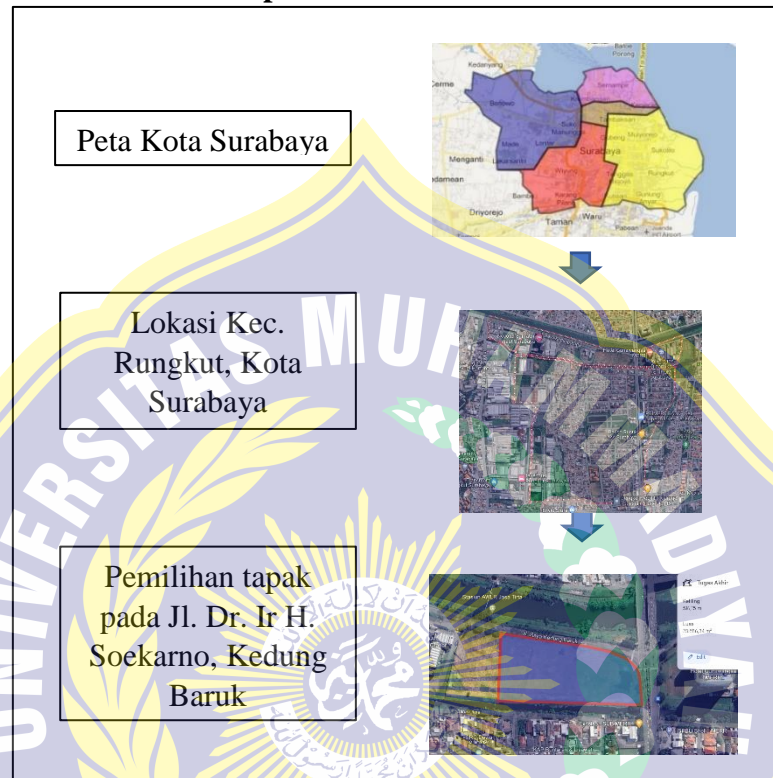


## BAB IV

### ANALISA DAN PEMROGAMAN

#### 4.1 Gambaran Umum Tapak



Gambar 4.1 Gambaran umum tapak  
Sumber : Penulis

1. Lokasi Lahan : Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Kedung Baruk, Kec. Rungkut, Surabaya, Jawa Timur
2. Luas Lahan :  $\pm 23.586 \text{ m}^2$
3. Batasan Lahan :
  - a. Utara : Jl. Raya Kedung Baruk, Sungai Jagir
  - b. Timur : Hotel Gunawangsa MERR
  - c. Selatan : Perumahan Warga, Kali Sier
  - d. Barat : Ruko-ruko
4. Intensitas :
  - a. KDB : maksimum 50% berlaku untuk sistem blok
  - b. KLB : maksimum 2 poin (setara retail)
  - c. KTB : maksimum 65%
  - d. KDH : minimal 10%
5. Tata Bangunan :

- a. GSB : 6 m
- b. Tinggi Bangunan maksimum yang diizinkan :
  - Untuk lebar jalan  $\geq 40$  meter : 250 meter  
(mempertimbangkan rekom KKOP)
  - Untuk lebar jalan  $21 \leq d < 40$  meter : 200 meter  
(mempertimbangkan rekom KKOP)
  - Untuk lebar jalan  $16 \leq d < 21$  meter : 150 meter  
(mempertimbangkan rekom KKOP)

Sumber : Peta RDTR Kota Surabaya  
(<https://petaperuntukan-dprkpp.surabaya.go.id/>)

#### 4.2 Pemilihan Tapak

Tapak merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan sebuah perancangan. Dalam pemilihan sebuah tapak, harus memperhatikan jenis dan fungsi bangunan. Tapak yang baik dapat meningkatkan peluang untuk menunjang fungsi dan menghasilkan keuntungan bagi bangunan tersebut. Berdasarkan peta peruntukan lahan kota Surabaya, tapak termasuk zona perdagangan dan jasa.



Gambar 4. 2 Pemilihan Tapak  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Tapak tersebut memiliki beberapa kelebihan dalam menunjang perancangan, berikut merupakan beberapa kelebihan yang ada yaitu :

1. Menurut Peta Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya, lokasi rancangan termasuk zona perdagangan dan jasa sehingga dapat dibangun convention hall, hotel, dan kantor sewa.
2. Tapak berada di area komersial yang dimana adanya kegiatan bisnis tersebut bertujuan untuk menghasilkan keuntungan dalam jangka panjang.

3. Posisi tapak berada pada perempatan Merr yang dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi baik roda 2 maupun roda 4. Adapun transportasi umum yang melewati site yakni angkutan umum, bus kota dan bus Surabaya.
1. Tapak mudah diakses dikarenakan kondisi tapak memiliki fasilitas-fasilitas yang mudah dijangkau, seperti dekat dengan Bandara Juanda, Hotel Gunawangsa MERR, Universitas Dinamika, Apartemen Bale Hinggil, dan lain sebagainya.

### 4.3 Analisa Tapak

Analisa tapak akan membahas tentang kondisi site yang sebenarnya dan juga terdapat respon desain berdasarkan kondisi site. Dalam analisa site membahas aspek Analisa akses jalan, iklim, view pada site, tingkat kebisingan, drainase, vegetasi, dan zoning.

