

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Program Dasar Perencanaan

5.1.1 Program Ruang

Pembagian ruang dibedakan sesuai dengan kelompok jenis kegiatan dan fungsinya, yaitu kelompok ruang kegiatan umum, kelompok ruang bersama, kelompok kegiatan menginap, kelompok kegiatan pengelola, kelompok kegiatan servis, dan kelompok ruang luar. Berikut ini merupakan program ruang dari perencanaan resort kali ini :

Tabel 5. 1 Program Ruang

NO	RUANG	LUAS (M ²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1	Plaza	96
2	Lobby	32
3	Lounge	21.6
4	Lavatory	26.9
5	Front Office	12
6	Ruangan yang Disewakan	44
	Jumlah	232.5
	Sirkulasi 30%	69.75
	Total	302.25 m²
NO	RUANG	LUAS (M ²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGUNJUNG BERSAMA & FASILITAS WISATA		
1	Ruang serbaguna : - R. Pertemuan - Pre function room - Outdoor conference - R. ganti - Pantry - R. operator - Gudang - Lavatory	250 75 125 83.34 83.34 15 50 26.9
2	Ruang rapat	200
3	Restoran : - Main dining - Dapur utama - Pantry - Lavatory - Kasir	76 36 25.34 26.9 12
4	Kedai kopi	20.4
5	Bar & cocktail - Bar	25

	- R. pengunjung	70
	- Lounge	5
	- Stage	12.5
	- R.operator	0.5
	- R. bartender	10
6	Spa (griya tirta 2) :	
	- Front office	12
	- R. tunggu	24
	- R. konsultasi	6
	- R. perawatan terapi pijat	186
	- Area perawatan rambut dan kaki	20
	- Area minum	20
	- Area bilas, ganti, loker	20
	- Area olah fisik	60
	- R. sauna	40
	- Whirlpool	37.2
	- Kolam Air Panas	37.2
	- R. kantor	16
	- Area karyawan	24
	- Pantry	6
	- R. Linen	18.4
	- Gudang	5.2
7	Sport Area	
	- Gym area	166
	- Kolam renang area	504.4
	- Tennis court	268.06
	- Mini golf	95.625
	- Volley pantai	169.2
8	Kids Club/Playground	25
9	Tempat kerajinan :	
	- Etalase pameran/ cinderamata	4
	- Workshop	60
	- Gudang	5.2
10	Open theater	100
9	Wedding chapel	80
10	Mushola	30
Jumlah		3325.3
Sirkulasi 30%		997.59
Total		4323 m²
NO	RUANG	LUAS (M²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN MENGINAP		
1	Standar Room :	
	Standart Room A @46 m ²	460
	Standart Room B @52 m ²	520

2	Deluxe Room :	
	Deluxe Room A @76.5 m ²	459
	Deluxe Room B @129 m ²	774
3	Suit Room :	
	Suit Room A @123.5 m ²	494
	Suit Room B @187 m ²	784
Jumlah		3491
Sirkulasi 30%		1047.3
Total		4538.3
NO	RUANG	LUAS (M²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA		
1	Ruang general manager	6
2	Ruang wakil general manager	4.8
3	Ruang sekretaris general manager	3.6
4	Ruang manager personalia	4.8
5	Ruang kantor divisi <i>housekeeping</i>	16
6	Ruang kantor divisi pelayanan rekreasi	16
6	Ruang kantor divisi <i>marketing</i>	16
7	Ruang kantor divisi <i>purchasing</i>	16
8	Ruang kantor divisi administrasi	16
9	Ruang kantor divisi akunting	16
10	Ruang kantor divisi keamanan	16
11	Ruang kantor divisi makanan dan minuman	16
12	Ruang kantor divisi <i>engineering</i>	16
13	Ruang rapat	60
14	Lavatory	12
Jumlah		235.2
Sirkulasi 30%		70.56
Total		305.76 m²
NO	RUANG	LUAS (M²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS		
1	Uniform	5
2	Room boy station	20
3	Lost & found room	4
4	Ruang binatu (Laundry & dry cleaning)	25.2
5	Ruang linen	18.4
6	Ruang karyawan:	
	- R. makan	28.8
	- R. training	80
	- R. istirahat	18
	- R. tidur	336
	- R. seragam dan loker	38.4
	- Mushola	18

