlibur. Desain hotel diharapkan dapat menampung segala kebutuhan dan kegiatan pengunjung dengan ketentuan-ketentuan dan menyediakan fasilitas-fasilitas sesuai dengan kelasnya.

Kata kunci: Perkembangan kota, Banjarbaru, *City Hotel*, bintang lima.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, alhamdulillah karena atas berkat dan limpahan rahmat-Nyalah saya dapat menyelesaikan salah satu dari rangkaian Tugas Akhir periode 139. Saya juga mengucapkan terimakasih kepada

1. Ibu Arnis Rochma Harani, ST, MT selaku dosen pembimbing utama,
2. Bapak Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku dosen pembimbing kedua,
3. Bapak Ir. Dhanoe Iswanto, MT selaku dosen penguji,
4. Keluarga,
5. Teman-teman Arsitektur UNDIP

dan kepada seluruh pihak yang telah memberikan *support* selama proses pengerjaan tugas.

Makalah ini merupakan salah satu dari rangkaian Tugas Akhir, yaitu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Tugas Akhir dengan judul *City Hotel Bintang 5 di Banjarbaru*. Adapun maksud dan tujuan dari dibuatnya salah satu dari rangkaian Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi persyaratan mata kuliah Tugas Akhir Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Diponegoro Semarang.

Saya sebagai penulis menyadari bahwa makalah ini masih banyak berisi kekurangan, maka dari itu kritik dan saran yang membangun akan saya terima dengan senang hati.

Dengan ini saya mempersembahkan makalah ini dengan penuh rasa terima kasih dan semoga Allah SWT memberkahi makalah ini sehingga dapat memberikan manfaat.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.  
Semarang, 10 Juli 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Halaman Persetujuan Publikasi Tugas Akhir Untuk Kepentingan Akademis .....	iv
Abstrak .....	v
Kata Pengantar .....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Gambar .....	x
<b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran .....	2
1.2.1. Tujuan .....	2
1.2.2. Sasaran .....	2
1.3. Manfaat .....	2
1.3.1. Manfaat Objektif .....	2
1.3.2. Manfaat Subjektif .....	2
1.4. Ruang Lingkup .....	2
1.5. Metode Penulisan .....	2
1.5.1. Metode Deskriptif .....	2
1.5.2. Metode Dokumentatif .....	2
1.6. Kerangka Bahasan .....	3
1.7. Alur Pikir .....	4
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1. Tinjauan Umum Hotel .....	5
2.1.1. Definisi Hotel .....	5
2.1.2. Karakteristik Bidang Usaha Hotel .....	5
2.1.3. Klasifikasi Hotel .....	6
2.1.4. Kriteria Fasilitas Hotel Bintang Lima .....	9
2.1.5. Tinjauan Pelaku Kegiatan .....	10
2.1.6. Tinjauan Kegiatan .....	11
2.1.7. Tinjauan Fasilitas .....	12
2.2. Tinjauan City Hotel Bintang Lima .....	14
2.2.1. Definisi City Hotel .....	14
2.2.2. Karakteristik City Hotel .....	14
2.2.3. Faktor Penyebab Munculnya City Hotel .....	15
2.3. Tinjauan Bakumutu/Standar .....	15
2.3.1. Standar Toilet Umum .....	15
2.3.2. Standar Fasilitas Parkir .....	17
2.4. Studi Banding .....	22
2.4.1. Grand Dafam Hotel, Banjarbaru .....	23
2.4.2. Golden Tulip Hotel, Banjarmasin .....	32
2.4.3. Alila Hotel, Solo .....	36
2.4.4. Royal Ambarrukmo Hotel, Yogyakarta .....	44