#### 4.3.1 Akses Jalan



Keterangan :

Jl. Dr. Ir. H. Soekarno (Arteri Primer) █

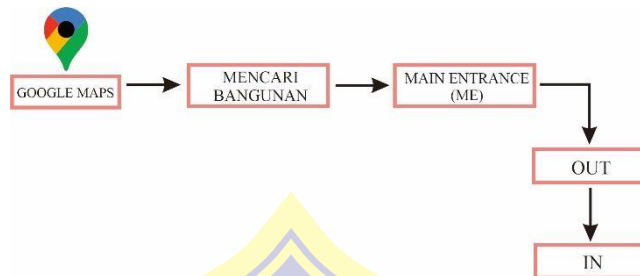
*Out*

Jl. Raya Kedung Baruk (Jl. Kota) █

*In*

Gambar 4. 3 Akses jalan  
Sumber : Penulis, 2023

Jadi untuk mencapai kawasan ini bisa diakses melalui berbagai arah salah satunya melalui Jl. Dr. Ir. H. Soekarno dan Jl. Raya Kedung Baruk.



Gambar 4. 4 Penentuan Akses ME  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Penentuan akses ini melalui pertimbangan kemudahan akses serta peletakan *main entrance* (ME) lebih dekat dengan akses memasuki kawasan.

#### 4.3.2 Analisa Iklim

Merupakan penganalisaan terhadap kondisi iklim pada lokasi perancangan. Dalam perancangan penganalisaan terdapat arah gerak matahari dan arah angin sebagai pertimbangan dalam merancang objek rancangan.

Kota Surabaya memiliki iklim tropis seperti kota besar di Indonesia pada umumnya. Berdasarkan klasifikasi iklim Koppen, Kota Surabaya termasuk dalam kategori iklim tropis basah dan kering (Aw) dengan dua musim dalam setahun yaitu musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan di Surabaya rata-rata 165,3 mm. Curah hujan tertinggi di atas 200 mm terjadi pada kurun Januari hingga Maret dan November hingga Desember. Suhu udara rata-rata di Surabaya berkisar antara 23,6 °C hingga 33,8 °C. (BMKG)

Tabel 4. 1 Data Iklim Kota Surabaya

Data iklim Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia													
Bulan	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Tahun
Rekor tertinggi °C (°F)	38 (100)	38 (100)	38 (100)	37 (99)	37 (99)	37 (99)	38 (100)	37 (99)	37 (99)	39 (102)	38 (100)	42 (108)	42 (108)

<b>Rata-rata tertinggi</b> °C (°F)	32.3 (90.1)	32.4 (90.3)	32.1 (89.8)	32.6 (90.7)	32.9 (91.2)	32.1 (89.8)	31.4 (88.5)	31.4 (88.5)	32.9 (91.2)	34 (93)	34.6 (94.3)	34.2 (93.6)	32.7 (90.92)
<b>Rata-rata harian</b> °C (°F)	27.8 (82)	28 (82)	27.7 (81.9)	28.4 (83.1)	28.4 (83.1)	27.1 (80.8)	26.5 (79.7)	26.6 (79.9)	27.3 (81.1)	28.9 (84)	30.2 (86.4)	29.6 (85.3)	28.0 (82.44)
<b>Rata-rata terendah</b> °C (°F)	24.8 (76.6)	24.7 (76.5)	24.8 (76.6)	25.5 (77.9)	24.9 (76.8)	23.3 (73.9)	22.3 (72.1)	22.4 (72.3)	22.9 (73.2)	24.1 (75.4)	25.8 (78.4)	25.6 (78.1)	24.2 (75.65)
<b>Rekor terendah</b> °C (°F)	22 (72)	22 (72)	22 (72)	22 (72)	21 (70)	20 (68)	20 (68)	20 (68)	21 (70)	20 (68)	20 (68)	22 (72)	20 (68)
<b>Presipitasi</b> mm (inci)	330 (12.99)	310 (12.2)	293 (11.54)	198 (7.8)	95 (3.74)	53 (2.09)	22 (0.87)	6 (0.24)	11 (0.43)	48 (1.89)	139 (5.47)	269 (10.59)	1.77 (0.07)
<b>Rata-rata hari hujan</b>	21	19	18	15	9	6	3	1	2	4	10	17	125
<b>% kelembapan</b>	84	84	83	80	79	73	69	64	67	72	77	79	75.9
<b>Rata-rata sinar matahari bulanan</b>	183	202	241	250	262	275	281	293	298	285	235	193	2.998
<b>Rata-rata sinar matahari harian</b>	4.0	4.8	5.3	6.1	7.2	7.7	8.5	9.1	8.8	8.1	6.6	4.8	6.75
<i>Sumber : WeatherOnline &amp; BMKG</i>													

Dalam penganalisaan iklim ini ada beberapa bahasan terkait objek perancangan, diantaranya :

a) Analisa sinar matahari

Analisa ini bertujuan untuk mengetahui arah jatuhnya sinar matahari ke dalam tapak. Hal ini mempengaruhi

kenyamanan pengguna yang ada di dalam bangunan. Analisa ini juga menjadi acuan untuk menetapkan orientasi bangunan dan peletakan suatu ruang yang disesuaikan dengan kebutuhan terhadap adanya cahaya matahari. Lintasan matahari bergerak dari timur ke barat. Membuat bangunan lebih banyak menerima cahaya matahari dan panas pada bagian timur dan barat. Hal tersebut sangat berpengaruh dalam menentukan arah bangunan dan letak bukaan. Matahari terbit paling awal berada pada pukul 05.00 dan matahari terbit terakhir 43 menit lebih lambat pada pukul 05.42 serta matahari terbenam paling awal adalah pada pukul 17.18 dan matahari terbenam paling telat adalah 37 menit lebih lambat pada pukul 17.55.



