

## BAB 5

### KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1. SITE

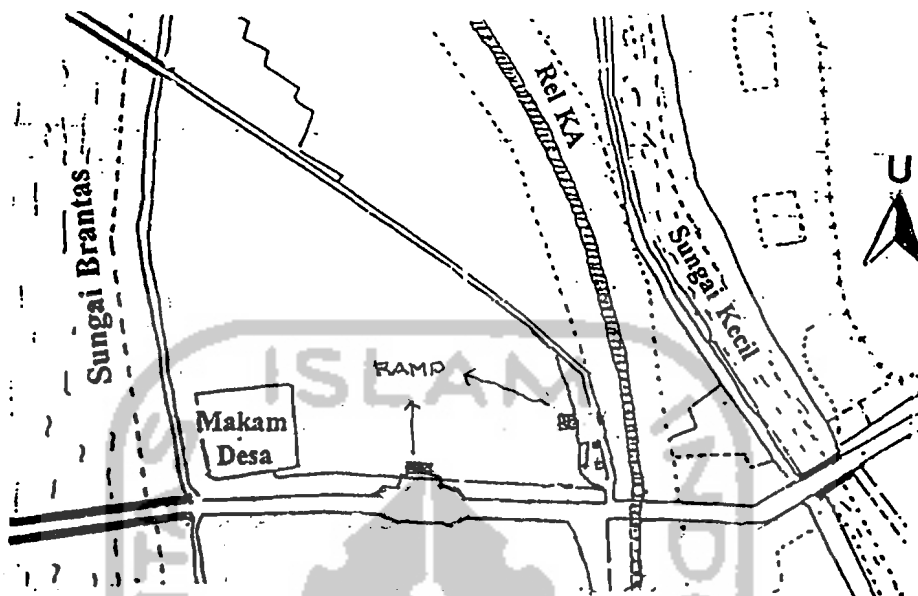
Bangunan pada motel terpadu dalam memanfaatkan site yang terpilih perlu diperhatikan perencanaan dan perancangannya, mengingat dengan pengolahan site yang baik maka akan dapat mendukung fungsi yang diwadahnya.

Dengan adanya berbagai macam fungsi yang ada pada kawasan motel terpadu maka perlu adanya berbagai pertimbangan antara lain:

1. Pengolahan site.

Site yang ada lebih rendah dari pada jalur selatan maupun jalan desa. Keadaan ini mengurangi kebisingan sehingga tetap dipertahankan keadaan site tersebut. Dengan kondisi site tersebut, maka perlu adanya ramp untuk mencapai sarana-sarana pada kawasan motel terpadu dari jalur selatan maupun jalan desa, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 5.1. Pada ramp tersebut merupakan jalan menuju ke kawasan motel terpadu satu-satunya bagi kendaraan mobil keluar masuk dari kawasan motel terpadu. Pada lingkungan sekitar site terdapat makam/ kuburan desa, makam tersebut tidak dirubah fungsinya atau dipindahkan.

Gambar 5.1.  
Pengolahan Site dengan Ramp.

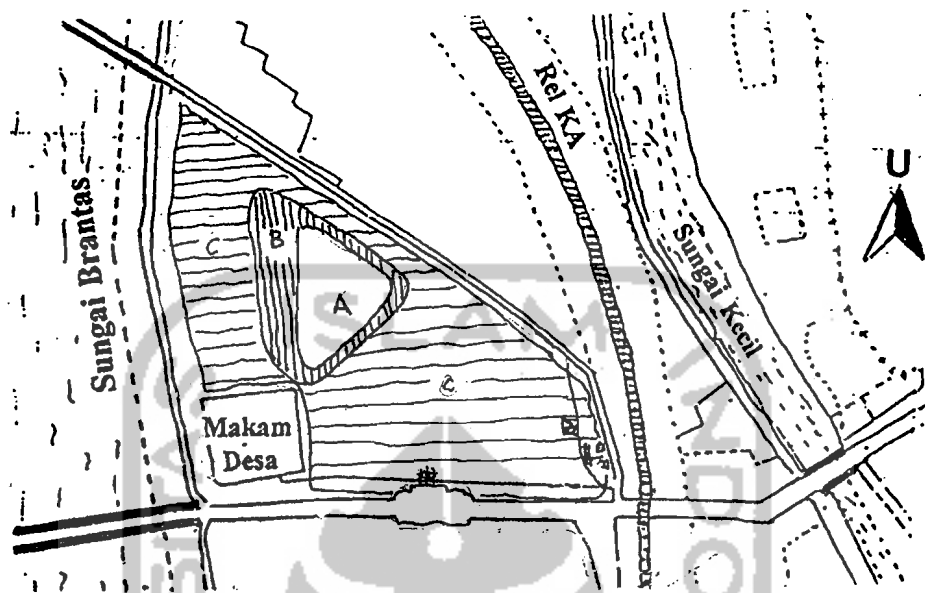


Sumber: Analisa

## 2. Penzoningan Site.

Pada penzoningan site dipengaruhi keistimewaan-keistimewaan pada site dan keadaan lingkungan sekitar site. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat penzoningan site pada gambar 5.2.

Gambar 5.2.  
Penzoningan Site.



Sumber: Analisa.

Keterangan:

- A : Privat.
- B : Semi Privat.
- C : Publik.

