

**BAB VI**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**6.1. Program Dasar Perencanaan**

**6.1.1. Program Ruang**

<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		
1.	Standart Villa	53 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL (30 unit villa)</b>	<b>1590m<sup>2</sup></b>
	Deluxe Villa	68 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL (30 unit villa)</b>	<b>2040 m<sup>2</sup></b>
	Suite Villa	142 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL (2 unit villa)</b>	<b>568m<sup>2</sup></b>
	Family Villa	211 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL (3unit villa)</b>	<b>633 m<sup>2</sup></b>	
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>4831 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		
<b>Kegiatan Pertemuan</b>		
2.	<b>Function Room</b>	<b>1150 m<sup>2</sup></b>
	<b>Meeting Room</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1.410 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Makan dan Minum</b>		
3.	<b>Restaurant</b>	<b>559 m<sup>2</sup></b>
	<b>Café</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bar &amp; Cocktail</b>	<b>168 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bar &amp; grill</b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1157 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Rekreasi dan Olahraga</b>		
4.	<b>Taman</b>	<b>7743 m<sup>2</sup></b>
	<b>Rekreasi Air</b>	<b>361 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fitness Center</b>	<b>177 m<sup>2</sup></b>
	<b>Spa &amp; Sauna</b>	<b>389 m<sup>2</sup></b>
	<b>Swimming Pools</b>	<b>556 m<sup>2</sup></b>
	<b>Lapangan Tennis</b>	<b>1752m<sup>2</sup></b>
	<b>Peminjaman Sepeda</b>	<b>310m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>11288 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan <i>check-in</i> dan <i>check-out</i></b>		
5.	<b>Lobby</b>	<b>350m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>350m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Pelayanan Khusus</b>		
6.	<b>Enceng Gondok Souvenir Shop</b>	<b>438 m<sup>2</sup></b>
	<b>Butik</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
	<b>Money Changer</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>
	<b>Klinik</b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>
	<b>Drugstore</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>
	<b>Minimarket</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>850 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Parkir Kendaraan</b>		
7.	<b>Ruang parkir tamu menginap</b>	<b>1496 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ruang parkir tamu tidak menginap</b>	<b>2.348 m<sup>2</sup></b>

	Ruang parkir pekerja	877 m <sup>2</sup>
	Parking posts	12m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>4733 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK KEGIATAN SERVIS</b>		
<b>Kegiatan Pelayanan Restoran</b>		
8.	Dapur Utama	680 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>680 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Pengelolaan Hotel</b>		
9.	Pengelola hotel	525 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>525 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan <i>Housekeeping</i></b>		
10.	Housekeeping	207 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>207 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Operasional Hotel</b>		
11.	Gudang peralatan dan perlengkapan	89,1m <sup>2</sup>
	Gudang barang bekas	24,3m <sup>2</sup>
	Gudang botol kosong	16,2m <sup>2</sup>
	Gudang ME	<b>482,18 m<sup>2</sup></b>
	<i>Loading dock/receiving area</i>	96 m <sup>2</sup>
	Gudang penerimaan	24,3 m <sup>2</sup>
	Ruang karyawan	<b>336 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1068 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Keamanan Hotel</b>		
1.	Ruang kontrol keamanan	50 m <sup>2</sup>
2.	<i>Security Posts</i>	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>81m<sup>2</sup></b>
<b>Sub total bangunan</b>		<b>27160 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi bangunan 20 %</b>		<b>5432 m<sup>2</sup></b>
<b>total</b>		<b>32592 m<sup>2</sup></b>

Tabel 6.1 Program Ruang

Sumber : Analisa Pribadi

- Kebutuhan luas seluruh ruang : ± 32592 m<sup>2</sup>
  - Kebutuhan luas lantai 1 bangunan  
(luas keseluruhan – lantai 2 : ± 28889m<sup>2</sup>
  - Kebutuhan luas RTH : ± 4500 m<sup>2</sup>
  - Regulasi bangunan setempat
    - KDB : maks. 60 % ( 60 % )
    - KDH : min. 30 %
    - Tinggi pagar : 1,5 meter
  - Bangunan direncanakan 2 lantai dengan rincian :
    - Lantai 1 untuk ruang kegiatan privat, kegiatan publik (*spa & sauna*), dan kegiatan servis.
    - Lantai 2 untuk ruang kegiatan privat (*Standart room*), kegiatan makan dan minum, dan kegiatan *spa & sauna*.
- Kebutuhan lahan X 60 %=28889  
Kebutuhan lahan=28889 : 60 % =± **48148 m2**

