

BAB V
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Ruang

Ruang Kegiatan Publik		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Entrance	328,00 m ²
2.	Lobby	320,00 m ²
3.	Area resepsionis	180,00 m ²
4.	Lounge	112,00 m ²
5.	Restoran utama	300,00 m ²
6.	Restoran spesialis	324,00 m ²
7.	Bar	107,00 m ²
8.	Coffee Shop	178,00 m ²
9.	Masjid	186,40 m ²
10.	Retail	642,00 m ²
11.	ATM	15,00 m ²
12.	Lavatory umum	24,00 m ²
Subtotal		2.716,40 m ²
Sirkulasi 30%		611,67 m ²
TOTAL		3.531,32 m²

Ruang Kegiatan Semi Publik		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Ballroom tipe 1	3030,00 m ²
2.	Ballroom tipe 2	2030,00 m ²
3.	Meeting room tipe 1	224,00 m ²
4.	Meeting room tipe 2	393,00 m ²
5.	Meeting room tipe 3	524,00 m ²
6.	Meeting room tipe 4	643,00 m ²
7.	Executive Lounge	80,00 m ²
8.	Swimming Pool	240,00 m ²
9.	Gym	52,00 m ²
10.	Spa dan sauna	57,50 m ²

11.	Poliklinik	48,00 m ²
Subtotal		7.281,50 m ²
Sirkulasi 30%		2.184,45 m ²
TOTAL		9.465,95 m²

Ruang Kegiatan Private (Hunian)		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Deluxe room	5920,00 m ²
2.	Executive room	1440,00 m ²
3.	Junior suite	536,00 m ²
4.	Royal suite	546,00 m ²
5.	Presidential suite	370,00 m ²
Subtotal		8.873,00 m ²
Sirkulasi 30%		2.661,90 m ²
TOTAL		11.534,90 m²

Ruang Kegiatan Pengelola		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Ruang general manager	28,00 m ²
2.	Ruang asisten manager	18,60 m ²
3.	Ruang sekretaris	13,40 m ²
4.	Ruang manager keuangan	28,00 m ²
5.	Ruang staff keuangan	45,00 m ²
6.	Ruang manager personalia	28,00 m ²
7.	Ruang staff personalia	22,50 m ²
8.	Ruang manager marketing	28,00 m ²
9.	Ruang staff marketing	45,00 m ²
10.	Ruang pemasaran	22,50 m ²
11.	Ruang manager logistik	28,00 m ²
12.	Ruang staff logistic	45,00 m ²
13.	Ruang operasional	50,00 m ²
14.	Ruang manager teknik	28,00 m ²
15.	Ruang rapat pengelola	175,00 m ²
16.	Ruang tunggu pengelola	20,00 m ²

17.	Ruang arsip	50,00 m ²
18.	Ruang istirahat pengelola	50,00 m ²
19.	Mushola pengelola	33,20 m ²
20.	Lavatory pengelola	30,00 m ²
Subtotal		788,20 m ²
Sirkulasi 30%		236,46 m ²
TOTAL		1.024,66 m²

Ruang Kegiatan Pegawai		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Front office	130,00 m ²
2.	Bellboy station	25,00 m ²
3.	Penitipan barang	9,00 m ²
4.	Ruang laundry	378,00 m ²
5.	Ruang cleaning service	200,00 m ²
6.	Ruang house keeping	600,00 m ²
7.	Ruang istirahat pegawai	20,00 m ²
8.	Dapur pegawai	7,50 m ²
9.	Gudang	12,00 m ²
10.	Kantor kepala koki	27,90 m ²
11.	Dapur	180,00 m ²
12.	Ruang cuci alat makan	12,00 m ²
13.	Gudang makanan	36,00 m ²
14.	Loading dock	140,00 m ²
15.	Kantor koki restoran	9,30 m ²
16.	Dapur restoran	360,00 m ²
17.	Ruang cuci alat makan restoran	12,00 m ²
18.	Gudang makanan restoran	36,00 m ²
19.	Loading dock restoran	140,00 m ²
20.	Ruang pegawai bar	9,00 m ²
21.	Ruang pegawai restoran	90,00 m ²
22.	Kasir restoran	6,00 m ²
23.	Ruang istirahat pegawai restoran	20,00 m ²
24.	Lavatory restoran	18,00 m ²

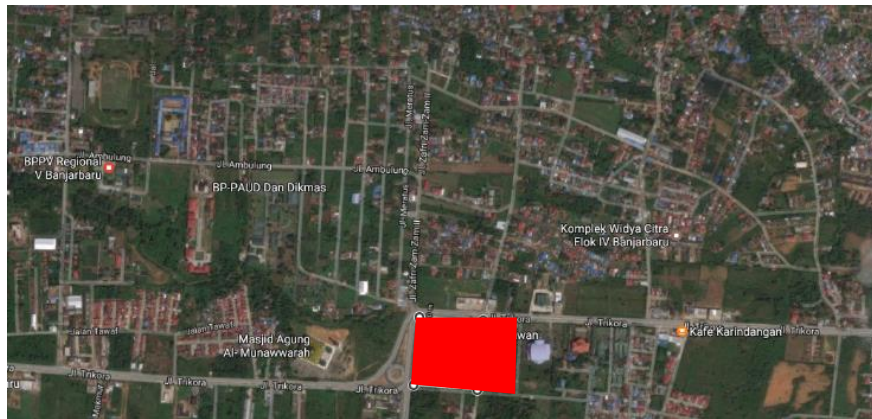
25.	Area utilitas	107,00 m ²
26.	Area keamanan	16,75 m ²
Subtotal		2.707,45 m ²
Sirkulasi 30%		812,24 m ²
TOTAL		3.519,69 m²