### 3. Gubahan Massa.

Untuk mendapatkan gubahan massa pada site yang sesuai dengan penzoningan maka perlu adanya berbagai pertimbangan, antara lain: orientasi, mampu saling mendukung dengan sarana lainnya, kenyamanan, dimana pertimbangan tersebut dipengaruhi oleh keadaan site dan sekitarnya. Oleh karena itu sarana-sarana yang ada agar dapat diketahui perletakan massanya dengan pertimbangan seperti pada tabel 5.1., antara lain:

Tabel 5.1  
Pertimbangan Perletakan Gubahan Massa pada Zoning

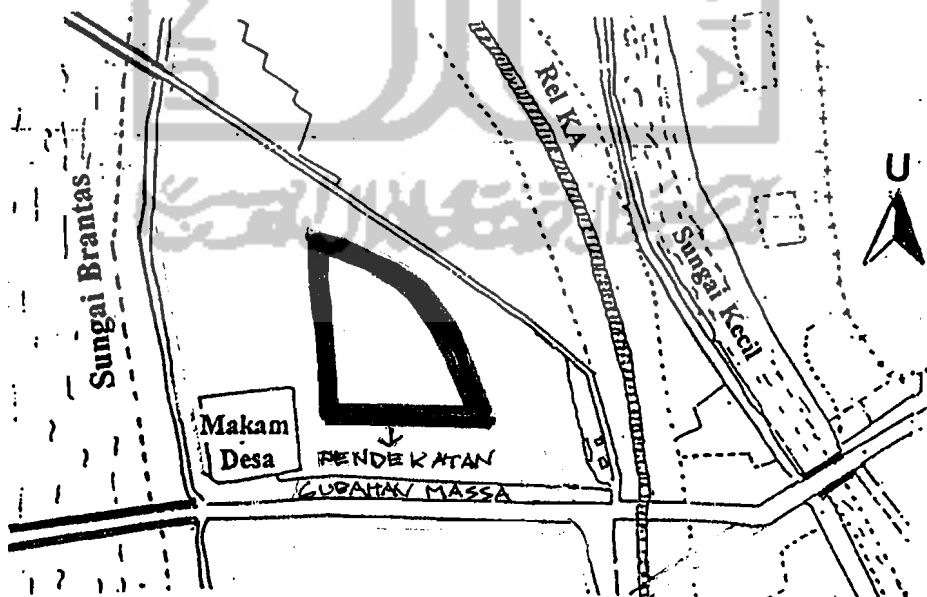
SARANA-SARANA	ORIENTASI	KENYAMANAN	MENDUKUNG SARANA LAIN	PERLETAKAN ZONE
Motel				
Kamar Motel	Ke taman/ tempat bermain, parkir khusus tamu motel. Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan.	Letak diharapkan jauh dari jalur selatan agar meminimalkan gangguan kebisingan, mengingat gangguan terbesar dari jalur selatan.	Dapat mengetahui dan mencapai sarana restoran, wartel, toko swalayan, dari kamar motel dan lain-lain.	PRIVAT
Lobby/ hall		-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar motel, wartel, musholla, toko swalayan, ATM bank, bengkel, musholla, parkir umum dan lain-lain.	PUBLIK
Taman/tempat bermain		-	Dapat diketahui dan dicapai dari kamar motel dan lain-lain.	SEMI PRIVAT
Restoran	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar motel, wartel, musholla, parkir umum dan lain-lain.	PUBLIK
Wartel	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar motel, toko swalayan, musholla, restoran,	PUBLIK

			ATM bank, parkir umum dan lain-lain.	
TokoSwalayan	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar motel, wartel, musholla, ATM bank, parkir umum dan lain-lain.	PUBLIK
ATM Bank	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, musholla, toko swalayan, bengkel, parkir umum dan lain-lain	PUBLIK
Musholla	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar & lobby motel, wartel, musholla, toko swalayan, ATM bank, bengkel, parkir umum dan lain-lain.	PUBLIK
SPBU	Ke jalur selatan dan jalan desa.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana bengkel, kamar & lobby motel, restoran musholla, wartel, toko swalayan, ATM bank, parkir umum dan lain-lain	PUBLIK

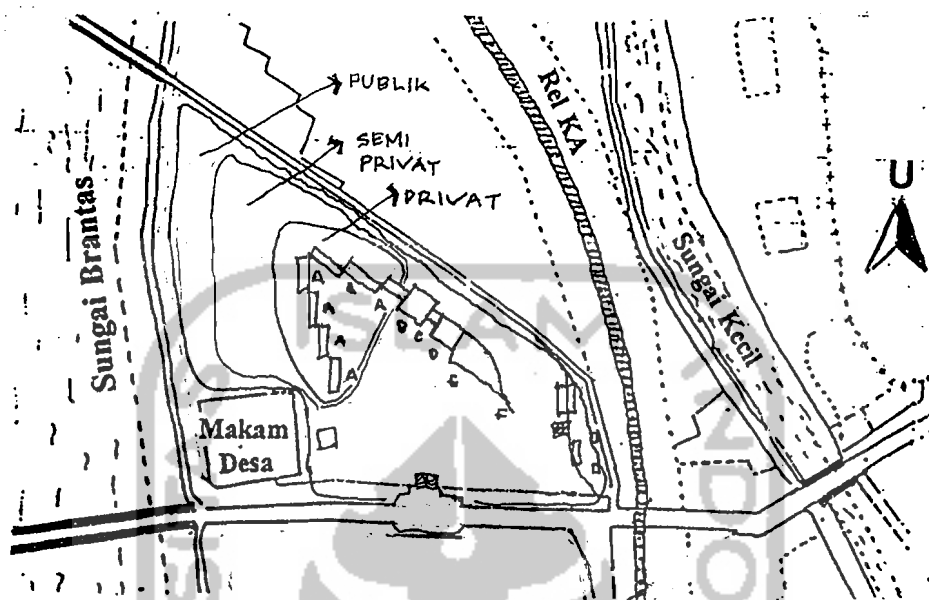
Bengkel	Ke jalan kawasan motel terpadu, jalur selatan dan jalan desa.	-	Dapat diketahui dan dicapai dari sarana SPBU, kamar & lobby motel, restoran musholla, wartel, toko swalayan, ATM bank, parkir umum dan lain-lain	PUBLIK
---------	---	---	--	--------