### 6.1.2. Tapak Terpilih

Berdasarkan kriteria yang ditentukan dalam memilih tapak yang akan dijadikan tapak untuk hotel resort rawapaening maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

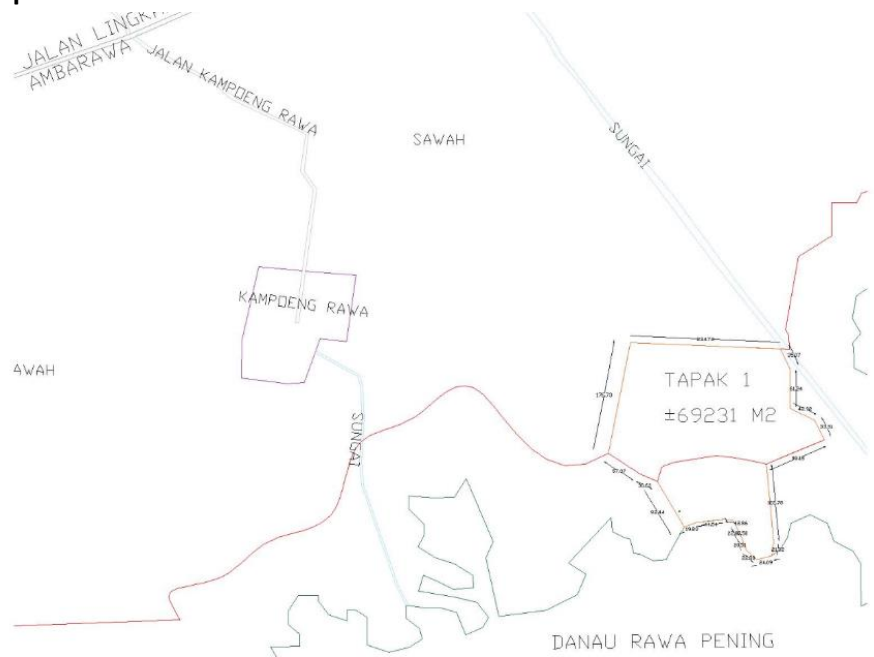
No	Kriteria	Bobot (B)	Tapak 1			Tapak 2		
			Ket.	N	B x N	Ket.	N	B x N
1.	Pemandangan (view)	40 %	Pemandangan ke arah danau Rawa pening	3	120	Pemandangan ke arah danau Rawa pening	3	120
2.	Topografi	30 %	Datar sawah	2	60	Datar sawah	2	60
3.	Keragaman aktivitas wisata/kedekatan objek wisata/potensi lokal	20 %	Dekat dengan rawa pening dan kampung rawa	3	60	Dekat rawa pening	2	40
4.	Pencapaian	10 %	Melalui jalan ambarawa bawen , jalan lokal melalui jalan kampung rawa	2	20	Melalui jalan ambarawa bawen , jalan local belum ada	1	10
<b>Jumlah</b>		<b>100 %</b>	<b>Skor Tapak 1</b>	<b>260</b>		<b>Skor Tapak 2</b>	<b>230</b>	
Keterangan : (3) sangat mendukung    (2) mendukung    (1) kurang mendukung								

