

**BAB V**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**5.1 Program Dasar Perencanaan**

**5.1.1 Program Ruang**

No	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
<b>Kelompok ruang penerima</b>		
1	Lobby	66
2	Lounge	13,2
3	Front Office	9,9
4	Ruang yang disewakan	140
5	Lavatory	20
<b>Jumlah</b>		249,1
<b>Sirkulasi 30%</b>		74,73
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		324
<b>Kelompok kegiatan umum</b>		
1	Restoran	184,8
2	Bar & Lounge	132
3	Meeting Room	462
<b>Jumlah</b>		778,8
<b>Sirkulasi 30%</b>		233,64
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		1.012
<b>Kelompok kegiatan menginap</b>		
1	Deluxe Room (Twin Bed)	1.440
2	Deluxe Room (Twin Bed)	1.440
3	Junior Suite Room	180
4	Executive Suite Room	240
<b>Jumlah</b>		3.330
<b>Sirkulasi 30%</b>		990
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		4.290
<b>Kelompok kegiatan pengelola</b>		
1	General Manager Office	29,04
2	General Manager Assistant Office	29,04
3	Kantor Disivi Kamar	29,04
4	Kantor Divisi Food and Beverage	29,04
5	Kantor Divisi Kepegawaian	29,04
6	Kantor Divisi Akunting	29,04
7	Kantor Divisi Mekanikal	29,04
8	Kantor Divisi Marketing	29,04
9	Kantor Divisi Purchasing	29,04
10	Kantor Divisi Keamanan	29,04
11	Meeting Room	60
12	Lavatory	20
<b>Jumlah</b>		370,4
<b>Sirkulasi 30%</b>		111,12
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		482
<b>Kelompok kegiatan servis</b>		

1	Ruang Karyawan	178,5
2	Housekeeping Office	83,3
3	Dapur	118,8
4	Loading Dock	92,4
5	Gudang	323,4
6	Ruang Mekanikal	66
7	Lavatory	6
8	Tempat Ibadah	11,6
<b>Jumlah</b>		880
<b>Sirkulasi 30%</b>		264
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		1.144
<b>Kelompok ruang luar</b>		
1	Parkir mobil tamu	987,5
2	Parkir motor tamu	148,125
3	Parkir mobil karyawan	187,5
4	Parkir motor karyawan	75
5	Parkir bus	85
6	Parkir mini bus/shuttle bus	99
<b>Jumlah</b>		1.582,125
<b>Sirkulasi 100%</b>		1.582,125
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		3.164

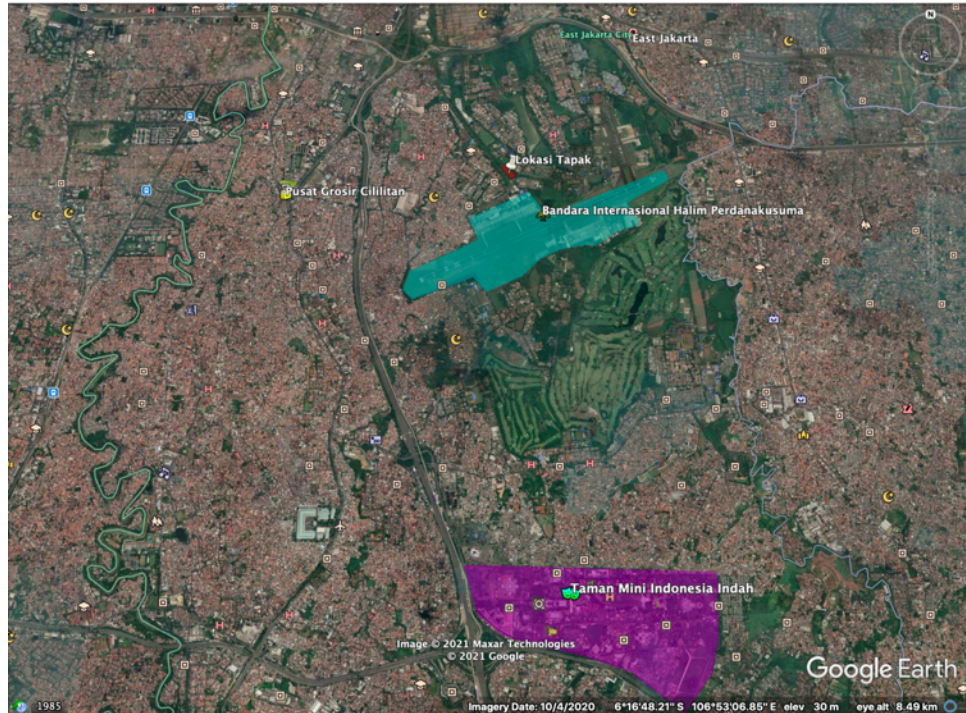
Tabel 13. Program Ruang  
Sumber: Analisa Penulis, 2021

