

BAB V

Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

5.1 Program Dasar Perencanaan

Program dasar perencanaan Beach Resort di KEK Mandalika dapat diuraikan sebagai berikut:

5.1.1 Program Ruang

1. Kelompok Hunian

No.	Ruang	Kapasitas/ Kuantitas	Standar Besaran (S)	Luas (m ²)	Sumber
1.	Deluxe	25	48m ² / unit	1,200	SK
2.	Family	12	98m ² / unit	1,176	SK
3.	Suite	6	200m ² / unit	1,200	SB
Jumlah				3,576 m²	
Sirkulasi 30%				1,072.8 m²	
Jumlah Keseluruhan				4,648.8 m²	

Tabel 5.1: Tabel Kelompok Hunian

Sumber: Analisa Pribadi

2. Kelompok Penunjang

No.	Ruang	Kapasitas/ Kuantitas	Standar Besaran (S)	Luas (m ²)	Sumber
Ruang Penerimaan					
1.	Hall Lobby	126 orang	0.8m ² / unit	100.8	TS
2.	Drop-Off Area	Radius putar 8m	1 unit	8	DA
Jumlah				108.8 m²	
Sirkulasi 30%				32.64 m²	
Jumlah Keseluruhan				141.44 m²	
Restoran dan Bar					
Restoran					
1.	R. Makan	40% x 126 Orang = 50 Orang	1.5 m ² / unit	75 m ²	DA
2.	Kasir	2 Staf + 2 Orang	1.2 m ² / unit	4.8 m ²	DA

3.	R. Saji	1 Unit	4.2 m ² /unit	4.2 m ²	DA
4.	Dapur	1 unit (50 Orang)	0.7 m ² /unit	35 m ²	DA
5.	R.Chef	1 Unit	12 m ² /unit	12 m ²	DA
6.	Waste Disposal	2 unit (50 Orang)	0.15 m ² /unit	7.5 m ²	DA
7.	Gudang Basah	1 unit (50 Orang)	0.04 m ² /unit	2 m ²	DA
8.	Gudang Kering	1 unit (50 Orang)	0.25 m ² /unit	12.5 m ²	DA
9.	Gudang Alat	1 unit (50 Orang)	0.16 m ² /unit	8 m ²	DA
10.	Cuci Piring	1 unit (50 Orang)	0.1 m ² /unit	5 m ²	DA
11.	Lavatory	1 unit	Pria: 4m Wanita: 5m	9 m ²	DA
Bar					
12.	Area Duduk	50 Orang	1.2 m ² /unit	60 m ²	DA
13.	Meja Bar dan Pantry	1 unit	9.48 m ² /unit	9.48 m ²	DA
14.	Kasir	1 unit	2.1 m ² /unit	2.1 m ²	DA
Jumlah				211.115 m²	
Sirkulasi 30%				63.34 m²	
Jumlah Keseluruhan				274.45 m²	
Spa dan Fitness					
1.	Resepsionis Lobby	2 Staf + 2 Orang	1.2m ² /orang	4.8 m ²	DA
2.	R. Ganti	2 unit	6 m ² /unit	12 m ²	DA
3.	R. Massage	20 Orang	4 m ² /orang	80 m ²	DA
4.	R. Fitness	10 Orang			
5.	Loker	2 unit	12 m ² /unit	24 m ²	DA
6.	Lavatory	1 unit	Pria: 4m	9 m ²	DA

			Wanita: 5m		
Jumlah				129.8 m²	
Sirkulasi 30%				38.94 m²	
Jumlah Keseluruhan				168.74 m²	
Kolam Renang Utama					
1.	Area Registrasi	2 staf + 2 orang	1.2 m ²	4.8 m ²	DA
2.	Kolam Dewasa	1 unit (50 orang)	70 m ² /unit	70 m ²	DA
3.	Kolam Anak	15 Orang	2m ² /orang	30 m ²	DA
4.	R. Ganti	4 Unit	1.3m ² /unit	5.2 m ²	DA
5.	R. Bilas	8 orang	2 m ² /unit	16 m ²	DA
6.	R. Loker	2 Unit	12 m ² /unit	24 m ²	DA
7.	Lavatory	1 unit	Pria: 4m Wanita: 5m	9 m ²	DA
8.	Spot berjemur dan santai	10 orang	1.25 m ²	12.5 m ²	DA
9.	R. Peralatan	10 orang	0,3 m ²	3 m ²	DA
Jumlah				174.5 m²	
Sirkulasi 30%				52.35 m²	
Jumlah Keseluruhan				226.85 m²	
Area Komersial					
1.	Agen Perjalanan	1 unit	0.2 m ² x jml kamar (43)	8.6m ²	TS
2.	Money Changer	1 unit	0.2 m ² x jml kamar (43)	8.6m ²	TS
3.	Toko Souvenir	4 unit	0.2 m ² x jml kamar (43)	34.4m ²	TS
Jumlah				51.6 m²	
Sirkulasi 30%				15.48 m²	
Jumlah Keseluruhan				67.08 m²	
Meeting Room					

