

BAB V
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Ruang

A. Ruang Publik

Tabel 27 Program Ruang Publik

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
1.	Lobby (Kasir&Resepsionist)	2 org	15,6m ²
2.	Lobby Utama (sirkulasi)	500org	1036m ²
3.	Restoran	160org	344m ²
4.	Coffee Shop	30org	64,5m ²
5.	Play Ground	5-8org	22,875m ²
6.	ATM Center	4org	12m ²
7.	Toilet Restoran	4-8org	32,5m ²
8.	Toilet Umum	4-8org	65m ²
Luas Kelompok Ruang Publik			1592,475m ²
Sirkulasi 30% (TS)			477,7425m ²
Total			2070,7125m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

B. Ruang Semi Publik

Tabel 28 Program Ruang Semi Publik

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
1.	Kolam Renang	64org	211,6m ²
2.	Lavatory Kolam Renang	16org	49,4m ²
3.	Main Ballroom	1000org	1600m ²
4.	Pre function room	1ruang	400m ²
5.	Pantry Convention	1ruang	320m ²
6.	Ruang Transit/Ganti	1ruang	80m ²
7.	Ruang Rias	1ruang	48m ²
8.	Meeting Room	4(60org) 4(20org)	544m ²
9.	Toilet Convention	8-16org	65m ²
10.	Gym	10-12org	133m ²
11.	Toilet Gym	4-8org	32,5m ²
12.	Spa and Massage	5org	19,1m ²
Luas Kelompok Ruang Semi Publik			3502,6m ²
Sirkulasi 30% (TS)			1050,78m ²
Total			4553,38m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

C. Ruang Private

Tabel 29 Program Ruang Private

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
1.	R. General Manajer	1org	22,5m ²

2.	R. Ast. General Manajer	10org	8,7m ²
3.	Ruang Manajer	9org	78,3m ²
4.	Kamar Standard	24ruang	718,32m ²
5.	Kamar Deluxe	16ruang	502,24m ²
6.	Kamar Suite	8ruang	426,32m ²
7.	Lounge (Area Private)	9org	52,5m ²
Luas Kelompok Ruang Private			1808,88m ²
Sirkulasi 30% (TS)			542,664m ²
Total			2351,544m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

D. Ruang Semi Private

Tabel 30 Program Ruang Semi Private

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
1.	Ruang Staff	36org	64m ²
2.	Ruang Rapat Staff	12org	84,36m ²
3.	Ruang Tunggu	6org	35m ²
4.	Toilet Pengelola	4-8org	32,5m ²
Luas Kelompok Ruang Semi Private			215,86m ²
Sirkulasi 30% (TS)			64,758m ²
Total			280,618m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

E. Ruang Service

Tabel 31 Program Ruang Service

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
1.	Lift	2ruang	22,88m ²
2.	Tangga	2ruang	42m ²
3.	R. Security	2org	7,68m ²
4.	Dapur	4koki	
	Tempat Pencucian		22m ²
	Ruang Pendingin		12,35m ²
	Rak penyimpanan		9,5m ²
	Tempat Persiapan		24m ²
	Tempat Produksi		29m ²
	Tempat Makanan Hangat		29m ²
	Tempat Makanan Dingin		26,68m ²
	Tempat Patiseri		22,4m ²
	Sirkulasi 100%		174,93m ²
5.	Gudang	1ruang	17m ²
6.	Laundry	1ruang	68m ²
7.	Mushola	20org	59,28m ²
8.	Janitor	6ruang	30m ²
9.	Ruang Genset	2unit	
	Genset Utama		10m ²
	Genset Panel		13,2m ²

	Sirkulasi 40%		9,28m ²
10.	MDP	1unit	12,5m ²
11.	GWT dan Pompa	1unit	35m ²
12.	STP	1unit	15,3m ²
13.	Ruang Hydrant Pompa	1unit	35m ²
14.	Ruang CCTV	2org	18m ²
15.	Ruang AHU	1unit	10m ²
Luas Kelompok Ruang Semi Private			754,98m ²
Sirkulasi 30% (TS)			226,494m ²
Total			981,474m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

F. Ruang Parkir

Tabel 32 Program Ruang Semi Publik

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Parkir Umum	1765m ²
2.	Parkir Pengelola dan Staff	162,5m ²
3.	Service	120m ²
Luas Kelompok Ruang Semi Private		2047,5m ²
Sirkulasi 100% (TS)		2047,5m ²
Total		4095m ²

(Sumber: Analisa Penulis)

Dari program ruang yang telah diuraikan diatas maka untuk mengetahui luasan total program ruang dapat dilakukan rekapitulasi luasan program ruang sebagai berikut:

Tabel 33 Rekapitulasi Luasan Program Ruang

No.	Kelompok Bangunan	Luas (m ²)
1.	Zona Publik	2070,7125
2.	Zona Semi Publik	4553,38
3.	Zona Private	2351,544
4.	Zona Semi Private	280,618
5.	Zona Service	981,474
6.	Area Parkir	4095
Jumlah		14.332,7285
Sirkulasi Antar Fasilitas 20%		2866,5457
Jumlah Total		17.199,2742
		dibulatkan
		17.200

(Sumber: Analisa Penulis)

5.1.2. Tapak Terpilih

A. Hasil Penentuan Tapak

Tapak dipilih berdasarkan keputusan Pemerintah Kabupaten Klaten, sehingga hanya terdapat satu alternatif tapak untuk dibangun. Tapak tersebut adalah bekas Kompleks PTPN X di Jl. Pemuda No.47, Pondok, Klaten, Kec. Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah 57411.