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Kelompok kegiatan penerima	324
2	Kelompok kegiatan umum	1.012
3	Kelompok kegiatan menginap	4.290
4	Kelompok kegiatan pengelola	482
5	Kelompok kegiatan servis	1.144
6	Kelompok ruang luar (parkir)	3.164
<b>Jumlah</b>		10.416

Tabel 14. Rekapitulasi Kelompok Ruang  
Sumber: Analisa Penulis, 2021

### 5.1.2 Tapak Terpilih

Berdasarkan analisa kriteria tapak, tapak ini paling sesuai dengan kriteria yang ada. Disamping merupakan peruntukkan lahan untuk sub zona jasa, tapak ini memiliki beberapa potensi untuk pengembangan hotel transit Bandara Internasional Halim Perdanakusuma.

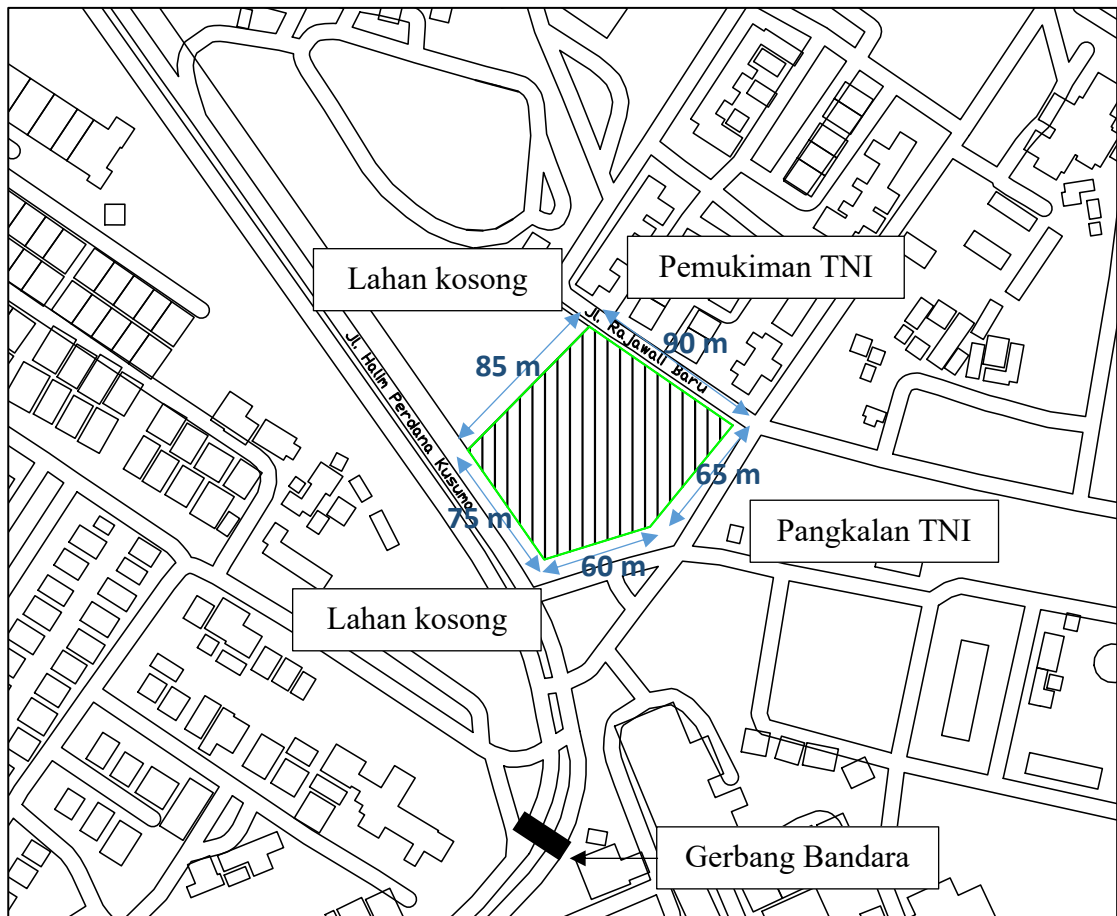


Gambar 53. Lokasi Tapak  
 Sumber: Google Earth

Tapak yang dipilih memiliki beberapa potensi yaitu:

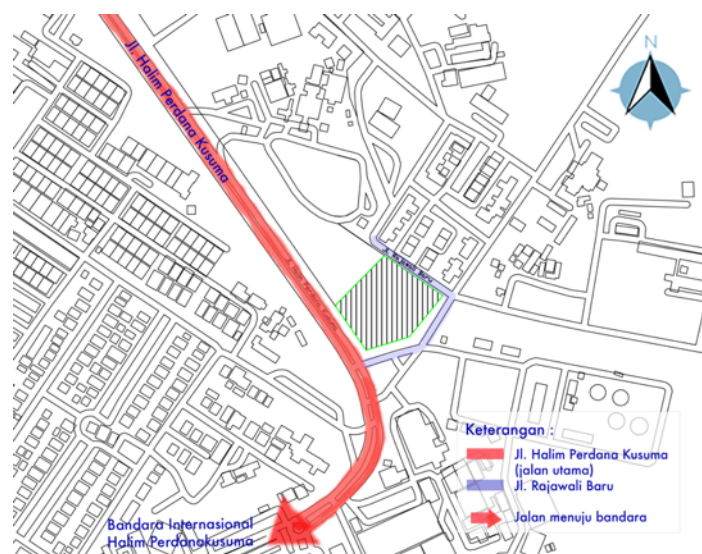
- 1) Tapak berada 400 meter dari Bandara Internasional Halim Perdanakusuma.
- 2) Tapak berada di hook.
- 3) Tapak memiliki view yang baik, di sebelah utara berbatasan dengan daerah hijau dan di sebelah timur merupakan landasan pacu pesawat. Sehingga tamu dapat menikmati pemandangan pesawat terbang lepas landas dan mendarat.
- 4) Tapak berada dekat dengan pusat perbelanjaan (PGC) dan pusat transportasi (Bus Jasamarga). Lokasi strategis yang berada dekat dengan pusat perbelanjaan dan pusat transportasi jalur darat tentunya akan menambah poin plus untuk Hotel Transit Bandara ini.
- 5) Tapak berada dekat dengan destinasi wisata dan/atau pusat keramaian, yaitu Taman Mini Indonesia Indah ( $\pm 4$  KM)
- 6) Tapak terhubung dengan dua jalan, yaitu Jl. Halim Perdana Kusuma dan juga dengan Jl. Rajawali Baru, sehingga memungkinkan untuk membuat dua jalur keluar-masuk yaitu jalur utama dan jalur service.

## Analisis Tapak



LUAS: 8.500 m<sup>2</sup>

- Akses



Gambar 54. Analisis Akses Tapak  
Sumber: Analisa Penulis, 2021

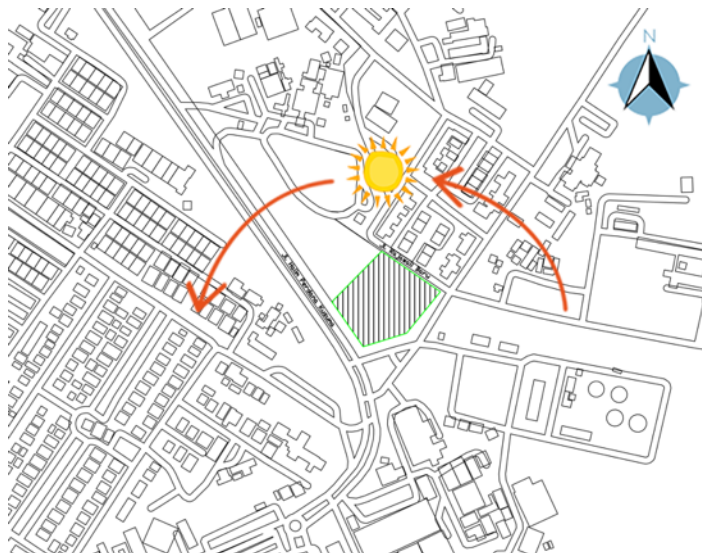
- Kebisingan



Gambar 55. Analisis Kebisingan Tapak  
 Sumber: Analisa Penulis, 2021

Tingkat kebisingan tertinggi berasal dari lalu Lalang kendaraan di Jl. Halim Perdana Kusuma dan Kawasan Bandara Internasional Halim Perdanakusuma, tingkat kebisingan sedang berasal dari pemukiman, dan tingkat kebisingan rendah berasal dari lahan kosong.

- Arah Matahari



Gambar 56. Analisis Pencahayaan Alami Tapak  
 Sumber: Analisa Penulis, 2021

Orientasi Tapak menghadap ke arah Barat Daya. Matahari datang dari arah Timur ke arah Barat, yang akan berpengaruh terhadap pencahayaan pada tapak. Maka dari itu, membuat orientasi bangunan menghadap barat daya dapat memaksimalkan cahaya matahari yang masuk ke setiap sisi bangunan tetapi juga tidak berlebih.

- Akses ke Tapak



Gambar 57. Analisis Akses ke Tapak  
 Sumber: Analisa Penulis, 2021

Gerbang masuk dan keluar dibuat terpisah untuk menghindari kepadatan lalu lintas pada satu titik. Gerbang masuk diletakkan pada sisi barat tapak karena akses dari bandara menuju tapak untuk menyebrangi jalan tertutup oleh pembatas jalan, dan akses putar balik berada di sebelah barat tapak. Gerbang keluar diletakkan pada sisi timur tapak untuk memudahkan akses langsung menuju bandara. Side entrance dibedakan dari main entrance agar kegiatan servis tidak mengganggu akses jalan pengunjung.