2.5.	Hasil Studi Banding .....	51
2.5.1.	Grand Dafam Hotel, Banjarbaru .....	51
2.5.2.	Golden Tulip Hotel, Banjarmasin .....	52
2.5.3.	Alila Hotel, Solo .....	53
2.5.4.	Royal Ambarrukmo Hotel, Yogyakarta .....	55
<b>BAB III:</b>	<b>TINJAUAN LOKASI .....</b>	<b>57</b>
3.1.	Tinjauan Umum Kota Banjarbaru .....	57
3.1.1.	Sejarah Kota Banjarbaru .....	57
3.1.2.	Letak Geografis Kota Banjarbaru .....	58
3.1.3.	Jumlah Penduduk dan Luas Wilayah Kota Banjarbaru .....	59
3.1.4.	Rencana Tata Ruang Wilayah Banjarbaru .....	59
3.2.	Tinjauan Hotel Berbintang di Kalimantan Selatan .....	60
3.2.1.	Perkembangan TPK Hotel Berbintang Empat Kalimantan Selatan .....	60
3.3.	Tinjauan Umum Pemilihan Tapak .....	61
3.4.	Tempat Rekreasi di Kalimantan Selatan .....	66
3.5.	Potensi dan Prospek Pengembangan .....	72
<b>BAB IV:</b>	<b>PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....</b>	<b>73</b>
4.1.	Pendekatan Aspek Fungsional .....	73
4.1.1.	Pendekatan Pelaku Kegiatan .....	73
4.1.2.	Pendekatan Kegiatan .....	75
4.1.3.	Pendekatan Kapasitas .....	76
4.1.4.	Pendekatan Kebutuhan Ruang .....	80
4.1.5.	Persyaratan Ruang .....	83
4.1.6.	Hubungan Ruang .....	85
4.1.7.	Program Ruang .....	85
4.2.	Pendekatan Aspek Kinerja .....	94
4.2.1.	Sistem Pencahayaan .....	94
4.2.2.	Sistem Penghawaan .....	94
4.2.3.	Sistem Jaringan Air Bersih .....	95
4.2.4.	Sistem Pembuangan Air Kotor .....	95
4.2.5.	Sistem Jaringan Listrik .....	95
4.2.6.	Sistem Pembuangan Sampah .....	95
4.2.7.	Sistem Pencegah Kebakaran .....	96
4.2.8.	Sistem Telekomunikasi .....	97
4.2.9.	Sistem Penangkal Petir .....	97
4.2.10.	Sistem Keamanan .....	97
4.3.	Pendekatan Aspek Teknis .....	98
4.3.1.	Sistem Struktur .....	98
4.3.2.	Bahan Bangunan .....	98
4.4.	Pendekatan Aspek Arsitektural .....	98
4.4.1.	Bentuk dan Massa Bangunan .....	98
4.4.2.	Penekanan Desain .....	99



BAB V: PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....	100
5.1. Program Dasar Perencanaan .....	100
5.1.1. Program Ruang .....	100
5.1.2. Tapak Terpilih .....	104
5.2. Program Dasar Perancangan.....	106
5.2.1. Aspek Kinerja .....	106
5.2.2. Aspek Teknis .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....	108
BERITA ACARA .....	110