Gambar 4.5 Analisa Sinar Matahari  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

#### Solusi Perancangan :

1. Menghadirkan vegetasi berupa pohon-pohon rindang yang dapat mengurangi cahaya matahari yang mengenai bangunan.
2. Penggunaan *secondary skin* pada kulit bangunan.
3. Penetapan ruang-ruang yang disesuaikan dengan kebutuhan akan cahaya matahari.

b) Analisa pergerakan angin



Gambar 4. 6 Analisa Pergerakan Angin  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Arah angin pada tapak di siang hari akan berhembus ke arah barat, dan di malam hari berhembus ke arah sebaliknya. Rata-rata Kecepatan angin per jam di Kota Surabaya mengalami variasi yang signifikan dengan kecepatan angin rata-rata lebih dari 11,2 kilometer per jam serta 14,0 kilometer per jam. Posisi dari arah bangunan menentukan bagaimana arah masuknya angin ke dalam bangunan menuju ke setiap ruangan yang ada di dalam bangunan. Oleh karena itu dalam merancang sebuah bangunan sedemikian rupa yang bisa memanfaatkan arah angin dan kondisi di sekitar tapak sehingga membuat suhu ruangan pada bangunan itu menjadi lebih nyaman dan sejuk.

Maka dari itu untuk memaksimalkan sistem penghawaan alami sangat membutuhkan bukaan yang lebar pada area yang lebih banyak terkena hembusan angin pada bangunan.

### 4.3.3 Analisa View Pada Site



Gambar 4. 7 Analisa View Pada Site  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Setiap area site pasti memiliki potensi view yang berbeda-beda sesuai dengan area di sekitar lokasi site maupun tapak. Respon desain dari analisa view ini yaitu guna menciptakan tampilan pada bangunan yang atraktif terutama pada sisi bangunan yang menghadap titik view.

### 4.3.4 Analisa Kebisingan



Tingkat Kebisingan : ■ Tinggi ■ Sedang ■ Rendah

Gambar 4. 8 Analisa Kebisingan  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Analisa kebisingan bertujuan untuk mengetahui zona mana saja yang berpotensi memiliki kebisingan yang tinggi, sedang, dan rendah.



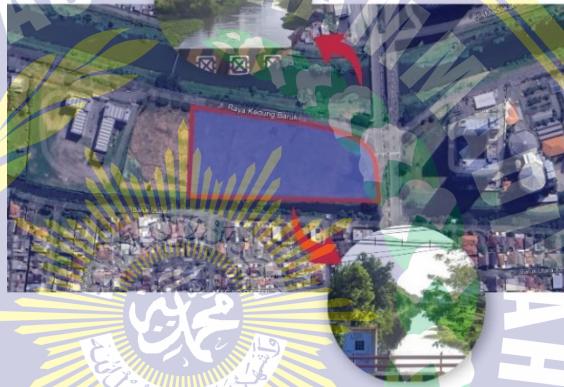
### **Solusi Perancangan:**

kebisingan sedang dan kebisingan rendah. Hal ini menjadi salah satu dasar pertimbangan dalam menentukan letak suatu ruangan.

Respon desain bangunan terhadap kebisingan yaitu :

1. Pemanfaatan vegetasi sebagai peredam kebisingan.
2. Zona kebisingan tinggi digunakan sebagai area public atau servis
3. Zona kebisingan sedang digunakan sebagai area semi publik
4. Zona kebisingan rendah digunakan sebagai privat.

#### 4.3.5 Analisa Drainase



Gambar 4. 9 Analisa Drainase  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Pada sekitar tapak terdapat sungai jagir dan kali sier yang dimana sebagai saluran drainase alami pembuangan air hujan dan berfungsi sebagai resapan air untuk mencegah terjadinya banjir pada sekitar tapak.

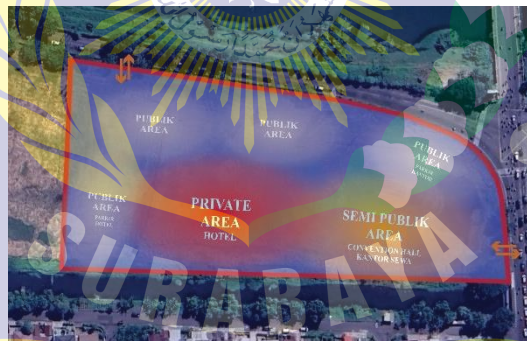
#### 4.3.6 Analisa Vegetasi



Gambar 4. 10 Analisa Vegetasi  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Analisa vegetasi dilakukan untuk mengetahui keragaman vegetasi yang tumbuh di sekitar tapak. Di sekitar site terdapat pepohonan yang cukup rimbun di setiap tepi jalan. Dilakukannya penambahan dan beberapa vegetasi yang dapat dijadikan vegetasi peneduh, penghias dan peredam suara sehingga membantu meredamkan kebisingan jalan raya, dari panas matahari, dan menentukan vegetasi yang sesuai dengan yang dibutuhkan oleh site maupun bangunan.

#### 4.3.7 Analisa Zonasi



Gambar 4. 11 10 Analisa Zonasi  
Sumber : Analisa Penulis, 2023

Berdasarkan analisa di atas maka dapat ditentukan pembagian zona menurut kepentingan dan fungsinya. Analisa zoning ini berfungsi untuk menentukan posisi bangunan di dalam site. Penataan zoning menggunakan sistem pembagian antara lain adalah area publik, semi publik dan privat sehingga berpengaruh pada tercapainya sirkulasi kondusif serta kenyamanan.