Tabel 6.2 data perbandingan tapak

Sumber : Analisa Pribadi

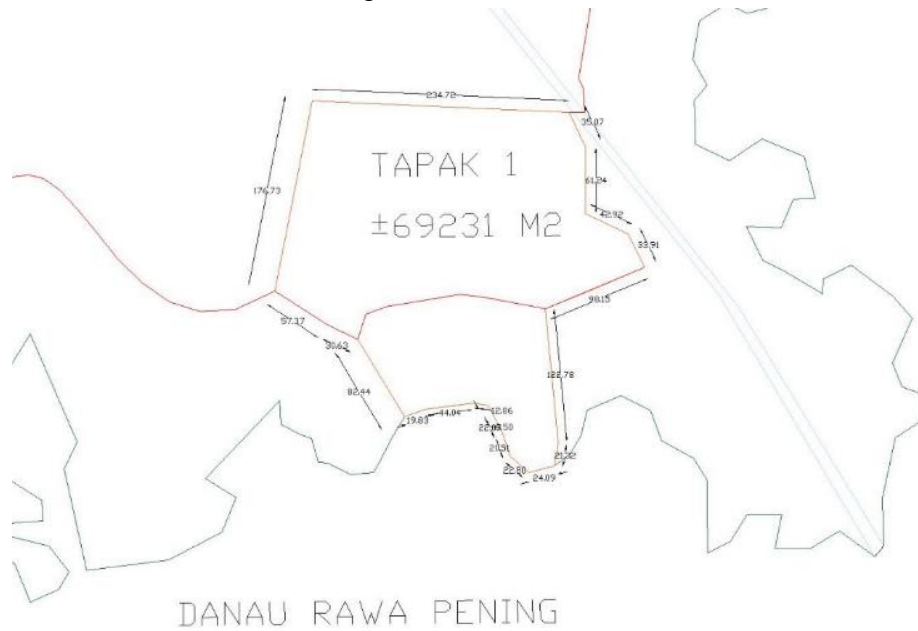
Berdasarkan komposisi nilai masing – masing alternatif tapak, maka tapak terpilih adalah tapak 1

### Tapak 1



Gambar 6.1 Situasi Tapak 1

Sumber : Google Earth diakses 25 maret 2016 diolah



Gambar 6.2 Tapak 1

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 6.3 Kondisi dan View Tapak 1

Sumber : Dokumentasi Pribadi

- Lokasi Tapak : Dekat Rawa pening
- Batas – Batas Tapak
- Sebelah Utara : Kampung rawa & sawah
  - Sebelah Selatan : Rawa pening
  - Sebelah Barat : sawah dan sungai

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

- Jenis : Lahan pertanian
- KDB : 60%
- Luas Tapak :  $\pm 69.231^2$

Potensi Tapak :

- Sesuai dengan rencana tata guna lahan sebagai wilayah pusat pengembangan pariwisata dan aktivitas pendukung pariwisata.
- Memiliki pemandangan yang indah ke arah gunung dan rawampening, dan lain sebagainya.
- Dekat dengan tempat wisata kampoeng rawa dan rawa pening.
- Memiliki jaringan jalan yang baik, jalan 2 (dua) arah dengan 2 (dua) jalur.
- Memenuhi sistem utilitas dan infrastruktur.
- Topografi yang datar bergelombang.
- Berdasarkan hasil wawancara, daerah sekitar tapak pernah dijadikan wacana untuk pembangunan proyek serupa.

## 6.2. Program Dasar Perancangan

### 6.2.1. Aspek Kinerja

1. Sistem Penghawaan
  - a. Penggunaan sumber penghawaan alami menggunakan ventilasi dan bukaan pada bangunan.
  - b. Orientasi bangunan menghindari panas berlebih matahari (Timur – Barat), jika tidak dapat dihindari dapat menggunakan fasad ataupun vegetasi untuk mengurangnya.
  - c. Pada ruang yang menuntut kualitas udara yang lebih baik menggunakan AC dan kipas angin, AC dapat berupa AC split dan indoor ac.