	- Lavatory	12
7	Loading dock	28
8	Dapur :	
	-Dapur utama	36
	-Dapur pembantu	9.6
9	Gudang :	
	- Gudang kering	7.2
	- Gudang dingin	9
	- Gudang sayur	9
	- Gudang peralatan dapur	10.8
	- Gudang minuman	8
	- Gudang botol kosong	8
	- Gudang perabotan	36
	- Gudang peralatan	8
	- Gudang bahan bakar	10
10	Ruang mekanikal :	
	- R. PABX	6
	- R. Chiller	5.6
	- R. AHU	24
	- R. Genset	25
	- R. pompa	6
	- R. Panel listrik	24
	- R. penampungan air bersih	60
	- R. sampah	50
	- R. boiler	50
	- Bengkel kerja	50
11	Ruang IPAL	88
12	Ruang kontrol	32
13	Ruang <i>security</i>	32
Jumlah		1236
Sirkulasi 30%		370.8
Total		1606.8 m²
NO	RUANG	LUAS (M²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN LUAR		
1	Dermaga	96
2	Helipad	32
3	Sampan	21.6
4	Buggy car @12 seat	26.9
5	Mobil	12
6	Motor	44
Jumlah		1262
Sirkulasi 30%		378.5
Total		1640.5 m²

(Sumber : Analisa,2021)

Tabel 5. 2 Rekapitulasi Program Ruang

NO	KELOMPOK KEGIATAN	LUAS
1	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	302.25
2	KELOMPOK RUANG PENGUNJUNG BERSAMA & FASILITAS WISATA	3610
3	KELOMPOK RUANG KEGIATAN MENGINAP	4538.3
4	KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA	305.76
5	KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS	1606.8
6	KELOMPOK RUANG KEGIATAN LUAR (PARKIR)	1640.5
LUAS TOTAL		12716.61

(Sumber : Analisa,2021)

Perhitungan Kebutuhan Tapak :

Luas Dasar Bangunan : 7/8 Kelompok ruang dalam
 : 7/8 x 11082.41 m²
 : 9697 m² ≈ 9670 m²

Luas Kelompok Ruang Luar : 1884.22

Luas Sirkulasi Air : 1/8 (Luas Dasar Bangunan + Luas Kelompok Ruang Luar)
 : 1/8 (9670 m² + 1884.22 m²)
 : 1445 m²

Luas Perkerasan : 1000 m²

LUAS LATAI DASAR BANGUNAN : Luas Dasar Bangunan + Luas Kelompok Luar + Luas Sirkulasi Air + Luas Perkerasan
 : 13999 m² ≈ 14000 m²