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Grand Dafam Hotel, Banjarbaru .....	23
Gambar 2.2. Resepsionis Grand Dafam Hotel .....	23
Gambar 2.3. Kasturi Lounge .....	24
Gambar 2.4. Kasturi Lounge .....	24
Gambar 2.5. Kasturi Lounge .....	24
Gambar 2.6. Kasturi Lounge .....	24
Gambar 2.7. Deluxe Room Grand Dafam Hotel .....	24
Gambar 2.8. Executive Room Grand Dafam Hotel .....	24
Gambar 2.9. Junior Suite Grand Dafam Hotel .....	25
Gambar 2.10. Royal Suite Grand Dafam Hotel .....	25
Gambar 2.11. Presidential Suite Grand Dafam Hotel .....	25
Gambar 2.12. Livingroom Presidential Suite Grand Dafam Hotel .....	25
Gambar 2.13. Ruby Meeting Room .....	25
Gambar 2.14. Zamrud Meeting Room .....	26
Gambar 2.15. Berlian Meeting Room .....	26
Gambar 2.16. Berlian Meeting Room .....	26
Gambar 2.17. Pintu Q-Mall Ballroom .....	26
Gambar 2.18. Hall Q-Mall Ballroom .....	26
Gambar 2.19. Q-Mall Ballroom .....	26
Gambar 2.20. Q-Mall Ballroom .....	26
Gambar 2.21. Denah Ruby Meeting Room .....	27
Gambar 2.22. Denah Zamrud Meeting Room .....	27
Gambar 2.23. Denah Berlian Meeting Room .....	28
Gambar 2.24. Denah Q-Mall Ballroom .....	28
Gambar 2.25. Junjungbuih Restaurant .....	28
Gambar 2.26. Junjungbuih Restaurant .....	28
Gambar 2.27. Junjungbuih Restaurant .....	29
Gambar 2.28. Junjungbuih Restaurant .....	29
Gambar 2.29. Tanuhi Pool Terace .....	29
Gambar 2.30. Pojok Baca .....	29
Gambar 2.31. Pojok Baca .....	29
Gambar 2.32. Swimming Pool .....	30
Gambar 2.33. Swimming Pool .....	30
Gambar 2.34. Fasilitas Gym .....	30
Gambar 2.35. Kweni Sky Garden.....	30
Gambar 2.36. Masjid Dafam Hotel .....	31
Gambar 2.37. Masjid Dafam Hotel .....	31
Gambar 2.38. Golden Tulip Hotel, Banjarmasin .....	31
Gambar 2.39. Lobby Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.40. Lobby Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.41. Lobby Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.42. Lounge Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.43. Lounge Golden Tulip Hotel .....	32

Gambar 2.44. Lounge Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.45. Lounge Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.46. Superior Room Golden Tulip Hotel .....	32
Gambar 2.47. Deluxe Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.48. Junior Suite Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.49. Livingroom Suite Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.50. Bedroom Suite Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.51. Livingroom Presidential Suite Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.52. Bedroom Presidential Suite Room Golden Tulip Hotel .....	33
Gambar 2.53. Mars Meeting Room .....	34
Gambar 2.54. Venus Meeting Room .....	34
Gambar 2.55. Neptunus Ballroom .....	34
Gambar 2.56. Neptunus Ballroom .....	34
Gambar 2.57. The Branche Restaurant .....	35
Gambar 2.58. The Branche Restaurant .....	35
Gambar 2.59. Swimming Pool.....	35
Gambar 2.60. Swimming Pool.....	35
Gambar 2.61. Fitness Center.....	35
Gambar 2.62. Spa Room .....	35
Gambar 2.63. Alila Hotel, Solo .....	36
Gambar 2.64. Area Resepsionis Alila Hotel.....	36
Gambar 2.65. Lounge Alila Hotel .....	36
Gambar 2.66. Deluxe Room Alila Hotel .....	36
Gambar 2.67. Kamar Mandi Deluxe Room Alila Hotel .....	36
Gambar 2.68. Executive Room Alila Hotel .....	37
Gambar 2.69. Executive Room Alila Hotel .....	37
Gambar 2.70. Livingroom Executive Suite Alila Hotel .....	37
Gambar 2.71. Bedroom Executive Suite Alila Hotel.....	37
Gambar 2.72. Bedroom Alila Suite Room Alila Hotel .....	37
Gambar 2.73. Livingroom Alila Suite Room Alila Hotel .....	37
Gambar 2.74. Kamar Mandi Presidential Suite Room Alila Hotel .....	38
Gambar 2.75. Livingroom Presidential Suite Room Alila Hotel .....	38
Gambar 2.76. Dining Room Presidential Suite Room Alila Hotel .....	38
Gambar 2.77. Denah Ballroom .....	38
Gambar 2.78. Kapasitas Ballroom .....	39
Gambar 2.79. Denah Meeting Room Lantai 3 .....	39
Gambar 2.80. Kapasitas Meeting Room Lantai 3 .....	39
Gambar 2.81. Denah Meeting Room Lantai 5 .....	40
Gambar 2.82. Kapasitas Meeting Room Lantai 5 .....	40
Gambar 2.83. Epice Restaurant .....	41
Gambar 2.84. Arga Restaurant .....	41
Gambar 2.85. Largo Restaurant .....	41
Gambar 2.86. Swimming Pool .....	42
Gambar 2.87. Swimming Pool .....	42
Gambar 2.88. Swimming Pool .....	42