2. Sistem Pencahayaan
  - a. Menggunakan sistem pencahayaan alami pada siang hari yaitu terang langit bukan sinar matahari secara langsung. Dan menghindari efek radiasi dari sinar matahari dalam pencahayaan.
  - b. Pemanfaatan pencahayaan buatan untuk malam hari ataupun siang hari untuk ruang yang membutuhkan pencahayaan buatan.
3. Jaringan Listrik
  - a. Listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama yang akan disalurkan ke hotel resort menggunakan Kabel Tanam.
  - b. Menggunakan tenaga cadangan untuk keadaan tertentu berupa genset.
4. Jaringan Air Bersih
  - a. Sumber air bersih menggunakan air bersih dari pengelolaan setempat (PAM atau mata air), pengolahan sendiri air bersih (sumur, daur ulang). Menggunakan sistem distribusi pompa ke fasilitas yang membutuhkan air bersih dan menggunakan system tamping reservoir dan memanfaatkan system gravitasi bumi.
5. Jaringan Drainase (Pembuangan Air Kotor/Limbah)
  - a. *Rainwater* (limbah air hujan) dan *greywater* (limbah rumah tangga) dialirkan ke saluran drainase setempat.
  - b. Diolah kembali menjadi air bersih (yang memungkinkan saja) menggunakan water treatment dan di gunakan untuk pengairan vegetasi.
6. Jaringan Penangkal Petir
  - a. Menggunakan system faraday, dengan prinsip kerja baja galvanus yang dipasang pada puncak atap dengan jarak yang terukur dan dihubungkan dengan kawat menuju *ground*.
7. Jaringan Penanggulangan Kebakaran
  - a. Pendektasian menggunakan *smoke detector* dan *heat detector*.
  - b. Pengawasan menggunakan CCTV.
  - c. Pelawanan menggunakan *fire extinguisher*, *sprinkler*, *hydrant box*, dan *siamese*.
  - d. Penyelamatan menggunakan *signage*, *warning system*, dan *exhaust fan*.
8. Jaringan Transportasi dalam Bangunan
  - a. Menggunakan tangga untuk transportasi vertikal.
  - b. Menggunakan stepping stone untuk transportasi horizontal ruang luar, seperti taman.
9. Jaringan Komunikasi
  - a. Sistem telekomunikasi pada hotel resort menggunakan jaringan telepon dan faksimili melalui jaringan Telkom untuk keperluan pengelolaan hotel (keluar) dan PABX atau alat komunikasi khusus untuk kemudahan komunikasi antar ruang di hotel resort.

#### 10. Jaringan Sampah

- a. Menggunakan cara konvensional yaitu karyawan kebersihan (*cleaning service*) yang mengambil sampah dari tempat sampah di seluruh hotel resort kemudian dimasukkan ke penampungan sampah sementara,

#### 11. Jaringan Keamanan

- a. Menggunakan sistem CCTV di ruang – ruang yang membutuhkan dengan dikontrol melalui ruang kontrol keamanan.
- b. Tamu menginap dan pekerja diberikan *card access control* (seperti kartu kunci kamar sistem *Radio Frequency Identification*).

### 6.2.2. Aspek Teknis

#### 1. Sistem Modul

Modul horizontal ditentukan dengan memperhitungkan modul ruang efektif, dan modul vertical ditentukan oleh perhitungan efektif utilitas bangunan dan sistem ventilasi.

#### 2. Sistem Struktur

Struktur disini menggunakan standar struktur bangunan 1 – 2 lantai dan struktur tanah area rawa maupun bekas sawah.

#### 3. Bahan Bangunan

Bahan bangunan disini menggunakan bahan yang sesuai dengan konsep bangunan, struktur dan konstruksi, modul, kekuatan dan kemudahan perawatan. Bahan bangunan disini lebih dominan ke bahan alam seperti kayu, batuan, bambu, ijuk dll.

### 6.2.3. Aspek Arsitektural

Konsep desain berupa arsitektur organik. Karakter yang ingin ditunjukkan adalah dinamis, unik, dan berharmonisasi dengan alam.

Ciri – ciri arsitektur organik yang akan diperlihatkan pada bangunan ini adalah :

- Konsep lansekap yang berharmonisasi dengan bangunan dan bentuk tapak (alam).
- Konsep bangunan yang *eye catching* dan unik selaras dengan tata lansekap dengan menggunakan konsep dasar arsitektur organik.
- keserasian terhadap alam dengan lebih banyak menggunakan material alam.