Gubahan massa nantinya didapatkan dengan pertimbangan antara lain merespon bentuk site, menyesuaikan zoning pada site serta menggunakan bentuk gubahan massa linier. Gubahan massa tersebut merupakan ciri khas tersendiri dari bentuk site yang ada, seperti pada gambar dibawah ini dimana bentuk pendekatan gubahan massa mirip dengan bentuk site, bentuk gubahan massa nantinya tidak berjauhan dengan pendekatan massa tersebut. Sedangkan zoning yang ada digunakan massa-massa sesuai dengan fungsi massa tersebut dan memiliki bentuk massa linier.

Gambar 5.3.  
Bentuk Site mempengaruhi Gubahan Massa



Gambar 5.4.  
Gubahan Massa Motel Terpadu



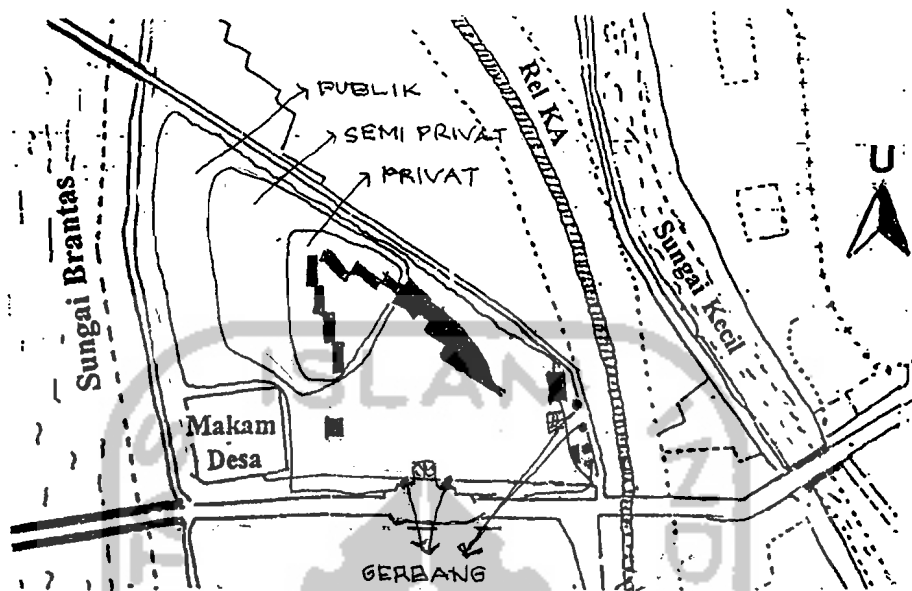
Keterangan:

- |                |                  |                                |
|----------------|------------------|--------------------------------|
| A. Kamar Motel | E. Toko Swalayan | I. Parkir Umum                 |
| B. Lobby Motel | F. ATM Bank      | J. Parkir Khusus Tamu Motel    |
| C. Restoran    | G. Musholla      | K. Jalan Kawasan Motel Terpadu |
| D. Wartel      | H. Bengkel       |                                |

#### 4. Pintu Masuk

Untuk pintu masuk pada kawasan motel terpadu menggunakan gerbang yang dapat mudah diketahui para pemakai kendaraan bermotor baik dari jalur selatan maupun jalan desa, Sehingga penempatan diletakkan pada kedua jalan tersebut, untuk lebih jelasnya tentang perletakkannya dapat dilihat gambar dibawah ini:

Gambar 5.5.  
Perletakan Gerbang Motel Terpadu



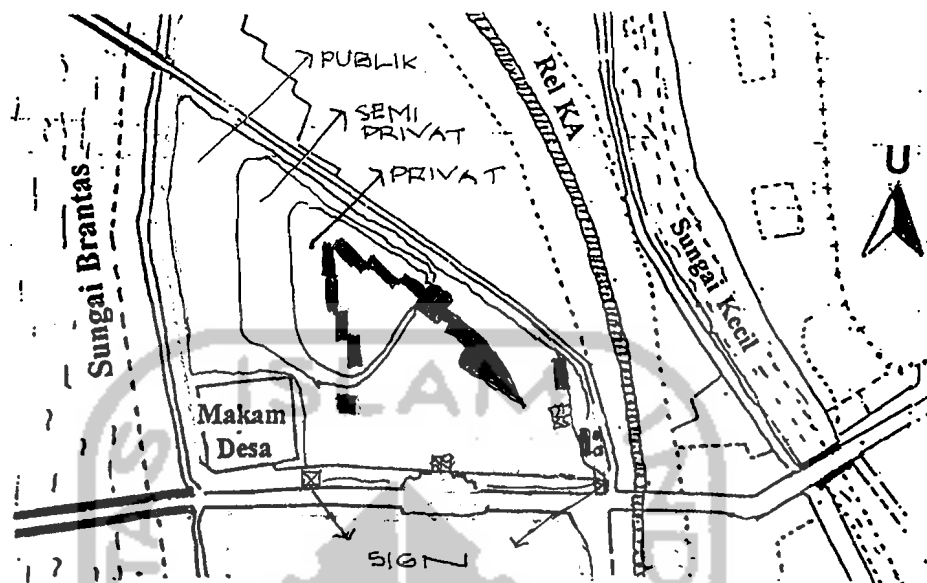
Sumber: Analisa

### 5. Sign

Konsep penggunaan sign dapat dilihat dari 4 arah, serta ketinggian minimal 3 m. Penempatan diletakkan area yang cukup strategis dapat diketahui pengguna transportasi baik dari jalur selatan maupun jalan desa, untuk lebih jelasnya dapat dilihat gambar dibawah ini tentang penempatan sign pada site motel terpadu:



Gambar 5.6.  
Perletakan Sign



Sumber: Analisa

#### 5.4. KEBUTUHAN RUANG

Pada kawasan motel terpadu ruang-ruang pada sarana yang ada tersebut secara keseluruhan akan ditempatkan pada site. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat setiap sarana yang ada:

1. Kebutuhan ruang.

Tabel 5.2.  
Program Ruang dan Besaran Ruang.

NO	RUANG	JUMLAH RUANG	BESARAN (m <sup>2</sup> )
1	MOTEL		
	A. Ruang Privat:		
	Kamar Tidur:		
	- Standar	15	360 m <sup>2</sup>
	- Ekonomi	10	140 m <sup>2</sup>
	Parkir	25	375 m <sup>2</sup>
	B. Ruang Publik:		
	Bagian depan/ lobby/hall	1	40 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/ wc	2	8 m <sup>2</sup>
	Taman/ tempat bermain	1	80 m <sup>2</sup>
	C. Ruang Semi Privat:		
	Ruang manager	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang sekretaris	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang kepala akunting	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang personalia	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang resepsionost	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang keamanan	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/ wc	2	8 m <sup>2</sup>
	D. Ruang Service:		
	Ruang karyawan	1	25 m <sup>2</sup>
	Loundry and dry cleaning	1	20 m <sup>2</sup>
	Gudang	1	15 m <sup>2</sup>
	Room boy station	1	20 m <sup>2</sup>
	R.M.E	1	36 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/ wc	2	8 m <sup>2</sup>
	JUMLAH		1189 m <sup>2</sup>

2	<b>RESTORAN</b>		
	<b>A. Pembeli</b>		
	Ruang makan dan minum.	1	122 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/wc	2	8 m <sup>2</sup>
	<b>B. Pengelola.</b>		
	Ruang pengelola	1	9 m <sup>2</sup>
	<b>C. Karyawan.</b>		
	Ruang dapur	1	36 m <sup>2</sup>
Ruang karyawan	2	32 m <sup>2</sup>	
Ruang kamar mandi/wc	2	8 m <sup>2</sup>	
<b>JUMLAH</b>			215 m <sup>2</sup>
3	<b>BENGKEL</b>		
	<b>A. Pelanggan:</b>		
	Ruang tunggu	2	32 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/wc	3	12 m <sup>2</sup>
	<b>B. Pengelola:</b>		
	Ruang kepala bengkel	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang kepala mekanik	1	9 m <sup>2</sup>
	Ruang resepsionist	2	9 m <sup>2</sup>
	<b>C. Karyawan:</b>		
	Ruang bengkel	2	40 m <sup>2</sup>
Ruang karyawan mekanik mesin	2	18 m <sup>2</sup>	
Gudang	2	9 m <sup>2</sup>	
<b>JUMLAH</b>			138 m <sup>2</sup>
4	<b>WARTEL</b>		
	<b>A. Pelanggan:</b>		
	Boks telepon	5	7,5 m <sup>2</sup>
Ruang tunggu	1	16 m <sup>2</sup>	

	Ruang kamar mandi/ wc	1	2 m <sup>2</sup>
	B. Pengelola		
	Ruang kasir	1	6 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>		<b>31,5 m<sup>2</sup></b>
5	<b>TOKO SWALAYAN</b>		
	A. Pembeli:		
	Ruang tempat barang-barang dijual	3	40,8 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/ wc	3	12 m <sup>2</sup>
	B. Pengelola:		
	Ruang kasir	3	12 m <sup>2</sup>
	Ruang istirahat	3	27 m <sup>2</sup>
	C. Karyawan:		
	Ruang karyawan	3	27 m <sup>2</sup>
	Gudang	3	27 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>		<b>145,8 m<sup>2</sup></b>
6	<b>MUSHOLLA</b>		
	Pengguna:		
	Ruang beribadat	1	74 m <sup>2</sup>
	Ruang wudhu	1	12 m <sup>2</sup>
	Ruang kamar mandi/ wc	2	8 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>		<b>94 m<sup>2</sup></b>
7	<b>ATM BANK</b>		
	Pengguna:		
	Boks mesin ATM	4	6 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL JUMLAH</b>		<b>1819,3 m<sup>2</sup></b>