1.	Meeting Room Besar (30 orang)	1 unit	2m ² / orang	60 m ²	DA
2.	Meeting Room Kecil (15 orang)	1 unit	2m ² / orang	30 m ²	DA
Jumlah				90 m²	
Sirkulasi 30%				27 m²	
Jumlah Keseluruhan				117 m²	
Function Room					
1.	Conference Room	100 orang	2.5 m ² / orang	250 m ²	HRP
2.	Pre-Function	1 unit	30% x Conference Room	75 m ²	HRP
3.	R.Ganti	1 unit	1/3 x Conference Room	83 m ²	HRP
4.	Lavatory	1 unit	Pria: 4m Wanita: 5m	9m ²	DA
Jumlah				417 m²	
Sirkulasi 30%				125.1 m²	
Jumlah Keseluruhan				542.1 m²	
Musholla					
1.	Area Sholat	20 orang	1 m ² / orang	20 m ²	DA
2.	Area Wudhu	2 unit	0.8 m ² / unit	1.6 m ²	DA
Jumlah				31.6 m²	
Sirkulasi 30%				9.48 m²	
Jumlah Keseluruhan				41.08 m²	
TOTAL KESELURUHAN KELOMPOK PENUNJANG				1,578.74 m²	

Tabel 5.2: Tabel Kelompok Penunjang

Sumber: Analisa Pribadi

3. Kelompok Pengelola

No.	Ruang	Kapasitas/ Kuantitas	Standar Besaran (S)	Luas (m ²)	Sumber
1.	R. Manajer	1 orang	15m ²	15m ²	DA
2.	R. Sales	1 orang 1 set meja kursi Sirkulasi 30%	1.2 m ² /orang 4 m ² /set	7.28 m ²	DA
3.	R. HRD	1 orang 1 set meja kursi Sirkulasi 30%	1.2 m ² /orang 4 m ² /set	7.28 m ²	DA
4.	R. Divisi Keuangan	1 orang 1 set meja kursi Sirkulasi 30%	1.2 m ² /orang 4 m ² /set	7.28 m ²	DA
5.	R. Staff IT	1 orang 1 set meja kursi Sirkulasi 30%	1.2 m ² /orang 4 m ² /set	7.28 m ²	DA
6.	Pantry	1 unit	9.63 m ²	9.63 m ²	DA
7.	R. Tunggu	1 orang 1 set meja kursi Sirkulasi 30%	1.2 m ² /orang 4 m ² /set	7.28 m ²	DA
Jumlah				51.03 m²	
Sirkulasi 30%				15.31 m²	
Jumlah Keseluruhan				66.33 m²	

Tabel 5.3: Tabel Kelompok Pengelola

Sumber: Analisa Pribadi

4. Kelompok Service dan Pelayanan

No.	Ruang	Kapasitas/ Kuantitas	Standar Besaran (S)	Luas (m ²)	Sumber
Housekeeping					
1.	R. Linen	43 kamar	0.405 m ²	17.42 m ²	TS
2.	R. Laundry	43 kamar	0.63 m ²	27.09 m ²	TS
3.	R. Housekeeping	43 kamar	0.9m ²	38.7 m ²	TS
4.	Gudang Housekeeping	43 kamar	0.36m ²	15.48 m ²	TS
Jumlah				98.67 m²	
Sirkulasi 20%				19.74 m²	
Jumlah Keseluruhan				118.4 m²	
R.Staff					
1.	Loker	1 unit	12 m ²	12 m ²	DA
2.	Pantry	1 unit	9.63 m ²	9.63 m ²	DA
3.	R.Makan	20 Orang	1.33 m ²	26.6 m ²	SK
4.	Lavatory	1 unit	Pria: 4m Wanita: 5m	9 m ²	DA
Jumlah				45.23 m²	
Sirkulasi 20%				9.05 m²	
Jumlah Keseluruhan				54.28 m²	
Gudang					
1.	Gudang Perlengkapan	20 orang	0.5 m ²	10 m ²	TS
2.	Loading Dock	43 Kamar	0.7 m ²	30.1 m ²	SK
Jumlah				40.1 m²	
Sirkulasi 20%				8.02 m²	
Jumlah Keseluruhan				48.12 m²	
Mekanikal Elektrikal					
1.	R. Genset	1 unit	25 m ² / unit	25 m ²	HRP

2.	R. Panel	1 unit	16 m ² / unit	16 m ²	DA
3.	R. Pompa	1 unit	25 m ² / unit	25 m ²	HRP
Jumlah				66 m²	
Sirkulasi 20%				13.2 m²	
Jumlah Keseluruhan				79.2 m²	
TOTAL KESELURUHAN KELOMPOK SERVICE				300 m²	