#### 4.4 Program Ruang dan Aktivitas

##### 1. Analisa Program Ruang dan Aktivitas Convention Hall

Tabel 4. 2 Analisa Program Ruang dan Aktivitas Convention Hall

Kategori Pelaku	Aktivitas	Nama Ruang
Pengunjung/ Tamu Undangan	Datang	Jalur masuk
	Mencari informasi	Resepsionis
	Mendaftarkan acara dan berinteraksi	Lobby
	Mengikuti acara	Convention room
	Menerima jamuan	Hall
	Mandi, buang air	Toilet
	Pelayanan ATM	ATM Center
	Pelayanan makan dan minum	Restoran
Pengisi Acara	Pulang	Jalur Keluar
	Melakukan pekerjaan	Jalur Masuk
	Mencari Informasi	Resepsionis
	Menunggu Pelaksanaan	Ruang VIP
	Mengikuti Acara	Convention Room
	Menerima jamuan	Hall
	BAB/BAK	Toilet
Penyelenggara	Pulang	Jalur keluar
	Datang (keluar/masuk)	Entrance
	Pengawasan peserta	Convention Room

	Pelayanan	Ruang VIP
	BAB/BAK	Toilet
	Pulang	Jalur Keluar
Pengelola	Datang	Jalur masuk
	Mengontrol sistem suara	Convention room
	Mengontrol pencahayaan	Convention room
	Menyiapkan ruangans	Convention room
	Menerima jamuan	Convention room
	Pelayanan teknis	Convention room
	BAB/BAK	Toilet
	Pulang	Jalur keluar
Petugas keamanan	Datang	Jalur masuk
	Parkir mobil/motor	Parkir pengelola
	Parkir	Tempat parkir
	Mengawasi	Ruang keamanan
	BAB/BAK	Toilet
	Pulang	Jalur keluar

*Sumber : Analisa Penulis, 2023*

## 2. Program Ruang dan Aktivitas Hotel

*Tabel 4. 3 Program Ruang dan Aktivitas Hotel*

<b>Kategori Pelaku</b>	<b>Aktivitas</b>	<b>Nama Ruang</b>	<b>Kategori Ruang</b>
Tamu Hotel	Tidur, belajar, bekerja, istirahat, bersantai	Kamar Tidur	Tipe Standart Room

	Mandi, BAK/BAB	Kamar mandi	Tipe Deluxe Room
	Bersantai	Balkon/Teras Outdoor	
	Tidur, belajar, bekerja	Kamar tidur	
	Mandi, buang air	Kamar mandi	
	Bersantai	Balkon	Tipe Suite Room
	Tidur, belajar, bekerja	Kamar tidur	
	Mandi, buang air	Kamar mandi	
	Istirahat, bersantai	Ruang tamu	
	Makan dan minum	Ruang makan	
	Memasak, menyiapkan makanan	Dapur	
	Bersantai	Balkon	
Pengelola dan petugas Hotel	Melakukan pekerjaan	Ruang pengelola	Fasilitas Penunjang
	Melakukan pekerjaan	Ruang Administrasi	
	Melakukan pekerjaan	Ruang security	
	Melakukan pekerjaan kebersihan	Ruang Kebersihan	
	Istirahat, makan dan minum	Restoran	
	Istirahat, makan dan minum	Cafe	

Kegiatan seminar, rapat, pesta perayaan	Function Room	
Beribadah	Mushola	
Pengambilan uang	ATM center	
Perdagangan Barang dan Jasa	Retail	
Training/fitness	Fitness Center	
Buang air, cuci tangan	Toilet	
Berenang	Kolam Renang	
Parkir mobil/motor	Parkir mobil/motor	
Ganti pakaian petugas	Ruang ganti	Fasilitas Servis
Mengontrol dan memantau CCTV	Ruang operator	Ruang ganti
Memeriksa transformator, maintenance	Ruang panel	
Menjalankan genset	Ruang genset	
Menyimpan peralatan kebersihan	Ruang kebersihan	
Menjalankan pompa, manajemen air	Ruang pompa	
Penyimpanan barang	Gudang	

	Bongkar muat barang	Loading Dock	
	Menampung sampah, mengelola limbah	Ruang TPS	

Sumber : Analisa Penulis, 2023

### 3. Program Ruang dan Aktivitas Kantor Sewa

Tabel 4. 4 Program Ruang dan Aktivitas Kantor Sewa

Kategori Pelaku	Aktivitas	Nama Ruang	Kategori Ruang
Penyewa	Melakukan pekerjaan	Ruang pimpinan	
	Melakukan pekerjaan	Ruang kerja	
	Melakukan pekerjaan	Co-working space	
	Melakukan rapat/meeting	Ruang rapat	
	Penyimpanan pribadi	Ruang loker	
	Istirahat, makan dan minum	Ruang istirahat	
Penyewa, pengunjung/ tamu, petugas kantor sewa	Datang (keluar/masuk)	Entrance	Fasilitas penunjang
	Melakukan pendaftaran/registrasi, mencari informasi	Resepsionis	
	Sirkulasi	Lobby	
	Duduk, menunggu	Ruang tunggu	
	Cuci tangan, buang air	Toilet	
	Melakukan pekerjaan	Co-working space	

	Istirahat, makan minum	Kafetaria	
	Parkir mobil/motor	Parkir	
	Ganti pakaian petugas	Ruang ganti	Fasilitas servis
	Mengontrol dan memantau CCTV	Ruang operator	
	Memeriksa transformator, maintenance	Ruang panel	
	Menjalankan genset	Ruang genset	
	Menyimpan peralatan kebersihan	Ruang kebersihan	
	Menjalankan pompa, manajemen air	Ruang pompa	
	Penyimpanan barang	Gudang	
	Menampung sampah, mengelola limbah	Ruang TPS	

Sumber : Analisa Penulis, 2023

#### 4.5 Analisa Besaran Ruang

1. Tabel Analisa Besaran Ruang Convention Hall (Untuk Pekerja Kantor)

Tabel 4. 5 Analisa Besaran Ruang Convention Hall

RUANG KONVENSI					
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Luasan perabot/orang	Sumber	Kapasitas	Luas
Ruang Pertemuan	1	0.5 m <sup>2</sup> / orang	Neufert	450	225