KDB = 40 %

KLB = 60 %

Luas site: 46237,5 m<sup>2</sup> atau 4,62375 Ha

Total besaran ruang keseluruhan + sirkulasi (20 %) adalah:

$$1819,3 \text{ m}^2 + 363,86 \text{ m}^2 = 2183,16 \text{ m}^2$$

Maka luasan site optimum:

$$= 2183,16 \times 60 \% \times (100/40)$$

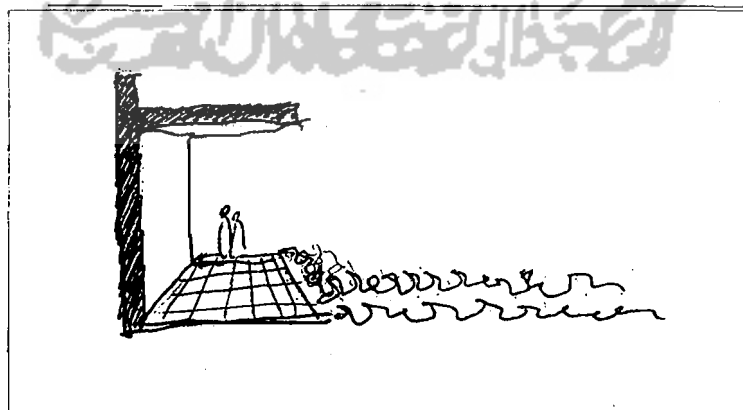
$$= 3274,74 \text{ m}^2 = 0,3274 \text{ Ha}$$

= Luasan lahan yang tersedia 4,62375 - 0,3274 = sisa lahan 4.29635 Ha dijadikan sebagai area parkir, service, security kawasan dan pengembangan.

## 2. Hubungan ruang.

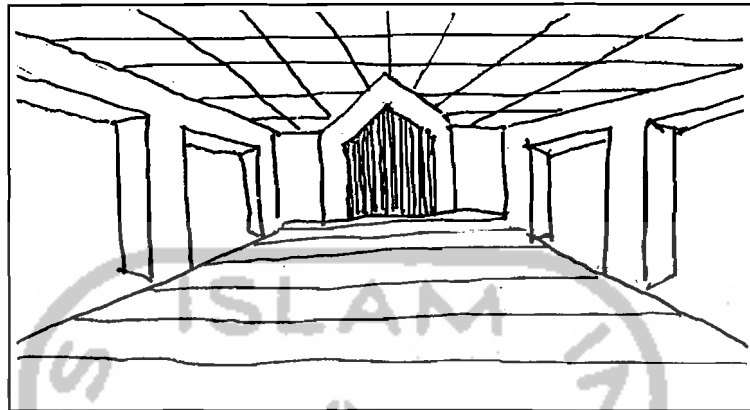
Pada motel terpadu hubungan antara ruang-ruang pada sarana-sarana yang ada tersebut terbagi atas 2 kriteria hubungan, yaitu hubungan erat dan hubungan tidak erat. Untuk hubungan erat ditampilkan dengan alat hubungan ruang secara langsung antara sarana yang ada adalah koridor, sedangkan hubungan tidak erat alat penghubungnya ditampilkan dengan memberikan sirkulasi berupa jalan mobil di dalam kawasan motel terpadu, sirkulasi terbuka satu sisi (teras), pedestrian, kesemuanya digunakan dengan penyesuaian pada fungsi bangunan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada beberapa gambar berikut ini:

Gambar 5.7.  
Sirkulasi Terbuka Satu Sisi.



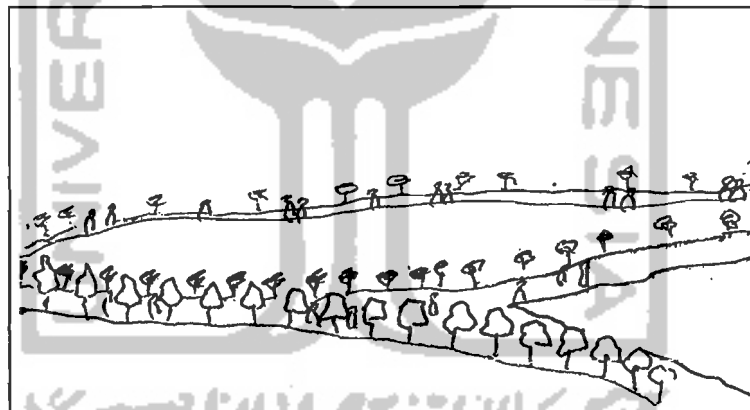
Sumber: analisa

Gambar 5.8.  
Koridor.



Sumber: Analisa

Gambar 5.9.  
Pedestrian.



## 5.5. SISTEM SIRKULASI

### 1. Sirkulasi pada ruang luar.

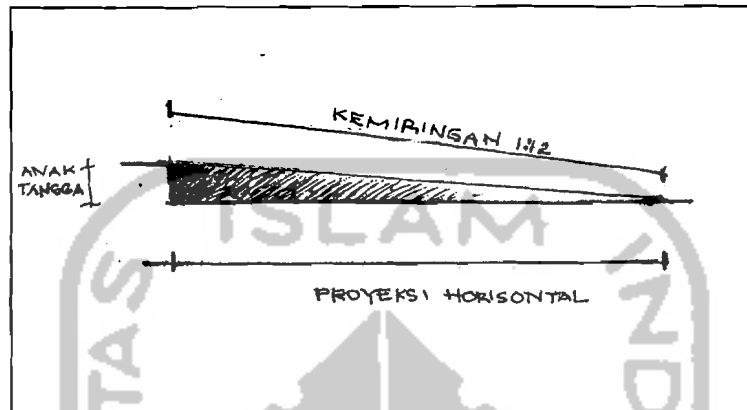
#### a. Sistem sirkulasi manusia.

