

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BEACH RESORT

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Ruang

Pembagian ruang dibedakan sesuai dengan kelompok jenis kegiatan dan fungsinya, yaitu kelompok kegiatan penerima, kelompok kegiatan utama, kelompok kegiatan penunjang, kelompok kegiatan pengelola, kelompok kegiatan pelayanan, dan parkir.

Tabel 5.1 Program Ruang Resort

| Jenis Ruang | Perhitungan Luas |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Kelompok Kegiatan Penerima | |
| Plaza | 140 m ² |
| Lobby | 167,9 m ² |
| Rented Area - Agen perjalanan - Money changer - Toko souvenir | 56,16 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30% | 474 m² |
| Kelompok Kegiatan Utama (Cottage) | |
| Standart Room | 918 m ² |
| Superior Room | 540 m ² |
| Family Room | 573 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30% | 2641 m² |
| Kelompok Kegiatan Penunjang | |
| Function Room | 845,4 m ² |
| Meeting Room Besar (50 orang) Kecil (25 orang) | 89,74 m ² 47,86 m ² |
| Restoran | 519,48 m ² |
| Sport Area | 1908,48 m ² |
| Amphitheater | 80 m ² |
| Mushola | 33,28 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30% | 4582 m² |
| Kelompok Kegiatan Pengelola | |
| Manager Office | 35,88 m ² |

| | |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| Division Office | 191,88 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30% | 297 m² |
| Kelompok Kegiatan Pelayanan | |
| House Keeping and Laundry | 53,87 m ² |
| Gudang dan Loading dock | 149,19 m ² |
| Dapur utama | 31,59 m ² |
| Ruang engineering | 86 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 30% | 417 m² |
| Parkir | |
| Parkir Pengunjung | 232,5 m ² |
| Parkir Pengelola | 182,5 m ² |
| Jumlah Keseluruhan + Flow Area 100% | 830 m² |

Sumber : Analisa Penulis, 2015

Tabel 5.2 Rekapitulasi Program Ruang Resort

| No | Kelompok Kegiatan | Luas (m ²) |
|---------------|-----------------------------|------------------------|
| 1. | Kelompok Kegiatan Penerima | ± 474 |
| 2. | Kelompok Kegiatan Utama | ± 2641 |
| 3. | Kelompok Kegiatan Penunjang | ± 4582 |
| 4. | Kelompok Kegiatan Pengelola | ± 297 |
| 5. | Kelompok Kegiatan Pelayanan | ± 417 |
| 6. | Parkir | ± 830 |
| Jumlah | | ± 9241 |

Sumber : Analisa Penulis, 2015

5.1.2. Tapak Beach Resort

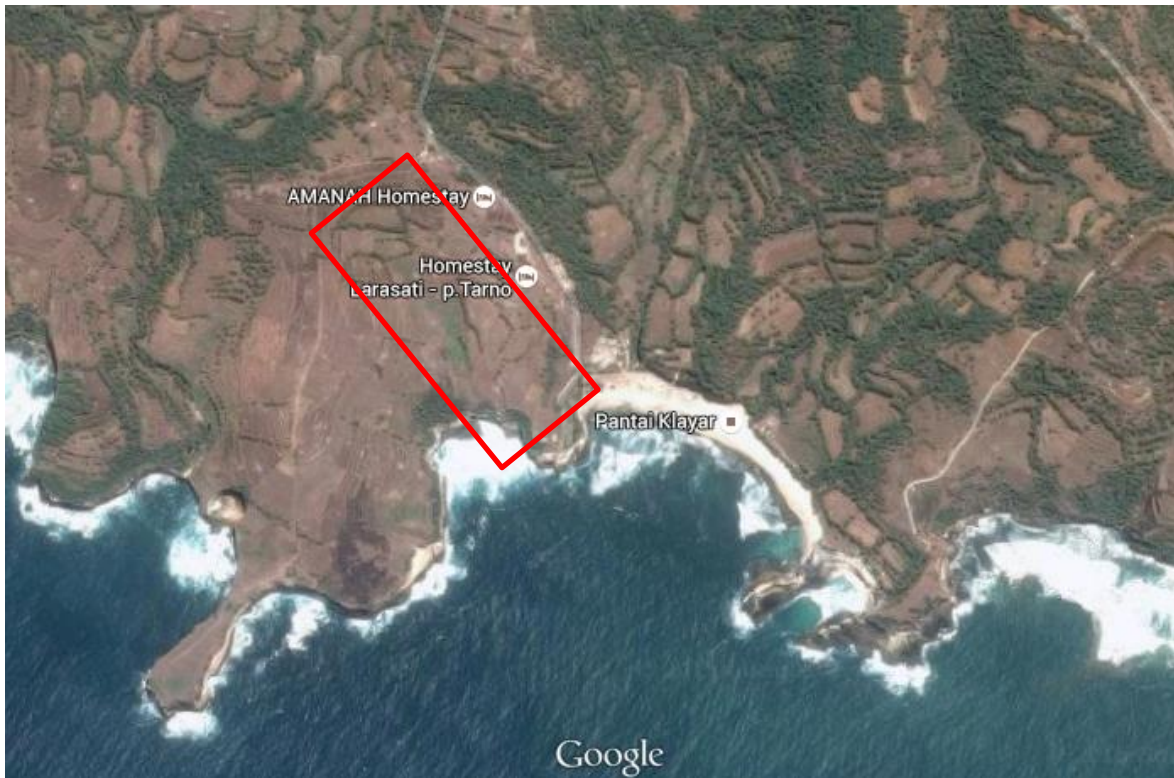
Zona pemanfaatan untuk area agrowisata dan komersial Kawasan Pantai Klayar adalah 27,94 Ha. Sehingga luas tapak ini dapat dimanfaatkan untuk ruang usaha.