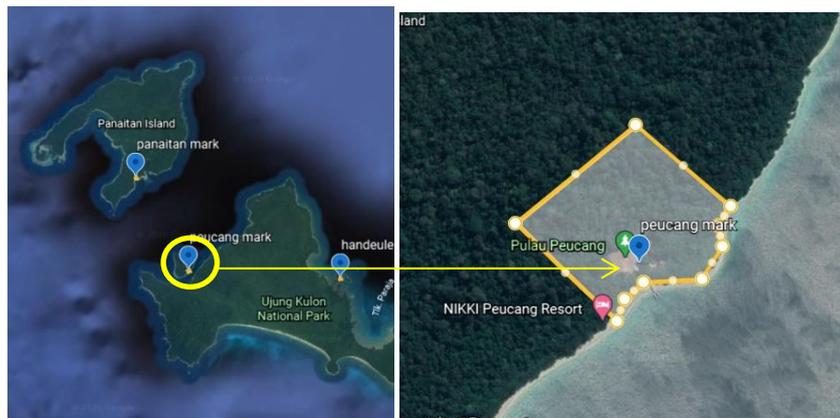
TOTAL LUAS TANAH YANG DIPERLUKAN

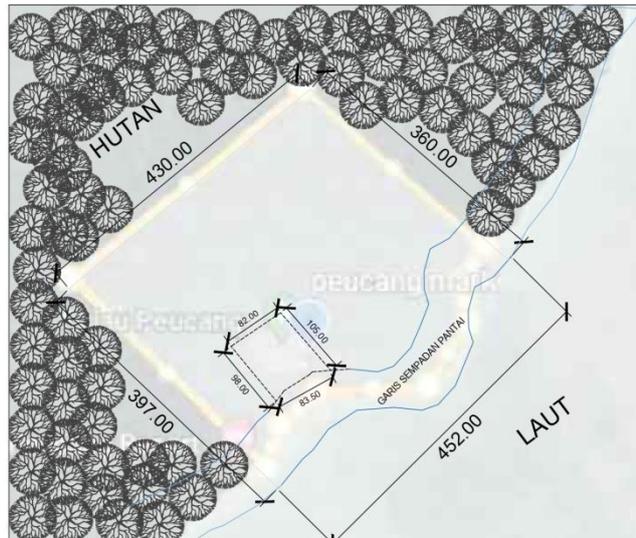
= Luas lantai dasar bangunan : KDB

= 14000 m² : 10%

= 140000 m² ≈ 14 ha

5.1.2 Tapak Terpilih





Alternatif 1 : Pulau Peutjang

Sumber : Google Earth

Lokasi : Pulau Peucang, Kawasan Taman Nasional Ujung Kulon, Banten

Luas Pulau : ±450 ha

Luas tapak : ±16.8 ha

Berdasarkan data tapak, kriteria tapak dan kebutuhan ruang yang telah dijabarkan sebelumnya maka tapak terpilih adalah tapak yang berada di Pulau Peucang dengan luas 16.8 ha dan masih bisa diperluas. Ada pun rencana detail tata ruang kota (RDTRK) lingkungan tapak terpilih sebagai berikut :

- 1) KDB adalah 10 %, dari zona pemanfaatan hanya diperbolehkan 10 % untuk dibangun.
- 2) Sempadan pantai sebesar 100 meter dari titik pasang air laut.
- 3) Terdapat 3 zonasi tapak yakni zona rimba, zona inti dan zona pemanfaatan
- 4) Zona pemanfaatan yang belum terdapat izin penyediaan sarana wisata alam seluas 44.31 ha sehingga luas tapak ini dapat dimanfaatkan untuk usaha.

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

- A. Jenis Pencahayaan yang akan banyak digunakan adalah pencahayaan alami pada pagi hingga siang hari. Penerapan pencahayaan alami mulai dari pembuatan skylight dan sebagainya. Untuk pencahayaan buatan akan digunakan mulai sore hingga pagi hari. Selain itu pencahayaan buatan juga akan digunakan pada spot dengan detail khusus untuk menambah nilai estetika.
- B. Sumber listrik berasal dari mesin diesel/ genset pribadi yang area khusus yang jauh dari pusat aktivitas tamu sehingga tidak mengganggu kenyamanan tamu. Selain itu digunakan solar panel sebagai sumber energi tambahan yang diletakkan pada spot tertentu sebagai sumber energi pencahayaan.
- C. Sistem penghawaan utama yang digunakan adalah alami. Hal ini diambil berdasarkan lokasi yang berada di lahan sebagian besar merupakan hutan yang rimba sehingga teduh. Penghawaan buatan akan tetap digunakan namun porsinya tidak besar dan hanya

pada lokasi tertentu seperti pada ruang genset, ruang penyimpanan makanan beku, dan lainnya.