Sirkulasi manusia menuju sarana-sarana pada motel terpadu dengan alur gerak linier, sedangkan bentuk sirkulasi manusia dari ruang luar menuju ruang dalam dengan memberi ketinggian pada lantai berbeda dari site yaitu berupa tangga pada teras, sedangkan untuk penyandang cacat dibuatkan kemiringan antara lantai dan

site (ramp), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 5.10. tentang sirkulasi penyangang cacat berikut ini:

Gambar 5.10.

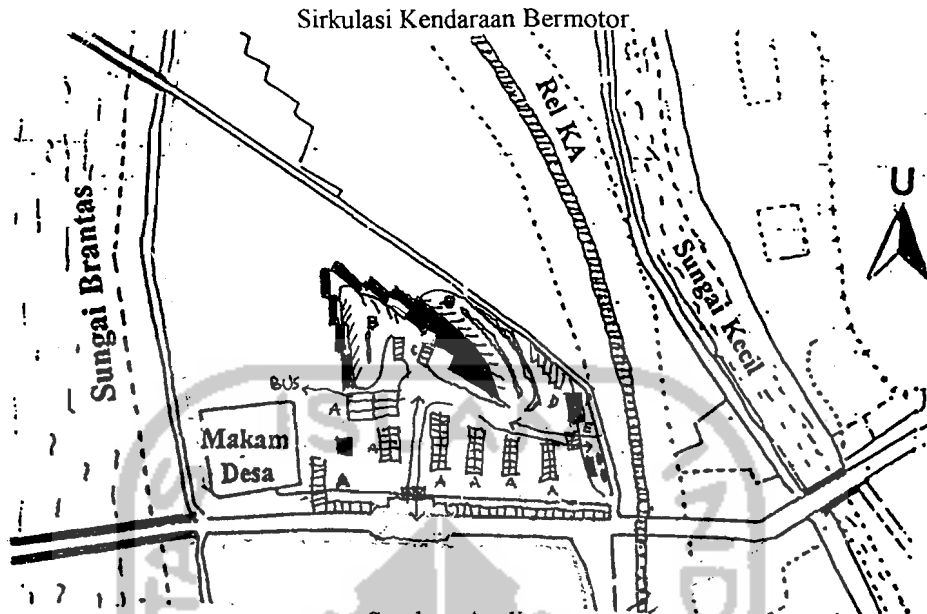
Sudut Kemiringan Sirkulasi Penyangang Cacat.



b. Sistem sirkulasi kendaraan bermotor.

Untuk sistem sirkulasi kendaraan bermotor menggunakan alur gerak linier untuk mencapai sarana-sarana pada motel terpadu, untuk kendaraan bermotor tujuan ke sarana-sarana restoran, wartel toko swalayan, musholla menggunakan parkir umum, sedangkan motel menggunakan parkir sendiri, dan bengkel juga menyediakan parkir sendiri untuk kendaraan bermotor yang akan dilayani, seperti pada gambar 5.11.

Gambar 5.11.



Sumber: Analisa.

Keterangan:

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| A : Parkir umum.               | D : Parkir bengkel site bawah.   |
| B : Parkir khusus kamar motel. | E : Parkir bengkel site atas.    |
| C : Parkir lobby/ resepsionist | F : Jalan kawasan motel terpadu. |
|                                | G : Parkir Karyawan              |

## 2. Sirkulasi pada ruang dalam.

Pola Sirkulasi horisontal untuk ruang dalam pada sarana-sarana yang ada dengan menggunakan alur gerak linier, sedangkan bentuk sirkulasi dapat melalui sirkulasi tertutup (koridor), sirkulasi terbuka kedua sisi (teras), terbuka kedua sisi (hall/lobby) dan untuk penyandang cacat sirkulasinya bila terdapat perbedaan lantai dengan menggunakan kemiringan antara lantai (ramp).

Untuk pola sirkulasi vertikal pada bangunan yang lebih dari satu lantai (motel) menggunakan tangga.



## 5.6. SEGI KENYAMANAN

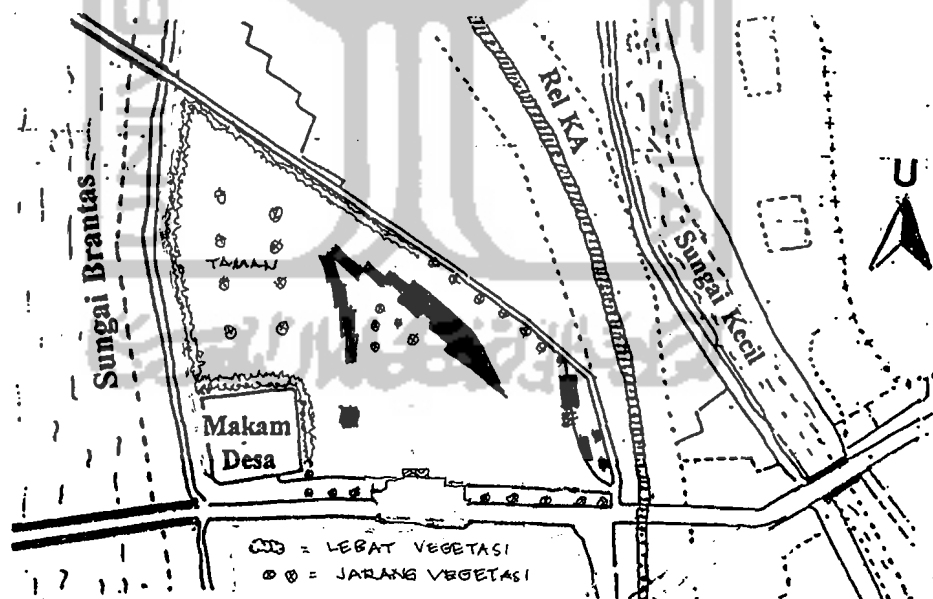
Pada motel terpadu sarana yang paling dominan dalam pemenuhan segi kenyamanan adalah motel sehingga konsep dari kenyamanan ini terdapat pada sarana motel.