- View from Site



Gambar 58. Analisis View from Site  
 Sumber: Analisa Penulis, 2021

Potensi terbesar dari view from site merupakan view yang berada di sebelah tenggara, memperlihatkan view landas pacu bandara yang merupakan view ciri khas dari hotel transit bandar itu sendiri dan view di sebelah barat daya yaitu dari sebrang Jl. Halim Perdana Kusuma memperlihatkan lahan kosong dengan pepohonan rimbun. Potensi terbesar kedua adalah sebelah barat laut, memperlihatkan lahan landai kosong dan

diperlihatkan langsung ke arah bangunan executive club persada. Dan pada sebelah timur laut tidak memiliki potensi karena hanya memperlihatkan pemukiman warga TNI.

- View to Site



Gambar 59 Analisis View from Site  
Sumber: Analisa Penulis, 2021

Lalu jika dilihat dari view to Site, sebelah barat daya dan selatan akan dapat dilihat dari luar secara lebih baik, dan akan sangat menjadi pusat perhatian bagi pengguna Jl. Halim Perdana Kusuma dan penumpang bandara Halim. Pada potensi menengah merupakan sisi yang jarang dilihat tetapi memiliki potensi untuk menarik perhatian penunjang. Dan pada sisi timur laut tidak ada potensi karena merupakan pemukiman TNI.

## 5.2 Program Dasar Perancangan

### 5.2.1 Konsep dasar Perancangan

Konsep dasar perencanaan Transit Hotel ini adalah untuk memfasilitasi kegiatan relaksasi dan rekreasi bagi para pengguna bandara Internasional Halim Perdanakusuma. Sehingga nantinya keberadaan hotel ini dapat meningkatkan performa bandara Internasional Halim Perdanakusuma sebagai bandara yang bertaraf internasional.

Sebagai bangunan yang bersifat komersil, faktor efisiensi, efektifitas dan fleksibilitas menjadi sebuah pertimbangan penting dalam desain. Citra bangunan yang dibangun adalah sebagai hotel yang memenuhi kebutuhan penumpang tanpa berlebihan dan ekonomis namun tetap bercitra modern dan prestisius.

Sebagai tempat persinggahan sementara, hotel harus mampu memberikan kenyamanan dan fasilitas yang diperlukan oleh penggunanya seperti penambahan fasilitas airport information center dan membuat hotel check in di dalam perancangannya

### 5.2.2 Aspek Arsitektural

Penekanan desain yang digunakan dalam perancangan adalah *Green Building Design* dengan fokus utama pada pemanfaatan cahaya matahari sebagai pencahayaan alami, penampungan air hujan dan penggunaan material yang sesuai dengan kaidah *Green Building*.

### 5.2.3 Aspek Kinerja

Hotel yang direncanakan menggunakan system utilitas serta keamanan yang efisien dan efektif serta dapat terintegrasi satu dengan yang lainnya. Sistem tersebut menggunakan Intelligent Building System (IBS) dan Building Automated System (BAS).

### 5.2.4 Aspek Teknis

Sistem struktur dan konstruksi bangunan yang digunakan mengacu pada situasi dan kondisi transit hotel yang dibagi menjadi:

a. Sistem Modul

Bangunan hotel menggunakan modul grid horizontal dan modul vertikal dengan pertimbangan aktivitas yang diwadahi, besaran ruang, kapasitas dan persyaratan tertentu lainnya.

b. Sistem Struktur

Sistem sub struktur yang digunakan pada Hotel Transit Bandara Internasional Halim Perdanakusuma ini merupakan pondasi tiang pencang dengan pertimbangan daya dukung tanah pada tapak. Pada upper struktur menggunakan rangka grid dengan balok dan kolom. Sedangkan pada bagian atap menggunakan atap miring yang disembunyikan.

c. Sistem Konstruksi

Sistem Konstruksi yang digunakan pada fasilitas umum hotel adalah sistem konstruksi beton bertulang dengan pertimbangan merupakan bahan yang mudah didapat dan mudah dalam pemasangan dengan berbagai kemudahan lain terkait penampilan dan finishing material. Sedangkan pada lantai tipikal menggunakan sistem modul pra cetak berupa unit kamar yang sudah jadi termasuk furnitur plumbing dan penghawaannya. Dengan pertimbangan pemasangan yang sangat mudah, serta dapat menghemat penggunaan alat dan tenaga sehingga secara ekonomis akan lebih efektif, dan secara tidak langsung mengurangi dampak ekosistem yang ditimbulkan pada proses konstuksi.