

**BAB V**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**5.1. Program Dasar Perencanaan**

**5.1.1. Tapak Terpilih**



Gambar 5.1 Tapak 1  
(Sumber : Dokumen Pribadi)





Gambar 5.2 Kondisi dan View Tapak 1  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Lokasi Tapak : Dekat Pantai Bandengan

Batas – Batas Tapak

- Sebelah Utara : Persawahan
- Sebelah Timur : Persawahan
- Sebelah Selatan : Balai Besar Pengembangan Budidaya Air Payau
- Sebelah Barat : Laut Jawa

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

Jenis : Lahan Pertanian

KDB : 60%

Luas Tapak : ± 69.689 m<sup>2</sup>



Gambar 5.3 Lokasi Tapak dengan Pantai Bandengan  
(Sumber :Google Maps)

Jarak dengan Pantai Bandengan : ± 1,1 km panjang jalan

Potensi Tapak :

- Memiliki pemandangan yang indah ke arah pantai yang menghadap ke barat dengan *view* sunset.
- Dekat dengan tempat wisata Pantai Bandengan.
- Memiliki jaringan jalan yang memadai.
- Topografi yang relatif datar.

Berdasarkan peraturan bangunan yang ada, maka didapat luas tapak minimal adalah, luas total bangunan/KLB =  $17.778,538/2 =$

8.889,269 m<sup>2</sup> (dengan luas tapak terpilih seluas 69.689 m<sup>2</sup>, sehingga memenuhi syarat).

Sedangkan luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah,  $KDB \times \text{luas tapak} = 60\% \times 69.689 \text{ m}^2 = 41.813 \text{ m}^2$ . Dari analisa pendekatan besaran ruang maka diperoleh rencana bangunan resort 2 lantai dengan luas lantai dasar bangunan seluas 5.625,28 m<sup>2</sup> < 41.813 m<sup>2</sup> (memenuhi syarat).

### 5.1.2. Program Ruang

Tabel 5.1 Besaran Ruang

No.	Kelompok Kegiatan/Ruang	Luas
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		
1.	<i>Superior Room</i>	1.274 m <sup>2</sup>
2.	<i>Deluxe Cottage</i>	1.293,5 m <sup>2</sup>
3.	<i>Suite Villa</i>	4.671,875 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		<b>7.239,375 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		
<b>Kegiatan Makan dan Minum</b>		
1.	<i>Restaurant</i>	707,85 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan Rekreasi dan Olahraga</b>		
1.	<i>Park</i>	1.060 m <sup>2</sup>
2.	<i>Swimming Pools</i>	471,9 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1.531,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan check-in dan check-out</b>		
1.	<i>Lobby</i>	240,513 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan Parkir Kendaraan</b>		
1.	Ruang parkir tamu menginap	3.823 m <sup>2</sup>
2.	Ruang parkir tamu tidak menginap	1.232 m <sup>2</sup>
3.	Ruang parkir pekerja	715 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>5.770 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		<b>8.250,263 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK KEGIATAN SERVIS</b>		
<b>Kegiatan Pelayanan Restoran</b>		
1.	Dapur Utama	1.181,18 m <sup>2</sup>
<b>Kegiatan Pengelolaan Hotel</b>		
1.	Ruang Kerja	113,1 m <sup>2</sup>
2.	<i>Lobby</i>	9 m <sup>2</sup>
3.	Ruang Tamu/ Ruang Tunggu	10 m <sup>2</sup>
4.	Ruang Rapat	45 m <sup>2</sup>
5.	<i>Pantry</i>	12 m <sup>2</sup>
6.	Ruang Makan	50 m <sup>2</sup>
7.	<i>Toilet</i>	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>326,43 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Housekeeping</b>		
1.	Ruang Uniform	7,375 m <sup>2</sup>
2.	Ruang Laundry	37,17 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>57,908 m<sup>2</sup></b>

Kegiatan Operasional Hotel		
	Gudang peralatan dan perlengkapan	64,9 m <sup>2</sup>
	Gudang barang bekas	17,7 m <sup>2</sup>
	Gudang ME	280,8 m <sup>2</sup>
	<i>Loading dock/receiving area</i>	96 m <sup>2</sup>
	Ruang karyawan	183,382 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>642,782 m<sup>2</sup></b>
Kegiatan Keamanan Resort		
	Ruang kontrol keamanan	50 m <sup>2</sup>
	<i>Security Posts</i>	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>80,6 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH KELOMPOK KEGIATAN SERVIS</b>		<b>2.288,9 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG KEGIATAN</b>		<b>17.778,538 m<sup>2</sup></b>

(Sumber: Analisa Pribadi)

- Kebutuhan luas seluruh ruang : ± 17.778,538 m<sup>2</sup>
- Kebutuhan luas lantai bangunan : ± 6.830 m<sup>2</sup>
- Kebutuhan luas ruang luar : ± 10.948,538 m<sup>2</sup>
- Regulasi bangunan setempat
  - KDB : maks. 60%
  - KLB : 2
  - Maksimal 4 lantai
- Bangunan direncanakan 2 lantai dengan rincian:
  - Lantai 1 untuk ruang kegiatan privat (sebagian unit dari superior room, deluxe cottage, suite villa), ruang kegiatan publik, dan ruang kegiatan servis (kegiatan pelayanan restoran, kegiatan operasional resort kecuali ruang karyawan, kegiatan keamanan resort).
  - Lantai 2 untuk ruang kegiatan privat (sebagian unit dari superior room) dan ruang kegiatan servis (kegiatan pengelolaan resort, kegiatan house keeping, dan ruang karyawan)

Sehingga luas lantai dasar:

6.830 - 637 (7 unit superior room) - 326,43 (kegiatan pengelolaan resort) - 57,908 (kegiatan house keeping) - 183,382 (ruang karyawan)  
 = ± 5.625,28 m<sup>2</sup>

## 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 resort menggunakan SDP.
  - 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 sistem tamping reservoir dan memanfaatkan sistem 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).
6. Jaringan Penangkal Petir
  - a. Menggunakan sistem 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 resort menggunakan jaringan telepon dan faksimili melalui jaringan Telkom untuk keperluan pengelolaan resort (keluar) dan PABX atau alat komunikasi khusus untuk kemudahan komunikasi antar ruang di resort.

#### 10. Jaringan Sampah

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

#### 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 vertikal ditentukan oleh perhitungan efektif utilitas bangunan dan sistem ventilasi.

#### 2. Sistem Struktur

Struktur disini menggunakan standar struktur bangunan 1 – 2 lantai.

#### 3. Bahan Bangunan

Bahan bangunan disini menggunakan bahan yang sesuai dengan konsep bangunan, struktur dan konstruksi, modul, kekuatan dan kemudahan perawatan.

### 5.2.3. 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 unsur *living music* konsep dasar arsitektur organik.
- Harmonisasi terhadap alam dengan lebih banyak menggunakan material alam.
- *Youthful and unexpected* sebagai karakter desain yang akan penuh aksen dan keunikan.