Besar					
Ruang Pertemuan Kecil	1	0.5 m <sup>2</sup> / orang	Neufert	150	75
Panggung	2	10 x 10	Data Survei	-	100
Luas sementara					400
Sirkulasi	30%				120
<b>Jumlah Luas</b>					520
<b>RUANG PENUNJANG KONVENSIS</b>					
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Luasan perabot/orang	Sumber	Kapasitas	Luas
Locker	2	1.2	Data Survei	25	120
Ruang VIP	4	10 x 10	Data Survei	5	400
Ruang Alat	2	10 x 5	Data Survei	-	100
Ruang Monitoring	2	2.5 x 4	Data Survei	2	20
Luas sementara					640
Sirkulasi	50%				320
<b>Jumlah Luas</b>					960
<b>TOTAL LUAS RUANG KONVENSIS</b>					1.480

Sumber : Analisa Penulis, 2023

## 2. Tabel Analisa Besaran Ruang Hotel

Tabel 4. 6 Tabel Analisa Besaran Ruang Hotel

Ruang	Standart	Pendekatan	Luasan	Sumber
<b>Ruang Zona Publik</b>				
<b>Lobby</b>				
R. Resepsionis	0,65 m <sup>2</sup> /orang	0,65 m <sup>2</sup> x 35 orang	22,75 m <sup>2</sup>	NAD
R. Tunggu	0,65 m <sup>2</sup> /orang	0,65 m <sup>2</sup> x 20 orang	12,4 m <sup>2</sup>	NAD
R. Administrasi		3 m <sup>2</sup> x 4 orang	12 m <sup>2</sup>	A
Toilet	2,52 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			10,438 m <sup>2</sup>	NAD
Jumlah			52,19 m <sup>2</sup>	
<b>Minimarket</b>				
Kasir	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 2 orang	4 m <sup>2</sup>	NAD
Penitipan Barang	0,4 m <sup>2</sup> /orang	0,4 m <sup>2</sup> x 2 orang	0,8 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			0,96 m <sup>2</sup>	
Jumlah			4,8 m <sup>2</sup>	
<b>ATM</b>				
Bilik ATM	2,25 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 4 unit	9 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			1,8 m <sup>2</sup>	
Jumlah			10,8 m <sup>2</sup>	
<b>Musholla</b>				
R. Sholat	1,5 m <sup>2</sup> /orang	1,5 m <sup>2</sup> x 40 orang	60 m <sup>2</sup>	NAD



R. Wudhu		2 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup> x 2 unit	12 m <sup>2</sup>	A
Toilet	2,52 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			15,40 m <sup>2</sup>	NAD
Jumlah			77,04 m <sup>2</sup>	
Area Parkir				
Area Parkir Pengunjung	12,5 m <sup>2</sup> /mobil	12,5 m <sup>2</sup> x 30 mobil	375 m <sup>2</sup>	NAD
	2 m <sup>2</sup> /motor	2 m <sup>2</sup> x 70 motor	140 m <sup>2</sup>	NAD
Area Parkir Staff	12,5 m <sup>2</sup> /mobil	12,5 m <sup>2</sup> x 20 mobil	250 m <sup>2</sup>	NAD
	2 m <sup>2</sup> /motor	2 m <sup>2</sup> x 30 motor	60 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			165 m <sup>2</sup>	
Jumlah			990 m <sup>2</sup>	
Zona Semi Publik				
Restoran dan Café				
Kasir	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 2 orang	4 m <sup>2</sup>	NAD
R. Makan	1,3 m <sup>2</sup> /orang	1,3 m <sup>2</sup> x 85 orang	110,5 m <sup>2</sup>	NAD
R. Saji	5 % ruang makan	6,5 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>	NAD
Dapur	5 % ruang makan	19,5 m <sup>2</sup>	19,5 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			28 m <sup>2</sup>	
Jumlah			140,5 m <sup>2</sup>	
Kolam Renang				



Kolam Renang		7 m <sup>2</sup> x 8 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	A
R. Ganti Bilas		2 m <sup>2</sup> x 8 unit	16 m <sup>2</sup>	A
Toilet		2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			15,4 m <sup>2</sup>	
Jumlah			77,04 m <sup>2</sup>	
Fitness Center				
R. Peralatan Fitness		10 m <sup>2</sup> x 12 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	A
R. Ganti		2 m <sup>2</sup> x 6 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			26,4	
Jumlah			132 m <sup>2</sup>	
Zona Privat				
Kamar Standart				
R. Tidur	22 m <sup>2</sup> /kamar	22 m <sup>2</sup> x 25 unit	550 m <sup>2</sup>	NAD
Kamar Mandi	4 m <sup>2</sup> /unit	4 m <sup>2</sup> x 25 unit	100 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			130 m <sup>2</sup>	
Jumlah			780 m <sup>2</sup>	
Kamar Deluxe				
R. Tidur	22 m <sup>2</sup> /kamar	22 m <sup>2</sup> x 20 unit	440 m <sup>2</sup>	NAD
Kamar Mandi	4 m <sup>2</sup> /unit	4 m <sup>2</sup> x 20 unit	80 m <sup>2</sup>	NAD
R. Tamu	3 m <sup>2</sup> /20 unit	3 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup> x 20 unit	180 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %				
Jumlah				
Kamar Suite				



