

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Ruang

Tabel 5. 1 Program Ruang

No.	Kelompok Kegiatan/Ruang	Luas
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT		
1.	<i>Deluxe Room</i>	811,2 m ²
2.	<i>Deluxe Villa</i>	578,4 m ²
3.	<i>Suite Villa</i>	292,62 m ²
4.	<i>Presidential Villa</i>	220,68 m ²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT		1.902,2 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN SEMI PRIVAT		
1.	<i>Wedding Chapel</i>	130 m ²
2.	<i>Venue</i>	260 m ²
3.	<i>Toilet</i>	15,02 m ²
4.	R. Mesin	7,8 m ²
5.	<i>Storage</i>	11,7 m ²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN SEMI PRIVAT		424,52 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK		
Kegiatan Pertemuan		
1.	<i>Function Room</i>	1.296,23 m ²
2.	<i>Meeting Room</i>	162,24 m ²
Jumlah Keseluruhan		1.458,47 m²
Kegiatan Makan dan Minum		
1.	<i>Restaurant</i>	372,77 m ²
2.	<i>Bar</i>	
Kegiatan Rekreasi dan Olahraga		
1.	<i>Park</i>	123 m ²
2.	<i>Fitness Center</i>	176,41 m ²
3.	<i>Spa & Sauna</i>	419,51 m ²
4.	<i>Swimming Pools</i>	555,1 m ²
Jumlah Keseluruhan		1.274,02 m²
Kegiatan <i>check-in</i> dan <i>check-out</i>		
1.	<i>Lobby</i>	285,29 m ²
Kegiatan Pelayanan Khusus		
1.	<i>Souvenir Shop</i>	23,79 m ²
2.	Salon	39,26 m ²
3.	<i>Money Changer</i>	11,31 m ²
4.	ATM	1,5 m ²
Jumlah Keseluruhan		75,86 m²
Kegiatan Parkir Kendaraan		
1.	Ruang parkir tamu menginap	336 m ²
2.	Ruang parkir tamu pernikahan	1.644 m ²
3.	Ruang parkir tamu tidak menginap	1.825 m ²
4.	Ruang parkir pekerja	520 m ²
5.	<i>Parking posts</i>	11,7 m ²

Jumlah Keseluruhan		4.336,7 m²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK		7.802,11 m²
KELOMPOK KEGIATAN SERVIS		
Kegiatan Pelayanan Restoran		
1.	Dapur Utama	485,23 m ²
Kegiatan Pengelolaan Hotel		
1.	Ruang Kerja	348,4 m ²
2.	Lobby	9 m ²
3.	Ruang Tamu/ Ruang Tunggu	10 m ²
4.	Ruang Rapat	45 m ²
5.	Pantry	12 m ²
6.	Ruang Makan	50 m ²
7.	Toilet	12 m ²
Jumlah Keseluruhan		564,72m²
Kegiatan Housekeeping		
1.	Ruang Uniform	3,87 m ²
2.	Ruang Laundry	19,53 m ²
3.	Room boy	15,5 m ²
4.	Lost and Found room	3,1 m ²
Jumlah Keseluruhan		54,6 m²
Kegiatan Operasional Hotel		
1.	Gudang peralatan dan perlengkapan	34,1 m ²
2.	Gudang barang bekas	9,3 m ²
3.	Gudang botol kosong	6,2 m ²
4.	Gudang ME	345,28 m ²
5.	Loading dock/receiving area	96 m ²
6.	Gudang penerimaan	9,3 m ²
7.	Ruang karyawan	268,52 m ²
Jumlah Keseluruhan		934,83 m²
Kegiatan Keamanan Hotel		
	Ruang kontrol keamanan	30 m ²
	Security Posts	12 m ²
Jumlah Keseluruhan		54,6 m²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS		2.093,98 m²
TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG KEGIATAN		12.224,51 m²

Sumber : analisa pribadi

- 1) Kebutuhan luas seluruh ruang : ± 12.224,51 m²
- 2) Kebutuhan luas lantai bangunan : ± 7.887,81 m²
- 3) Kebutuhan luas ruang luar : ± 4.336,7 m²
- 4) Regulasi bangunan setempat
 - a) KDB : maks. 60 %
 - b) KDH : min. 30 %
 - c) Tinggi pagar : 1,5 meter

Bangunan direncanakan 2 lantai dengan rincian :

- Lantai 1 untuk ruang kegiatan privat, kegiatan publik (kecuali spa sauna dan kegiatan pertemuan), kegiatan pernikahan dan