Tabel 5.4: Tabel Kelompok Service

Sumber: Analisa Pribadi

5. Kelompok Kegiatan Parkir

No.	Ruang	Kapasitas/ Kuantitas	Standar Besaran (S)	Luas (m ²)	Sumber
Security					
1.	R. Satpam	4 orang	1.2 m ²	4.8 m ²	DA
Parkir Pengunjung					
1.	Mobil	30	12.5 m ²	375 m ²	DA
2.	Motor	20	12.5 m ²	250 m ²	DA
Parkir Pengelola					
1.	Mobil	12	12.5 m ²	150 m ²	DA
2.	Motor	30	12.5 m ²	375 m ²	DA
Parkir Commuter Moda					
1.	Golf Cart	3	7.74 m ²	23.22 m ²	DA
Jumlah				1,178.02 m²	
Sirkulasi 100%				1,178.02m²	
Jumlah Keseluruhan				2,356.04 m²	

Tabel 5.5: Tabel Kelompok Kegiatan Parkir

Sumber: Analisa Pribadi

6. Rekapitulasi Program Ruang

No.	Program Ruang	Luas (m ²)
1.	Kelompok Hunian	4,648.8 m ²
2.	Kelompok Penunjang	1,578.74 m ²
3.	Kelompok Pengelola	66.33 m ²
4.	Kelompok Servis	300 m ²
5.	Kelompok Kegiatan Parkir	2,356.04 m ²

Jumlah	8,949.91 m²
Dibulatkan	8,950 m²

Tabel 5.6: Tabel Rekapitulasi Program Ruang
 Sumber: Analisa Pribadi

5.1.2 Tapak Terpilih

Tapak yang dipilih berada di lot yang memang dikhususkan untuk hotel dan resort, yaitu di area The Tranquil dengan rincian sebagai berikut:

- Lokasi: Jalan Mandalika Resort Pantai Nyale, Kelurahan Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat.
- Luas tapak: 20,767m²
- Koefisien Dasar Bangunan : 60%
- Koefisien Lantai Bangunan : 1,5 (3 Lantai)
- Koefisien Dasar Hijau : 30 %
- Garis Sempadan Bangunan : 15 meter(jalan lingkungan)
- Garis Sempadan Pantai : 35 meter
- Luas daerah yang boleh dibangun: 60% x 20,767m² = **12,460.2 m²**
- Luas daerah yang tidak boleh dibangun: 20,767m² - 12,460.2 m² = **8,308m²**



Gambar 5.1: Gambar Area The Enclave
 Sumber: Google Maps

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

No.	Aspek Kinerja	Keterangan
1.	Sistem Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pencahayaan alami • Pencahayaan buatan
2.	Sistem Penghawaan	<ul style="list-style-type: none"> • Penghawaan alami dengan bukaan dan <i>cross ventilation</i> • Penghawaan buatan dengan AC split di tiap cottage
3.	Sistem Jaringan Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> • SWRO (<i>Sea Water Reverse Osmosis</i>) • PDAM sebagai supporting • Sistem <i>Down Feed</i>
4.	Sistem Jaringan Air Kotor	<ul style="list-style-type: none"> • Ditampung dengan <i>septic tank</i> • Ditampung di SLS (<i>Sewage Lift pump Station</i>) lalu diteruskan ke WWTP (<i>Waste Water Treatment Plant</i>)
5.	Sistem Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none"> • PLN • Genset
6.	Sistem Pembuangan Sampah	<ul style="list-style-type: none"> • Konvensional • Dibuang ke TPS untuk dilakukan sistem pengolahan yang dilakukan secara mandiri
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem deteksi awal bahaya (<i>Early Warning Fire Detection</i>) • <i>Smoke detector</i> • <i>Fire sprinkler</i> • <i>APAR</i> • <i>Hydrant</i>
8.	Sistem Komunikasi	<ul style="list-style-type: none"> • PABX dan intercom

		<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan ICT, EWS, dan SCADA Kawasan dan Internet
9.	Sistem Penangkal Petir	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem Faraday
10.	Sistem Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • CCTV
11.	Sistem Transportasi Vertikal	<ul style="list-style-type: none"> • Tangga • Ramp

Tabel 5.7: Tabel Aspek Kinerja

Sumber: Analisa Pribadi

5.2.2 Aspek Teknis

No.	Aspek Teknis	Keterangan
1.	Sistem Struktur	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur Rangka • Struktur Atap dengan rangka kayu dan dengan bentuk atap miring
2.	Sistem Modul	<ul style="list-style-type: none"> • Modul Vertikal • Modul Horizontal
3.	Bahan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kayu dan Batu Alam • Cat berwarna terang • Anyaman bambu/ ijuk

Tabel 5.8: Tabel Aspek Teknis

Sumber: Analisa Pribadi

5.2.3 Aspek Visual Arsitektural

No.	Aspek Arsitektural	Keterangan
1.	Tampilan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan yang kokoh • Gubahan yang ekspresif dan dinamis • Konsep ruang terkesan terbuka • Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar • Memiliki fasad transparan • Kenyamanan Hakiki

		<ul style="list-style-type: none"> • Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur
2.	Massa Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Tipologi resort cottage dengan massa yang menyebar
3.	Orientasi	<ul style="list-style-type: none"> • Menghadap utara-selatan untuk bangunan dengan sisi terpanjang untuk meminimalisir panas sinar matahari • Penataan orientasi dengan organisasi <i>cluster</i>

Tabel 5.8: Tabel Aspek Visual Arsitektural

Sumber: Analisa Pribadi