R. Tidur	22 m <sup>2</sup> /kamar	22 m <sup>2</sup> x 8 unit	176 m <sup>2</sup>	NAD
Kamar Mandi	4 m <sup>2</sup> /unit	4 m <sup>2</sup> x 8 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	NAD
R. Tamu		3 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup> x 8 unit	72 m <sup>2</sup>	A
R. Makan	1,3 m <sup>2</sup> /orang	1,3 m <sup>2</sup> x 4 m <sup>2</sup> x 8 unit	41,6 m <sup>2</sup>	NAD
Dapur Kecil		3 m <sup>2</sup> x 4 m <sup>2</sup> x 8 unit	96 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			83,52 m <sup>2</sup>	
Jumlah			501,12 m <sup>2</sup>	
Staff Pengelola				
R. Direktur		12-20 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	A
R. Wakil Direktur		12-20 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	A
R. Sekretaris		12-20 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	A
R. Rapat		5 m <sup>2</sup> x 6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	A
Toilet		2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			16,4 m <sup>2</sup>	
Jumlah			82 m <sup>2</sup>	
Kafetaria				
Kasir	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 2 orang	4 m <sup>2</sup>	NAD
R. Saji	1,3 m <sup>2</sup> /orang	1,3 m <sup>2</sup> x 60 orang	78 m <sup>2</sup>	NAD
Dapur	15 % R. Makan	15 %	11,7 m <sup>2</sup>	NAD
R. Cuci		1,5 m <sup>2</sup> x 2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			33,14 m <sup>2</sup>	



Jumlah		198,84 m <sup>2</sup>		
Zona Servis				
Ruang ME				
R. Peralatan ME		7 m <sup>2</sup> x 8 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	A
R. Petugas ME		3 m <sup>2</sup> x 2 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			12,4 m <sup>2</sup>	
Jumlah		62 m <sup>2</sup>		
Unit Kebersihan				
R. Kepala Bagian		12-20 m <sup>2</sup> x 2 unit	24 m <sup>2</sup>	A
R. Ganti & Loker	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 15 orang	60 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			16,8 m <sup>2</sup>	
Jumlah		84 m <sup>2</sup>		
Unit Laundry & Dry Cleaning				
R. Laundry		5 m <sup>2</sup> x 6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	A
R. Setrika		0,63 m <sup>2</sup> x 10 orang	6,3 m <sup>2</sup>	A
R. Jemur		5 m <sup>2</sup> x 7 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	A
R. Penyimpanan		3 m <sup>2</sup> x 4 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			16,66 m <sup>2</sup>	A
Jumlah		83,3 m <sup>2</sup>		
Unit Security				
R. Jaga		2 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	A
TOTAL			3,280 m <sup>2</sup>	

Sumber : Analisa Penulis, 2023

### 3. Tabel Analisa Besaran Ruang Kantor Sewa

Tabel 4. 7 Analisa Besaran Ruang Kantor Sewa

Ruang	Standart	Pendekatan	Luasan	Sumber
<b>Ruang Zona Publik</b>				
<b>Lobby</b>				
Lobby	2 m <sup>2</sup> /org	2 m <sup>2</sup> x 30 orang	60 m <sup>2</sup>	DA
Resepsionis	2.4 m <sup>2</sup> /org	2.4 x 4 orang	9,6 m <sup>2</sup>	DA
R. Tunggu	3,75 m <sup>2</sup> /org	3,75 m <sup>2</sup> x 15 orang	56,25 m <sup>2</sup>	DA
Lobby Lift	2.4 m <sup>2</sup> /org	2,4 m <sup>2</sup> x 6 orang	14,4 m <sup>2</sup>	DA
Toilet	2,52 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	A
Sirkulasi 20 %			29,058 m <sup>2</sup>	
Jumlah			145,29 m <sup>2</sup>	
<b>Minimarket</b>				
Kasir	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 2 orang	4 m <sup>2</sup>	NAD
Penitipan Barang	0,4 m <sup>2</sup> /orang	0,4 m <sup>2</sup> x 2 orang	0,8 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			0,96 m <sup>2</sup>	
Jumlah			4,8 m <sup>2</sup>	
<b>ATM</b>				
Bilik ATM	2,25 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 4 unit	9 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			1,8 m <sup>2</sup>	
Jumlah			10,8 m <sup>2</sup>	

Musholla				
R. Sholat	1,5 m <sup>2</sup> /orang	1,5 m <sup>2</sup> x 40 orang	60 m <sup>2</sup>	NAD
R. Wudhu		2 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup> x 2 unit	12 m <sup>2</sup>	A
Toilet	2,52 m <sup>2</sup> /unit	2,52 m <sup>2</sup> x 2 unit	5,04 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			15,40 m <sup>2</sup>	NAD
Jumlah			77,04 m <sup>2</sup>	
Area Parkir				
Area Parkir Pekerja Kantor	12,5 m <sup>2</sup> /mobil	12,5 m <sup>2</sup> x 30 mobil	375 m <sup>2</sup>	NAD
	2 m <sup>2</sup> /motor	2 m <sup>2</sup> x 70 motor	140 m <sup>2</sup>	NAD
Area Parkir Staff	12,5 m <sup>2</sup> /mobil	12,5 m <sup>2</sup> x 20 mobil	250 m <sup>2</sup>	NAD
	2 m <sup>2</sup> /motor	2 m <sup>2</sup> x 30 motor	60 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			165 m <sup>2</sup>	
Jumlah			990 m <sup>2</sup>	
Zona Semi Publik				
Restoran dan Café				
Kasir	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 2 orang	4 m <sup>2</sup>	NAD
R. Makan	1,3 m <sup>2</sup> /orang	1,3 m <sup>2</sup> x 85 orang	110,5 m <sup>2</sup>	NAD
R. Saji	5 % ruang makan	6,5 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>	NAD
Dapur	5 % ruang makan	19,5 m <sup>2</sup>	19,5 m <sup>2</sup>	NAD