Peraturan :

- KDB = 10 – 20 %, dari zona pemanfaatan hanya diperbolehkan 10% untuk dibangun.
- KLB 1,2
- Garis Sempadan Pantai 10 m
- Ketinggian maksimal bangunan adalah 3 lantai atau 15 m

Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah 10%, sedangkan kebutuhan ruang yang akan dibangun adalah ± 9241 m². Maka lahan yang dibutuhkan untuk Beach Resort adalah :

$$\text{Lahan yang dibutuhkan} = \frac{100}{10} \times 9241 = \pm 92.410 \text{ m}^2$$



Gambar 5.1 Rencana Tapak Terpilih Resort
Sumber : Analisa Penulis

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

Beach Resort di Kawasan Pantai Klayar menggunakan utilitas bangunan sebagai berikut:

- Pencahayaan terdiri dari pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami digunakan pada siang hari dengan memanfaatkan terang langit, untuk unit kamar hotel dibuat jendela-jendela untuk memasukkan cahaya matahari kedalam kamar. Sedangkan pencahayaan buatan merata digunakan saat pencaayaan alami tidak dapat berfungsi.
- Memaksimalkan penghawaan alami dengan membuat bukaan dan memakai penghawaan buatan. Karena terletak di iklim tropis menyebabkan suhu nyaman yang diinginkan dalam suatu bangunan belum bisa tercapai. AC setempat digunakan dalam unit kamar sedangkan AC Central digunakan untuk lobby, fasilitas indoor, kantor pengelola dan lain sebagainya.
- Sumber air didapat dari PDAM kemudian ditampung dalam ground reservoir dengan menggunakan down feed system dan up feed system. Untuk perawatan lansekap menggunakan rain harvesting yang telah difilter dan disalurkan ke ground reservoir
- Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan / pembersihan dalam bak resapan kemudian disalurkan menuju riol kawasan

- e. Listrik berasal dari PLN dan generator set dengan *automatic switch system* yang diletakkan pada tempat khusus agar kebisingannya tidak mengganggu kenyamanan penghuni dan juga menggunakan solar panel yang diletakkan pada atap penginapan.
- f. Jaringan persampahan dengan sistem manual dan pengumpulan di setiap kamar yang kemudian dibawa ke TPS.
- g. Pemadam kebakaran menggunakan *hydrant* dan *fire extinguisher* di setiap ruang publik. Dan untuk sarana deteksi dan alarm kebakaran menggunakan *heat detector* and *smoke detector*. Pada tiap ruangan dipasang sprinkler yang bekerja jika suhu mencapai 60-70°C. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air
- h. Jaringan komunikasi menggunakan sistem PABX dan interkom. Sedangkan komunikasi eksternal menggunakan telepon dan faximile
- i. Penangkal petir menggunakan sistem Faraday karena sistem ini cocok digunakan untuk bangunan massa banyak yang menyebar.
- j. Keamanan lingkungan dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV, Security Checking.

5.2.2. Aspek Teknis

Pondasi yang digunakan untuk resort menggunakan pondasi setempat dan menggunakan prinsip rumah panggung. Bahan bangunan yang digunakan adalah bahan bangunan yang ramah lingkungan

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

1. Bentuk dari gubahan massa disesuaikan dengan kondisi dan karakter kota Pacitan dengan memasukkan unsur *local wisdom* seperti bentuk gapura kerajaan mataram dan rumah joglo, serta disesuaikan dengan pergerakan pengunjung resort
2. Penataan massa bangunan sesuai dengan keterkaitan hubungan dan fungsi ruang
3. Faktor cahaya matahari menjadi pertimbangan untuk perletakkan massa bangunan dan pemanfaatan view terbaik dari bagian tapak
4. Pengelompokkan massa bangunan sejenis pada zona tertentu sehingga memudahkan hubungan aktivitasnya. beberapa jenis perletakan massa bangunan, yaitu:
 - Dipusatkan : Terdapat pusat, ruang dominan dimana sejumlah ruang-ruang sekunder dikelompokkan.
 - Linier : Suatu urutan linier dari ruang-ruang yang berulang
 - Radial : Suatu ruang pusat dimana organisasi ruang linier berkembang menurut bentuk jari-jari
 - Cluster : Ruang-ruang dikelompokkan oleh letaknya atau secara bersama - sama menempati letak visual bersama / berhubungan.
 - Grid : Ruang-ruang diorganisir dikawasan struktur / grid tiga dimensi lain.
5. Ruang terbuka sebagai area untuk bersantai dan sarana komunikasi sosial, serta sebagai sarana penghubung antar bangunan.

6. Resort ini berada di kawasan konservasi dan agrowisata Pantai Klayar sehingga menggunakan penerapan Ekologi Arsitektur. Dengan memanfaatkan potensi alam pantai sebagai daerah pengembangan wisata sekaligus menjaga kealamian keadaan kawasan sekitar dengan membuat desain bangunan yang menyatu dengan alam seperti menggunakan material lokal, memasukan unsur alam ke dalam bangunan, optimalisasi vegetasi, penggunaan jendela, menggunakan dan memaksimalkan pencahayaan alami dari ventilasi besar, menggunakan warna-warna alam.