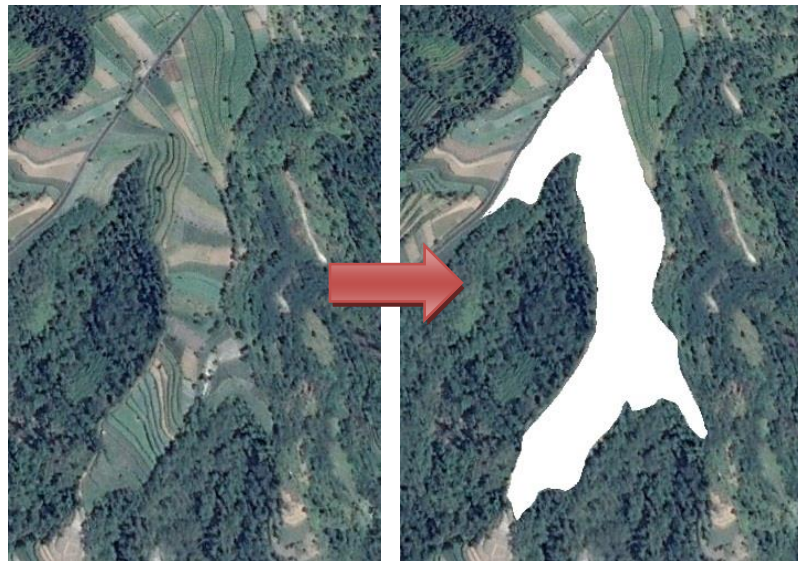
kegiatan servis (kecuali pengelolaan hotel dan kegiatan house keeping).

- Lantai 2 untuk ruang kegiatan privat (10 *unit deluxe room*), kegiatan pertemuan, kegiatan *spa & sauna*, kegiatan pengelolaan hotel dan kegiatan house keeping.

Sehingga luas lantai dasar :

7.887,81 – 405,6 (kamar) – 1.458,47 (pertemuan) – 419,51 (*spa & sauna*)
– 564,72 (pengelolaan hotel) – 54,6 (house keeping) = ± 4.984,91 m²

5.1.2. Tapak Terpilih



Gambar 5. 1 Pencitraan Udara Tapak Terpilih

Sumber : Google Earth diakses 18 Mei 2016



Gambar 5. 2 Kondisi dan View Tapak Terpilih

Sumber : dokumentasi pribadi

Lokasi Tapak

: Dekat Ketep Pass

Batas – Batas Tapak

- 1) Sebelah Utara : Jalan utama Sawangan, lahan kosong dan pertanian
- 2) Sebelah Timur : Lahan kosong, jalan utama Sawangan
- 3) Sebelah Selatan : Lahan kosong dan pertanian
- 4) Sebelah Barat : Lahan kosong

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

- Jenis : Lahan pertanian
 KDB : 60%
 Luas Tapak : ± 33.213 m²



Gambar 5. 3 Pencitraan Udara Lokasi Tapak Terpilih dengan Ketep Pass

Sumber : Google Earth diakses 18 Mei 2016

Jarak dengan Ketep Pass ± 713 m panjang jalan

Potensi Tapak :

- a) Sesuai dengan rencana tata guna lahan sebagai wilayah pusat pengembangan pariwisata dan aktivitas pendukung pariwisata.
- b) Memiliki pemandangan yang indah ke arah gunung Merapi, Andong dan Merbabu, ke arah Ketep Pass, dan lain sebagainya.
- c) Dekat dengan tempat wisata Ketep Pass.
- d) Memiliki jaringan jalan yang baik, jalan 2 (dua) arah dengan 2 (dua) jalur.
- e) Topografi yang datar bergelombang.

Berdasarkan peraturan KDB yang ada, maka didapat luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah $60\% \times 33.213 \text{ m}^2 = 19.927,8 \text{ m}^2$

Dari analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah $12.224,51 \text{ m}^2$ dengan rencana bangunan resort hotel 2 lantai dengan luas lantai dasar bangunan seluas $4.984,91 \text{ m}^2 < 19.927,8 \text{ m}^2$ (memenuhi syarat).

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. 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, AC dapat berupa AC split dan AC *central*.

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 cahaya pada kegiatan atau ruangan tertentu untuk menghasilkan suasana berbeda.
- c) 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 SDP.
- b) Menggunakan tenaga cadangan untuk keadaan tertentu berupa genset.
- c) Pemanfaatan energi alternatif seperti pembangkit listrik tenaga angin, atau sebagainya.

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 tampung reservoir dan memanfaatkan system gravitasi bumi berupa *down feed distribution system* dan *up feed distribution system*.

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).

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) Pendektesian menggunakan *smoke detector* dan *heat detector*.
 - b) Pengawasan menggunakan *CCTV*.
 - c) Pelawanan menggunakan *fire extinguisher, sprinkler, hydrant box and pillar*, 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*).

5.2.2. 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 pegunungan (talud).
- 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.

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Konsep desain berupa arsitektur organik. Karakter yang ingin ditunjukkan adalah memiliki keharmonisan dengan tapak, peduli akan lingkungan dan memiliki desain berdasarkan kebutuhan pemakainya.

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

- 1) Konsep lansekap yang berharmonisasi dengan bangunan dan bentuk tapak (alam).
- 2) Bentuk bangunan yang cenderung elastis mengikuti aliran (angin, panas, arus air, energi bumi dan medan magnet).
- 3) Harmonisasi terhadap alam dengan lebih banyak menggunakan material alam.
- 4) Perancangan bentuk dan struktur bangunan didesain berdasarkan kebutuhan pemakain bangunan.