Gambar 2.89. Gym .....	42
Gambar 2.90. Ruang Tunggu Spa .....	43
Gambar 2.91. Ruang Treatment Spa .....	43
Gambar 2.92. Executive Lounge .....	43
Gambar 2.93. Kids Club Room .....	43
Gambar 2.94. Royal Ambarrukmo Hotel, Yogyakarta .....	44
Gambar 2.95. Area Resepsionis Royal Ambarrukmo Hotel .....	44
Gambar 2.96. Lounge Royal Ambarrukmo Hotel .....	44
Gambar 2.97. Lounge Royal Ambarrukmo Hotel .....	44
Gambar 2.98. Deluxe Room Royal Ambarrukmo Hotel .....	45
Gambar 2.99. Premier Room Royal Ambarrukmo Hotel .....	45
Gambar 2.100. Junior Suite Room Royal Ambarrukmo Hotel .....	45
Gambar 2.101. Executive Suite Room Royal Ambarrukmo Hotel .....	46
Gambar 2.102. Ambarrukmo Suite Room Royal Ambarrukmo Hotel .....	46
Gambar 2.103. The Kasultanan Ballroom .....	47
Gambar 2.104. The Kasultanan Ballroom .....	47
Gambar 2.105. The Karaton Ballroom .....	47
Gambar 2.106. Dimensi and Kapasitas Ballroom .....	47
Gambar 2.107. Kencana Meeting Room .....	47
Gambar 2.108. Pasewakan Meeting Room .....	47
Gambar 2.109. Pemandangan Meeting Room .....	48
Gambar 2.110. Srimangati Meeting Room .....	48
Gambar 2.111. Trajumas Meeting Room .....	48
Gambar 2.112. Dimensi dan Kapasitas Meeting Room .....	48
Gambar 2.113. Royal Resto .....	49
Gambar 2.114. Royal Resto .....	49
Gambar 2.115. Royal Garden .....	49
Gambar 2.116. Royal Garden .....	49
Gambar 2.117. Punika Deli Cafe .....	49
Gambar 2.118. Punika Deli Cafe .....	49
Gambar 2.119. Swimming Pool .....	49
Gambar 2.120. Swimming Pool .....	49
Gambar 2.121. Kids Swimming Pool .....	50
Gambar 2.122. Royal Bar dan Lounge .....	50
Gambar 2.123. Gym .....	50
Gambar 2.124. Spa dan Sauna .....	50
Gambar 3.1. Peta Indonesia .....	57
Gambar 3.2. Peta Kalimantan Selatan .....	58
Gambar 3.3. Peta Kota Banjarbaru .....	58
Gambar 3.4. Peta Lokasi Tapak Terpilih .....	63
Gambar 3.5. Peta Lokasi Tapak Alternatif 1 .....	64
Gambar 3.6. Peta Lokasi Tapak Alternatif 1 .....	64
Gambar 3.7. Peta Lokasi Tapak Alternatif 2 .....	65
Gambar 3.8. Peta Lokasi Tapak Alternatif 2 .....	65

Gambar 5.1. Peta Lokasi Tapak Terpilih .....	104
Gambar 5.2. Ukuran Tapak Terpilih .....	104
Gambar 5.3. Tampak Tapak .....	105
Gambar 5.4. Kondisi Jalan Depan Tapak .....	105
Gambar 5.5. Kondisi Jalan Depan Tapak .....	105