Sirkulasi 20 %		28 m <sup>2</sup>		
Jumlah		140,5 m <sup>2</sup>		
Zona Privat				
R. Kantor Small Type				
R. Kantor Small Type	8 m <sup>2</sup> /orang	8 m <sup>2</sup> x 10 orang	80 m <sup>2</sup>	A
Toilet	3 m <sup>2</sup> /org	3 m <sup>2</sup> x 28 unit	84 m <sup>2</sup>	DA
Sirkulasi 20 %		32,8 m <sup>2</sup>		
Jumlah		164 m <sup>2</sup>		
R. Kantor Medium Type				
R. Kantor Medium Type	16 m <sup>2</sup> /orang	16 m <sup>2</sup> x 15 orang	240 m <sup>2</sup>	A
Toilet	3 m <sup>2</sup> /org	3 m <sup>2</sup> x 20 unit	60 m <sup>2</sup>	DA
Sirkulasi 20 %		60 m <sup>2</sup>		
Jumlah		300 m <sup>2</sup>		
R. Kantor Large Type				
R. Kantor Large Type	24 m <sup>2</sup> /org	24 m <sup>2</sup> x 20 orang	480 m <sup>2</sup>	A
Toilet	3 m <sup>2</sup> /org	3 m <sup>2</sup> x 20 unit	540 m <sup>2</sup>	DA
Sirkulasi 20 %		204 m <sup>2</sup>		
Jumlah		1,020 m <sup>2</sup>		
R. Staff				
R. Direktur	15-25 m <sup>2</sup> /org	15 m <sup>2</sup> x 1 orang	15 m <sup>2</sup>	DA

R. Manager	20 m <sup>2</sup> /org	20 m <sup>2</sup> x 1 orang	20 m <sup>2</sup>	DA
R. Staff	1 m <sup>2</sup> /org	1 m <sup>2</sup> x 10 unit	10 m <sup>2</sup>	DA
R. Meeting	2 m <sup>2</sup> /org	2 m <sup>2</sup> x 15	30	DA
Sirkulasi 20 %			15 m <sup>2</sup>	
Jumlah			75 m <sup>2</sup>	
Zona Servis				
Ruang ME				
R. Operator	2.4 m <sup>2</sup> /org	2.4 m <sup>2</sup> x 2 orang	4,8 m <sup>2</sup>	SBT
R. Pompa	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> x 1 unit	20 m <sup>2</sup>	SBT
R. Trafo	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> x 1 unit	40	SBT
R. Genset	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> x 1 unit	20	SBT
Sirkulasi 20 %			16,96 m <sup>2</sup>	
Jumlah			84,8 m <sup>2</sup>	
Unit Kebersihan				
R. Ganti & Loker	2 m <sup>2</sup> /orang	2 m <sup>2</sup> x 15 orang	60 m <sup>2</sup>	NAD
Sirkulasi 20 %			16,8 m <sup>2</sup>	
Jumlah			84 m <sup>2</sup>	
Unit Security				
R. Jaga		2 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	A
TOTAL			3.102,23 m <sup>2</sup>	

Sumber : Analisa Penulis, 2023

Keterangan :