- D. Jaringan komunikasi yang digunakan adalah secara internal ataupun eksternal.
- E. Air bersih berasal dari sumber mata air dan sumur artesis untuk yang utama kegiatan konsumsi dan memasak. Sementara untuk kegiatan aktivitas dalam resort selain menggunakan sumber mata air dan sumur artesis akan digunakan sumber dari air hujan. Untuk sistem pendistribusiannya menggunakan *Up Feed Distribution System* yakni air dari sumber air ditampung dalam *ground reservoir* lalu dipompa dan disalurkan ke unit hunian.
- F. Jaringan air kotor pada pengolahannya akan menggunakan teknologi *Waste Water Garden (WWG)* yang menggunakan prinsip rancangan berwawasan lingkungan dimana grey water diolah sedemikian rupa sehingga bisa digunakan kembali untuk mengairi tumbuhan.
- G. Jaringan persampahan dilakukan secara manual yakni dengan membuang sampah ke tempatsampah yang disediakan pada beberapa tempat. Dan setiap harinya akan diangkut ke pempungan sampah sementara kemudian setiap 2-3 hari sekali akan dilanjutkan ke pembuangan akhir.
- H. Sistem pemadam kebakaran pada perancangan resort ini menggunakan deteksi kebakaran berupa heat detector dan smoke detector pada sarana pencegahan. Kemudian pada sarana penyelamatan memastikan standarisasi ukuran, jumlah dan jarak pintu sesuai untuk keadaan darurat dan tangga darurat untuk bangunan bertingkat. Pada sarana alat pemadam kebakaran disediakan *Sprinkler*, pada ruang tertutup dengan luasan yang cukup besar, *Hydrant box* pada titik tertentu area bangunan dengan luasan yang besar, *Hydrant pillar* pada titik tertentu di setiap bangunan resort, Fire Extinguisher di setiap kamar tamu.
- I. Penangkal petir yang digunakan adalah Faraday Cage System dimana tiang dipasang setiap kurang lebih 3,5 m, tiang yang digunakan merupakan tiang bliksem split dengan ukuran 30 cm dan dihubungkan melalui kawat tembaga dan turun menuju arde.
- J. Keamanan pada resort dilakukan harian melalui menerapkan teknologi sumber daya manusia dengan melakukan patrol oleh petugas keamanan. Selain itu juga digunakan alat seperti CCTV di beberapa tempat tertentu yang akan dipantau, menerapkan *security checking* pada tamu sebelum memasuki lingkungan resort. Sementara untuk keamanan darurat bencana alam menggunakan peta evakuasi yang memperlihatkan rute arah evakuasi, rambu (sign) yang disebar di sepanjang pantai dan rute evakuasi menuju tempat evakuasi, sirene/alarm yang berbunyi kurang dari 10 menit setelah terjadi gempa bumi dibawah laut dan penyediaan transportasi darurat seperti helicopter untuk evakuasi.
- K. Sistem transportasi diterapkan secara vertikal berupa tangga dan ramp untuk mencapai bangunan berlevel dan semacamnya. Untuk mencapai jarak horizontal menggunakan perahu sampan, buggy car sebagai transportasi darat didalam resort, helikopter sebagai transportasi khusus dan kapal ferry sebagai transportasi keluar atau masuk kawasan resort.

5.2.2 Aspek Teknis

- A. Sistem struktur dan modul

Sistem struktur yang akan digunakan sebagian besar adalah struktur rumah panggung dengan pondasi umpah terutama untuk bangunan kamar tamu. Hal ini berdasarkan peraturan lokasi setempat dan adaptasi dari bangunan tradisional khas suku baduy banten namun tetap dengan modernisasi.

B. Material bangunan

Materil yang akan digunakan sebagian besar adalah material organik seperti kayu, bambu, ijuk dan sebagainya yang tersedia di sekitar lokasi. Nantinya bahan – bahan tersebut ada yang digunakan secara mentah atau diolah sebagai anyaman dan lainnya. Hal merupakan salah satu bentuk penerapan arsitekur ekologi pada perancangan ini.

5.2.3 Aspek Visual Arsitektural

A. Penerapan konsep

1) Bentuk dan Massa Kawasan

Pada bagian bentuk dan massa kawasan akan diaplikasikan konsep neo vernakular berupa adaptasi pola penataan dan kebiasaan yang ada pada budaya kampung Suku Baduy. Hal ini menjadi ke khasan tersendiri nantinya dari resort ini, yakni dapat merasakan suasana khas kampung Suku Baduy dengan kemasan yang modern. Dengan memaksimalkan potensi alam khususnya pada kawasan konservasi maka optimalisasi terjadi pada vegetasi, hubungan alam dan lingkungannya serta memanfaatkan potensi pantai. Selain dari sisi neo vernakular, konsep ekologi arsitektur menjadi pertimbangan dalam menentukan orientasi kawasan terhadap matahari, view kawasan, dan lainnya.

2) Bentuk dan Massa Bangunan

Pada bagian bentuk dan massa bangunan akan diaplikasikan konsep neo vernakular berupa adaptasi pola susunan dan fasad dari rumah tradisional khas suku baduy yang mana akan dimodifikasi menyesuaikan kebutuhan resort dan gaya modern untuk bentuk mass abangunan penginapan tamu. Pada bangunan penunjang seperti restoran dan lainnya akan menggunakan bentuk – bentuk metafora dari alam menyesuaikan kebutuhan akan bangunan terkait. Sama halnya dengan kawasan, selain dari sisi neo vernakular, konsep ekologi arsitektur menjadi pertimbangan dalam menentukan orientasi bangunan terhadap matahari, view bangunan, dan lainnya.