Ruang Kegiatan Parkir		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Parkir tamu hotel	1.283,10 m ²
2.	Parkir pengunjung function room	4.303,75 m ²
3.	Parkir pengelola dan pegawai	2.123,10 m ²
Subtotal		6.426,85 m ²
Sirkulasi 100%		6.426,85 m ²
TOTAL		12.853,70 m²

TABEL REKAPITULASI PROGRAM RUANG

Ruang Kegiatan Parkir		
No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Kelompok Kegiatan Publik	3.531,32 m ²
2.	Kelompok Kegiatan Semi Publik	9.465,95 m ²
3.	Kelompok Kegiatan Private	11.534,90 m ²
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	1.024,66 m ²
5.	Kelompok Kegiatan Pegawai	3.519,69 m ²
6.	Kelompok Kegiatan Parkir	12.853,70 m ²
TOTAL		41.930,22 m²

5.1.2. Tapak Terpilih



Gambar 5.1. Peta lokasi tapak terpilih

Sumber: Google Maps

Kontur pada tapak



Gambar 5.2. Ukuran tapak terpilih

Sumber: Google Maps

Keterangan:

- Tapak berada di Jalan Trikora, dengan lebar jalan $\pm 20,00$ m.
- Memiliki luas $\pm 46,000$ m² (4.60 hektar), dengan dimensi panjang $\pm 185,00$ m dan lebar $\pm 280,00$ m.
- Berada di tikungan dan memiliki tiga alternatif jalan yang dapat digunakan untuk mengakses ke dalam tapak.
- Lokasi tapak bersebrangan dengan Masjid Agung, Pengadilan Agama Banjarbaru, dan bersebelahan dengan GOR.
- Berjarak $\pm 4,00$ km dari Bundaran Simpang Empat Banjarbaru.
- Berjarak $\pm 3,00$ km dari Kantor Gubernur Kalimantan Selatan

Kondisi Eksisting Tapak



Gambar 5.3. Tampak tapak
Sumber: Dokumen pribadi



Gambar 5.4. Kondisi jalan depan tapak
Sumber: Dokumen pribadi



Gambar 5.5. Kondisi jalan depan tapak
Sumber: Dokumen pribadi

Tapak berada di dekat pusat pemerintahan Kota Banjarbaru dengan peraturan:
KDB (Koefisien Dasar Bangunan) 40%-80%,
KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimal 2,8,
dan KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimal 10%.

$$\begin{aligned}\text{Luas lantai dasar yang boleh dibangun} &= 46.000,00 \text{ m}^2 \times 50\% \text{ (KDB yang dipilih)} \\ &= 23.000,00 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Luas total lantai yang boleh dibangun} &= 46.000,00 \text{ m}^2 \times 2,8 \\ &= 128.800,00 \text{ m}^2 \\ &= 128.800,00 \text{ m}^2 : 23.000,00 \text{ m}^2 \\ &= 5,6 \approx 6 \text{ lantai}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Luas ruang terbuka hijau minimal} &= 46.000,00 \text{ m}^2 \times 10\% \\ &= 4.600,00 \text{ m}^2\end{aligned}$$

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

No.	Aspek Kinerja	Penggunaan Pada Bangunan
1.	Sistem Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none">- Pencahayaan Alami: menggunakan bukaan untuk jalur masuk cahaya matahari- Pencahayaan Buatan: menggunakan lampu
2.	Sistem Penghawaan	<ul style="list-style-type: none">- Penghawaan Alami: menggunakan bukaan dan ventilasi sebagai jalur masuk udara- Penghawaan Buatan: menggunakan AC (AC split dan AC sentral) dan exhaust fan
3.	Sistem Jaring Air Bersih	<ul style="list-style-type: none">- PDAM
4.	Sistem Pembuangan Air Kotor	<ul style="list-style-type: none">- Sistem Pengolahan Air Limbah
5.	Sistem Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none">- Generator Set- PLN
6.	Sistem Pembuangan Sampah	<ul style="list-style-type: none">- Menggunakan metode pengumpulan sampah- Diangkut menuju TPA kota
7.	Sistem Pencegahan Kebakaran	<p>Sistem proteksi aktif</p> <ul style="list-style-type: none">- Fire Alarm- Smoke & Flame Detectore- Gas Detectore- Hydrant Kebakaran- Sprinkle- Fire Extenghauiser <p>Sistem proteksi pasif</p> <ul style="list-style-type: none">- Perencanaan desain site- Perencanaan material- Perencanaan jalur evakuasi
8.	Sistem Komunikasi	<ul style="list-style-type: none">- Komunikasi ekstern berupa telepon kabel di setiap kamar- Komunikasi intern berupa intercom dan pengeras suara- Wi-Fi- Sistem Televisi
9.	Sistem Penangkal Petir	<ul style="list-style-type: none">- Penangkal Petir Sistem Faraday
10.	Sistem Keamanan	<ul style="list-style-type: none">- CCTV
11.	Sistem Transportasi Vertikal	<ul style="list-style-type: none">- Lift- Tangga

5.2.2. Aspek Teknis

a. Sistem Struktur

- Struktur bangunan akan menggunakan struktur-struktur yang cocok untuk bangunan tingkat tinggi.
- Untuk pondasi menggunakan pondasi tiang pancang.
- Untuk sistem struktur sendiri menggunakan sistem struktur plat, balok, kolom.
- Atap menggunakan plat beton dan genteng sebagai penutup atap dengan ketentuan tertentu.

b. Bahan Bangunan

- Menyesuaikan pada konsep bangunan arsitektur kontekstualisme.
- Mempertimbangkan klimatologis wilayah.
- Menyesuaikan dengan konstruksi dan modul bangunan.
- Meliputi jenis, warna, bahan, yang akan memberikan identitas terhadap bentuk bangunan.