DA : Data Arsitek

NAD : Ernest Neufert

SBT : Sistem Bangunan Tinggi

A : Asumsi

#### 4.6 Hubungan Antar Ruang

##### 1. Hubungan Antar Ruang Convention Hall

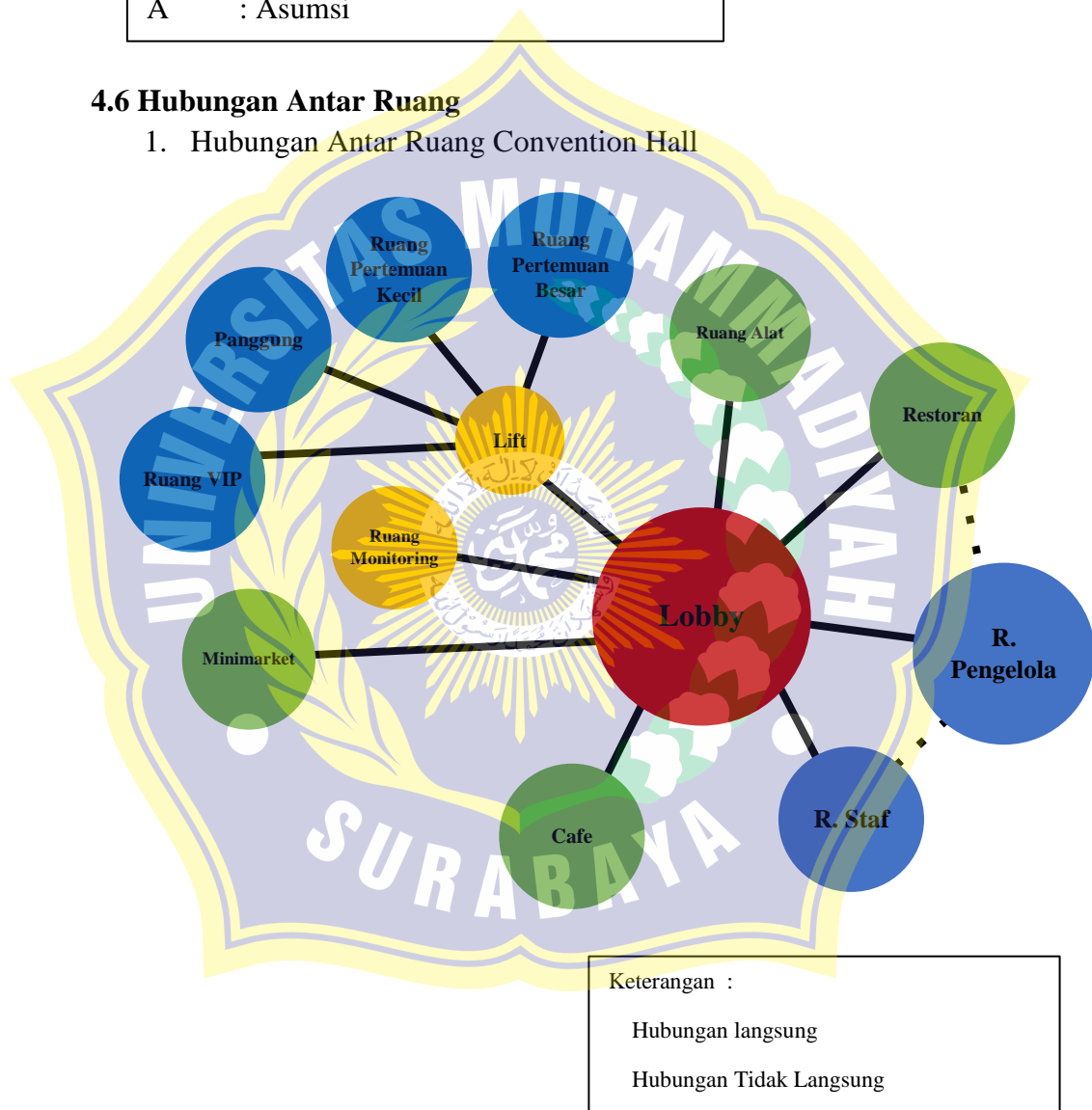
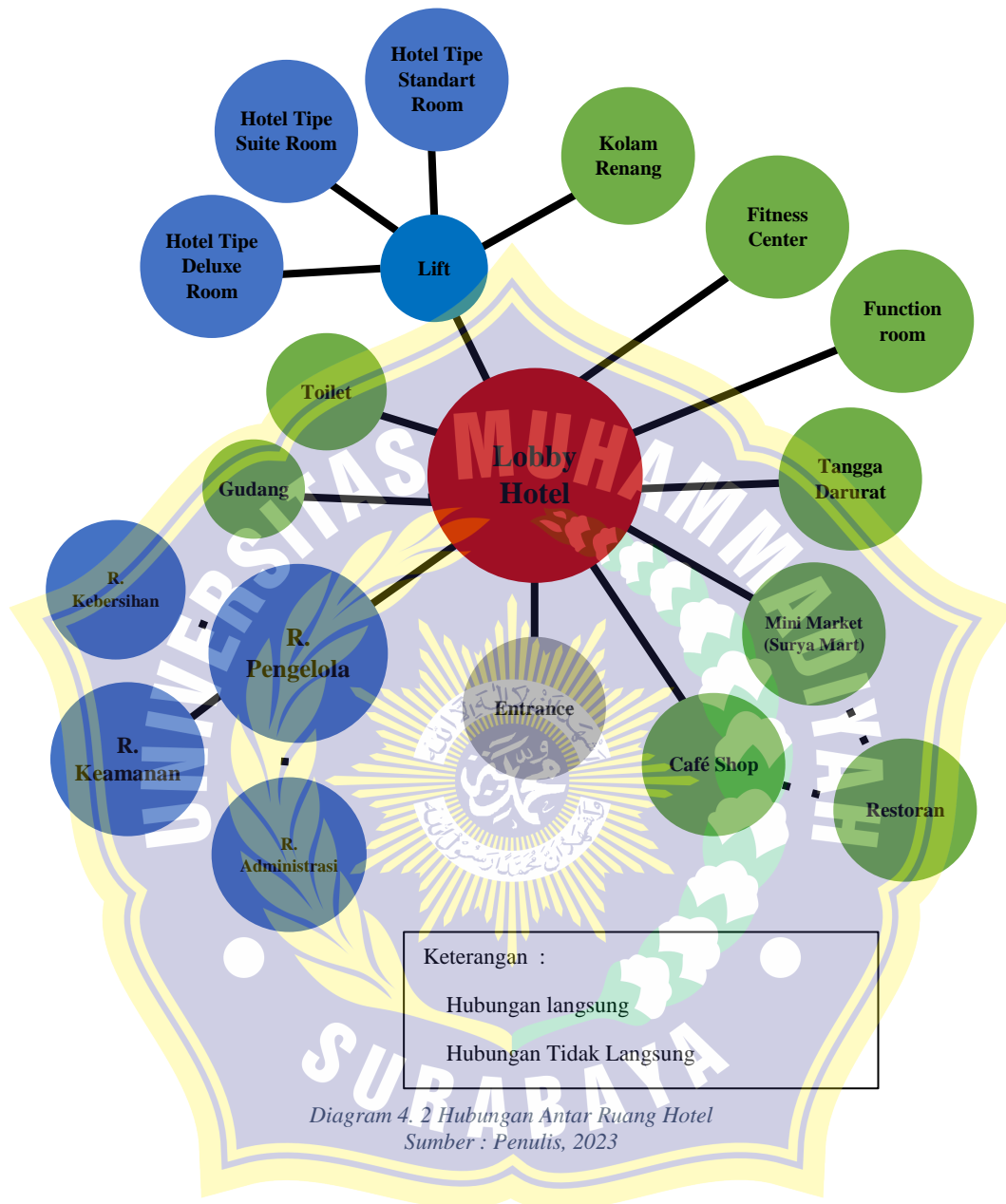


Diagram 4. 1 Hubungan antar ruang  
Sumber : Penulis, 2023

## 2. Hubungan Antar Ruang hotel



### 3. Hubungan Antar Ruang Kantor Sewa

