

BAB V

PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Konsep Dasar Perencanaan

5.1.1 Program Besaran dan Kapasitas Ruang

Tabel 17 Besaran dan Kapasitas Ruang

| No | Jenis Ruang | Kapasitas | Luas (m ²) |
|------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| Kelompok Kegiatan Publik | | | |
| 1 | <i>Drop Off</i> | 2 unit | 24 |
| 2 | <i>Lobby</i> | 82 kamar | 147,6 |
| 3 | <i>Lounge</i> | 16 unit | 204,568 |
| 4 | <i>Front Office</i> | 1 unit | 23,2 |
| 5 | <i>Rented Area</i> | 4 unit | 70,2 |
| 6 | <i>Lavatory</i> | 10 orang | 33,28 |
| Jumlah | | | 292,068 ≈ 292 |
| Kelompok Kegiatan Penunjang | | | |
| 1 | <i>Restaurant</i> | 82 kamar | 393,9 |
| 2 | <i>Cafe</i> | 20 orang | 74,1 |
| 3 | <i>Pre-Function Room</i> | 82 kamar | 369 |
| 4 | <i>Meeting Room</i> | 140 orang | 334,75 |
| 5 | <i>Sport Area</i> | 40 orang | 418,2 |
| 6 | Musholla | 20 orang | 56,16 |
| 7 | <i>Lavatory</i> | 10 Orang | 33,28 |
| Jumlah | | | 1.679,39 ≈ 1.680 |
| Kelompok Kegiatan Privat | | | |
| 1 | <i>Deluxe Room (42 m²/unit)</i> | 39 unit | 1.638 |
| 2 | <i>Suite Room (74 m²/unit)</i> | 17 unit | 1.258 |
| 3 | <i>Executive Villa (76 m²/unit)</i> | 11 unit | 798 |
| Jumlah | | | 4.802,2 ≈ 4.802 |
| Kelompok Kegiatan Pengelola | | | |
| 1 | Kantor Manajer - R. <i>General Manager</i> - Ruang Asisten Manager | 1 orang 1 unit | 32,5 |
| 2 | <i>Division Office</i> - <i>Division Room</i> - <i>Meeting Room</i> - <i>Staff Room</i> | 1 unit 10 orang 20 Orang | 276,64 |
| 3 | Ruang Pantry | 1 unit | 58,5 |
| 4 | <i>Lavatory</i> | 4 Orang | 17,42 |
| Jumlah | | | 385,06 ≈ 38 |
| Kelompok Kegiatan Servis | | | |

| | | | |
|--|---------------------------------|----------|-------------------------|
| 1 | <i>Housekeeping Office</i> | 1 unit | 57,4 |
| 2 | <i>Laundry and dry Cleaning</i> | 1 unit | 51,66 |
| 3 | Gudang | 9 unit | 295,65 |
| 4 | Ruang Kesehatan | 1 unit | 15 |
| 5 | Ruang Keamanan | 2 unit | 36,2 |
| 6 | Ruang <i>Engineering</i> | 1 unit | 523,9 |
| 7 | <i>Loading Dock</i> | 1 truk | 144 |
| Jumlah | | | 1.084,78 ≈ 1.085 |
| Kebutuhan Ruang Jenis Kendaraan | | | |
| 1 | Parkir Mobil Tamu | 82 kamar | 1.230 |
| 2 | Parkir Mini Bus | 2 unit | 90 |
| 3 | Parkir Truk Barang | 1 unit | 168 |
| 4 | Parkir Mobil Karyawan | 10 orang | 100 |
| 5 | Parkir Motor Karyawan | 50 orang | 150 |
| Jumlah | | | 1.738 |

Sumber: Analisa Pribadi

Sehingga disimpulkan bahwa total keseluruhan kebutuhan ruang yang dibutuhkan adalah:

Tabel 18 Jumlah Besaran dan Kapasitas Ruang

| No | Kelompok Kegiatan | Jumlah |
|----|---------------------------------|----------------------------|
| 1 | Publik | 292 m ² |
| 2 | Penunjang | 1.680 m ² |
| 3 | Privat | 4.802 m ² |
| 4 | Pengelola | 385 m ² |
| 5 | Pelayanan | 1.038 m ² |
| | Jumlah Kelompok Kegiatan | 8.243 m² |
| | Jumlah Area Parkir | 1.738 m ² |
| | Total | 9.981 m² |

Sumber: Analisa Pribadi

Berdasarkan tapak yang dipilih dan KDB yang direncanakan adalah 70% serta KLB 2,1 sehingga dapat disimpulkan bahwa perhitungan kebutuhan tapak adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Luas Dasar Bangunan} &= 7/8 \text{ luas kelompok ruang dalam} \\ &= 7/8 \times 8.243 \text{ m}^2 \\ &= 7.212,625 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Luas Tanah Yang Diperlukan (a)} &= \text{KDB} \times a = 7.212,625 \text{ m}^2 \\ &= 70/100 \times a = 7.212,625 \text{ m}^2 \\ &\quad a = 10.303,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Luas Kelompok Ruang Luar} &= 1.738 \text{ m}^2 \\ \text{Total Luas tanah yang diperlukan} &= 10.303,75 + 1.738 = \mathbf{12.041,75 \text{ m}^2 \approx 12.042 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

5.1.2 Tapak Terpilih

Berdasarkan hasil penilaian tapak serta data perhitungan besaran ruang diatas, dapat disimpulkan bahwa bangunan ini membutuhkan luas tanah sebesar **12.042 m²**. Sehingga penulis memilih tapak sebagai berikut:



Gambar 78 Tapak Terpilih
Sumber: *earth.google.com*

Alamat : Jl. Krajan, Banjar, Licin, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur

Luas tapak : ±24.480 m²

a. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Lingkungan

Tapak yang digunakan merupakan kawasan pertanian dengan RTDTRK sebagai berikut:

- Hotel KDB yang direncanakan 70%
- Hotel memiliki maksimal 4 lantai dan KLB 2,1
- KDH yang diijinkan 40%
- GSB yang ditetapkan 7 meter dari as jalan
- Garis sempadan sungai berjarak 6 meter

c. Analisa Tapak

- View
 - Utara : Perkebunan
 - Timur : Sawah
 - Barat : Kampoeng Joglo Ijen
 - Selatan : Sawah
- Orientasi tapak, menghadap barat daya
- Vegetasi, didominasi oleh sawah dan perkebunan di sekitar tapak
- Kebisingan, tidak ada sumber kebisingan di tapak karena lahan sekitar tapak hanya terdiri dari perkebunan dan sawah.
- Arah angin, berhembus ke segala arah dengan kecepatan 13 km/jam, suhu 26°C ketika siang hari dan 18°C ketika malam hari
- Sirkulasi, sirkulasi utama yaitu Jalan Krajan yang merupakan jalan lokal primer.

d. Perhitungan Tapak

Luas Lantai Dasar = KDB x Luas Tapak
 = 70% x 24.480
 = **17.136 m² (memenuhi persyaratan)**

KLB = Luas Total Bangunan < (KLB x Luas Tapak)
 = 9.981 m² < (2,1 x 24.480)
 = **9.981 < 51.408 m² (memenuhi persyaratan)**

Jumlah Lantai = KLB / KDB
 = 51.408 m² / 17.126 m²
 = 3,001 = **3 Lantai (memenuhi persyaratan)**

5.2 Konsep Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

Berikut ini merupakan tabel aspek kinerja untuk pengembangan Kampoeng Joglo Ijen di Kabupaten Banyuwangi:

Tabel 19 Aspek Kinerja

| NO | ASPEK KINERJA | PENGUNAAN DALAM BANGUNAN |
|----|--|--|
| 1 | Teknik Pencahayaan | 1) penerangan alamiah yaitu memberi bukaan 2) Pencahayaan buatan (Lampu) |
| 2 | Sistem Penghawaan | 1) Penghawaan alami yaitu memberi bukaan 2) Penghawaan buatan (AC Central, AC Split) |
| 3 | Teknik Pendistribusian Air Bersih | 1) <i>Down Feed System</i> 2) <i>Up Feed System</i> |
| 4 | Teknik Pengolahan Air Buangan | 1) buangan air bekas dialirkan lewat saluran lingkungan atau kota 2) Pengolahan air limbah dialirkan ke dalam septictank |
| 5 | Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik | 1) PLN 2) Genset menggunakan <i>automatic switch system</i> |
| 6 | Sistem Pengolahan Sampah | Secara manual dikumpulkan ke tempat pembuangan sampah sementara, lalu dibuang ke TPA |
| 7 | Sistem Pemadam Kebakaran | 1) Smoke Detector 5) Hydrant 2) Gas Detector 6) Sprinkler 3) Heat Detector 7) Fire Extenghuiser 4) Flame Detector |
| 8 | Sistem Komunikasi | 1) Komunikasi Internal PABX (Intercom, Handy talky) 2) Komukiasi Eksteral (telepon, faximile) |
| 9 | Sistem Penangkal Petir | Sistem Konvensional Franklin |
| 10 | Sistem Keamanan | 1) Pengamanan manual (petugas keamanan) 2) Pengamanan otomatis (CCTV) |

| | | |
|----|------------------------------|----------------------|
| 11 | Sistem Transportasi Vertikal | 1) Tangga 2) Ramp |
|----|------------------------------|----------------------|

Sumber: Analisa Pribadi

5.2.2 Aspek Teknis

Adapun aspek teknis yang digunakan dalam pengembangan Kampoeng Joglo Ijen di Kabupaten Banyuwangi:

Tabel 20 Aspek Teknis

| NO | ASPEK TEKNIS | PENGUNAAN DALAM BANGUNAN |
|----|-----------------|--|
| 1 | Sistem Struktur | 1) Sub Struktur (Pondasi batu kali dan <i>footplat</i>) 2) Super Struktur (Struktur Grid) 3) Up Struktur (Atap tikel balung dan atap datar/beton) |
| 2 | Sistem Modul | Menggunakan sistem horizontal dan vertikal |

Sumber: Analisa Pribadi

5.2.3 Aspek Arsitektural

Aspek Arsitektural yang akan digunakan dalam pengembangan Kampoeng Joglo Ijen di Kabupaten Banyuwangi dibagi mejadi dua aspek yaitu pendekatan bentuk dan massa bangunan serta penekanan desain:

Tabel 21 Aspek Arsitektural

| NO | ASPEK ARSITEKTURAL | PENGUNAAN DALAM BANGUNAN |
|----|--------------------------------------|---|
| 1 | Pendekatan Bentuk dan Massa Bangunan | Menyesuaikan bangunan yang sudah ada dengan mempertimbangkan konsep, bentuk ruang, dan hubungan antar ruang. Bentuk bangunan merupakan bangunan bermassa banyak. |
| 2 | Penekanan Desain | Mengusung Konsep Regionalisme, yatu perpaduan antara arsitektur modern dan tradisional: 1) Modern - Menggunakan material batu bata, kaca dan kayu - Terdapat Balcony pada setiap kamar untuk memperlancar sirkulasi udara pada setiap unit - Menggunakan corak warna yang minim untuk meinumbulkan kesan modern 2) Tradisional (Arsitektur Osing) - Mengangkat lokalitas daerah - Menggunakan bahan bangunan lokal - Tanggap terhadap konsidi iklim sekitar - Beorientasi pada tradisi, peninggalan dan makna ruang dan tempat |

Sumber: Analisa Pribadi