### 1. Kebisingan.

#### a. Kebisingan dari luar bangunan.

Site yang terletak ditepi jalan utama jalur selatan Pulau Jawa, dan jalan desa akan menimbulkan kebisingan, selain itu terdapat jalan pada kawasan motel terpadu juga perlu diperhatikan kebisingannya, untuk antisipasinya dengan memberi jarak agak berjauhan antara massa bangunan dengan jalan, terutama dengan jalur selatan mengingat lalu lintasnya paling padat. Untuk mengurangi kebisingan antara jalan kawasan, jalan desa maupun jalur selatan dengan massa bangunan motel jarak keduanya diberi vegetasi. Sedangkan penerapan pada site seperti pada gambar 5.12. berikut ini:

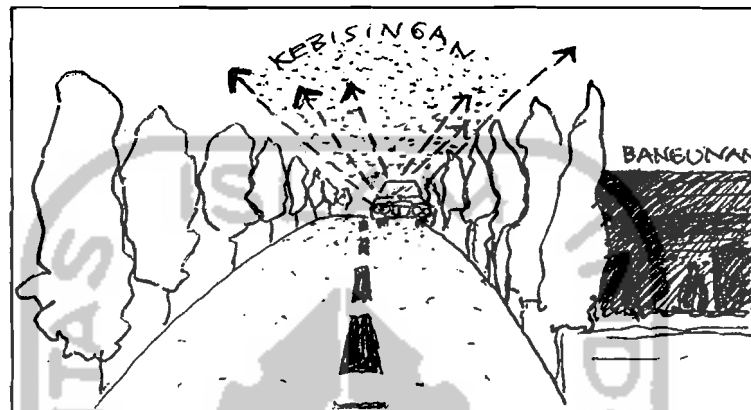
Gambar 5.12.  
Penempatan Vegetasi pada Site.



Sumber: Analisa

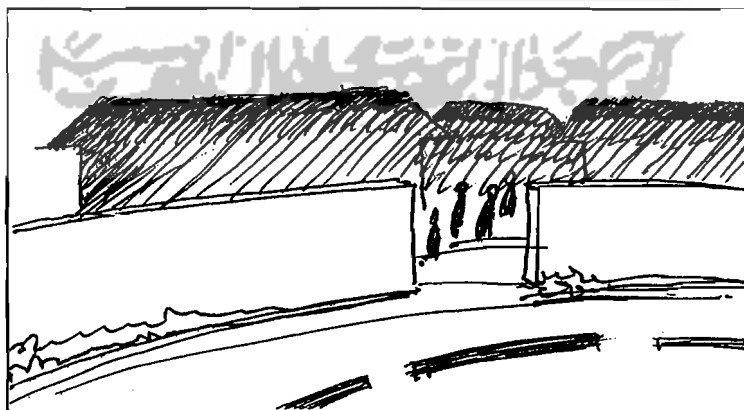
Untuk lebih jelasnya tentang pengaruh kebisingan terhadap vegetasi dapat diketahui pada gambar 5.13. berikut ini.

Gambar 5.13.  
Vegetasi Mengurangi Kebisingan.



Sedangkan pengurangan kebisingan lainnya adalah dengan cara memberi tembok atau dinding batu bata, sehingga mengurangi kebisingan dari mobil jalan desa, jalan kawasan motel terpadu, untuk penerapannya di site disesuaikan dengan tempatnya yang membutuhkan pada perancangan nantinya, agar lebih jelasnya pada gambar 5.14. berikut ini:

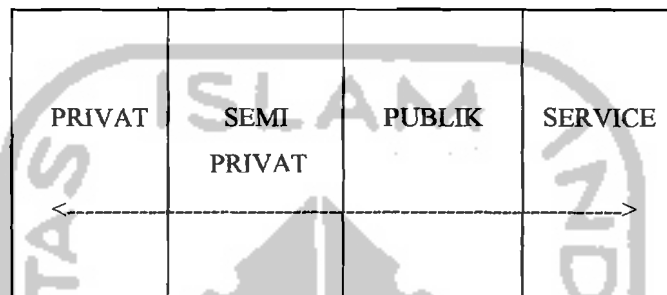
Gambar 5.14.  
Tembok/ Dinding



b. Kebisingan dari dalam bangunan.

Dalam bangunan juga dapat menimbulkan kebisingan, untuk mengantisipasinya dengan memisahkan antara zone-zone dapat saling mengganggu pada motel. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 5.15.:

Gambar 5.15.  
Penzoningan motel.