Gambar 61 Lokasi Tapak Terpilih
 Sumber: Google Earth dan Analisa Penulis

Data Tapak:

Lokasi : Jl. Pemuda

Peruntukan : Permukiman namun boleh dikembangkan untuk perdagangan dan jasa sesuai dengan skalanya

Batas-batas Tapak :

Utara : London Beauty Center (LBC)

Selatan : Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Klaten

Timur : SMK Swadaya

Barat : Rumah Dinas Bupati Klaten dan Kejaksaan Negeri Klaten

KDB : 40-60%

KLB : 1,2-2,0

KDH : 30% (minimal)

GSB : Jalan Kolektor Primer 10,75m, Jalan Lingkungan Sekunder 6,25m

B. Peraturan Lahan Terbangun

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031, lokasi tapak memiliki KDB 60%.

Bila diketahui:

Luas Tapak Eksisting : 11.211m²

Luas Bangunan Cagar Budaya : 1491m²

Maka, didapat perhitungan:

- **KDB**

KDB x Luas Tapak Eksisting = 60% x 11.211m² = **6726,6m²**

Maka luas tapak yang boleh dibangun adalah hasil pengurangan 60% KDB dengan bangunan cagar budaya yaitu:

60% KDB – Luas Bangunan Cagar Budaya = 6726,6m² – 1491m² = 5235,6m²

Sehingga luas dasar lahan yang boleh dibangun untuk revitalisasi adalah **5235,6m²**

- **KLB**

$$KLB = \frac{\text{Luas program ruang total}}{\text{Luas lahan}}$$

$$KLB = \frac{17.200}{11.211}$$

KLB = 1,5 → (Memenuhi Persyaratan)

- **Jumlah Lantai**

Luas program ruang total adalah 17.200m² dan luas lahan yang boleh terbangun adalah 5235,6m², maka perhitungan ketinggian bangunan adalah:

$$= \frac{\text{Luas program ruang total}}{\text{Luas lahan yang boleh dibangun}}$$

$$= \frac{17.200}{5.235,6}$$

$$= 3,29 \text{ Lt} = \mathbf{4-5 \text{ lantai}}$$

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

Tabel 34 Aspek Kinerja Program Dasar Perancangan

No.	Aspek Kinerja	Eksisting	Rancangan
1.	Sistem Pencahayaan	Pencahayaan alami (bukaan jendela dan pintu) dan buatan (lampu downlight)	Gabungan antara pencahayaan alami dan buatan dengan memaksimalkan bukaan
2.	Sistem Akustik	Secara aktif dengan pemisahan sumber bunyi dari bangunan yang membutuhkan ketenangan serta pemberian tanaman peredam bunyi	Gabungan antara sistem aktif dan pasif, aktif dengan pemisahan ruang yang membutuhkan ketenangan dan pasif dengan memberikan material peredam bunyi pada ruang-ruang tertentu
3.	Sistem Penghawaan	Penghawaan alami dan buatan dengan menggunakan AC <i>selfcontainer</i> pada ruang tertentu	Gabungan antara penghawaan alami dan buatan dengan AC central untuk main ballroom, ruang pertemuan dan <i>selfcontainer</i> untuk kamar tamu
4.	Sistem Jaringan Air Bersih	Menggunakan air sumur artesis dan PAM dengan sistem <i>Down Feed System</i>	Menggunakan sumber air bersih sumur artesis dan Pam dengan sistem <i>Down Feed System</i> dengan memperhatikan kapasitas kebutuhan hotel
5.	Sistem Jaringan Air Kotor	Air kotor dari WC menggunakan <i>septic tank</i> secara terpisah, sedangkan untuk air bekas dan air hujan dialirkan melalui selokan	Menggunakan sistem gabungan untuk pembuangan air kotor dari WC, dan untuk pembuangan air bekas dan air hujan disalurkan menuju STP untuk kemudian diolah agar air bisa dimanfaatkan kembali
6.	Sistem Jaringan Listrik	Menggunakan sumber listrik utama dari PLN	Menggunakan gabungan dari sumber listrik PLN dan Generator Set apabila terjadi pemadaman listrik
7.	Sistem pembuangan sampah	Manual	Manual, tetapi untuk tempat pembuangan sementara disesuaikan kapasitas

8.	Sistem Pencegahan kebakaran	-	Menggunakan pendeteksi (early warning alarm), sprinkler, hydrant ditempat khusus, dan APAR ditempatkan setiap jangkauan 10m
9.	Sistem Komunikasi	-	Menggunakan PABX dan Wifi
10.	Sistem Keamanan	Secara aktif (staff security)	Gabungan antara aktif dan pasif (CCTV)
11.	Sistem transportasi vertikal	-	Menggunakan tangga biasa, tangga darurat, lift manusia, lift barang, ramp
12.	Sistem penangkal petir	-	Dengan menggunakan sistem grounding

Sumber: Analisa Penulis

5.2.2. Aspek Teknis

Tabel 35 Aspek Teknis Program Dasar Perancangan

No.	Aspek Teknis	Rancangan
1.	Sub Structure	Pondasi Sumuran menghindari penggunaan alat berat namun dapat digunakan untuk bangunan tinggi
2.	Middle Structure	Struktur rangka
3.	Upper Structure	Rangka Baja, dak beton

Sumber: Analisa Penulis

1.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Aspek Visual Arsitektural pada Bangunan Klaten Heritage Convention Hotel Bintang Tiga adalah didesain dengan konsep Konservasi Arsitektur yaitu dalam proses perencanaan dan perancangannya menyesuaikan bangunan eksisting yang sudah ada, dalam hal ini adalah pada tampilan bangunan yang mengandung unsur kontemporer yang menjadi ciri khas bangunan eksisting sehingga sedapat mungkin dalam pembuatan desain disesuaikan dengan bangunan disekitar kawasan tapak eks kantor PTPN X.