Keterangan:

< ----- > : Dihubungkan dengan sirkulasi

————— : Pemisahan ruang

PRIVAT : Ruang menginap, tempat parkir.

SEMI PRIVAT: R. Manager, R. Kabag Akuntan, R. Personalia, R. Resepsionos, R. Security.

PUBLIK : R. Hall/ tempat bermain.

SERVICE : R. Karyawan, Laundry and Dry Cleaning, Gudang, Room Boy Station, R.M.E.

2. Penghawaan.

Penghawaan pada motel terpadu yang paling dominan adalah motel, namun pada sarana-sarana lainnya juga ada yang memerlukan penghawaan tertentu untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.3.

Tabel 5.3.  
Pemenuhan Penghawaan.

NO	RUANG	PENGHAWAAN
1	MOTEL	Buatan : AC, dan kipas angin
2	RESTORAN	Alami Buatan : Kipas angin
3	BENGKEL	Alami Buatan: Kipas angin
4	WARTEL	Alami Buatan: Kipas angin.
5	TOKO SWALAYAN	Alami Buatan: Kipas angin
6	MUSHOLLA	Alami Buatan: Kipas angin
7	ATM BANK	Buatan: AC

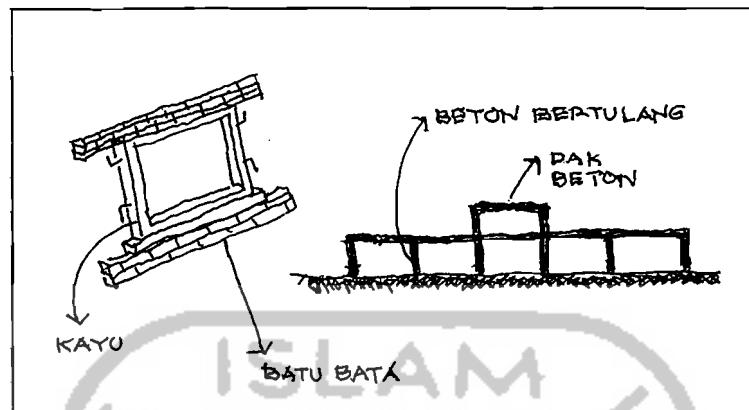
### 3. Pencahayaan.

Pencahayaan yang merupakan bagian dari kenyamanan, dimana kenyamanan yang paling dominan diperlukan di motel, akan tetapi sarana-sarana lainnya juga perlu adanya konsep pencahayaan untuk mendukung fungsi ruang pada sarana tersebut. Pada sarana-sarana motel terpadu keseluruhan menggunakan pencahayaan alami dan buatan.

### 5.7. SISTEM STRUKTUR DAN BAHAN

Struktur yang digunakan adalah struktur bangunan gedung tidak bertingkat atau bertingkat rendah. Bahan yang digunakan adalah bahan-bahan dikombinasikan antara teknologi modern seperti beton bertulang untuk konstruksi satu lantai maupun dua lantai, untuk atap menggunakan dak beton, sedangkan bahan tradisional menggunakan misalnya kayu untuk pintu dan jendela, batu bata. Seperti pada gambar 5.16. dibawah ini:

Gambar 5.16.  
Penggunaan Struktur & Bahan.



### 5.8. SISTEM UTILITAS

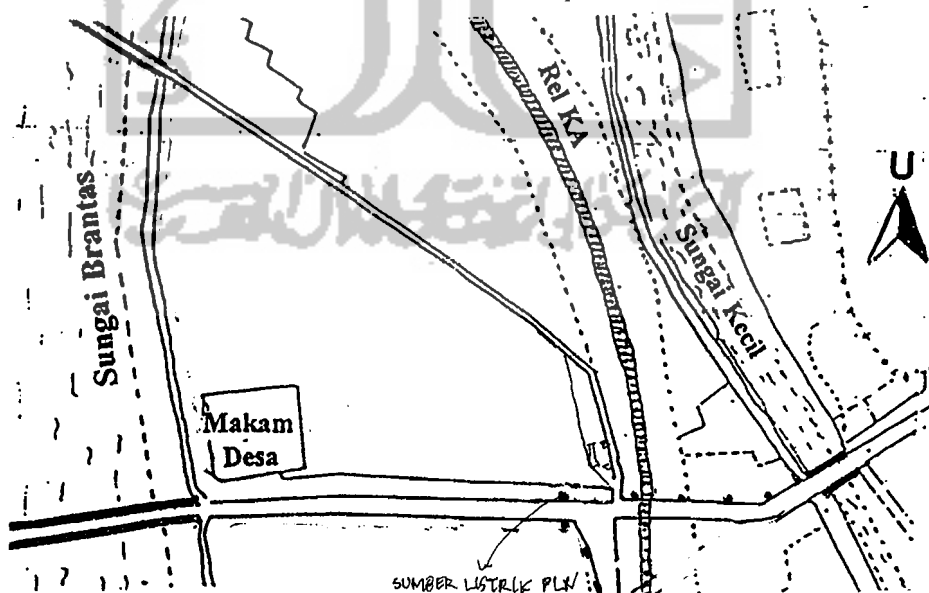
#### 1. Sumber listrik.

Sumber listrik pada motel terpadu sarana-sarananya menggunakan sumber utama dari PLN dan sumber cadangan dari genset, seperti pada gambar 5.17.

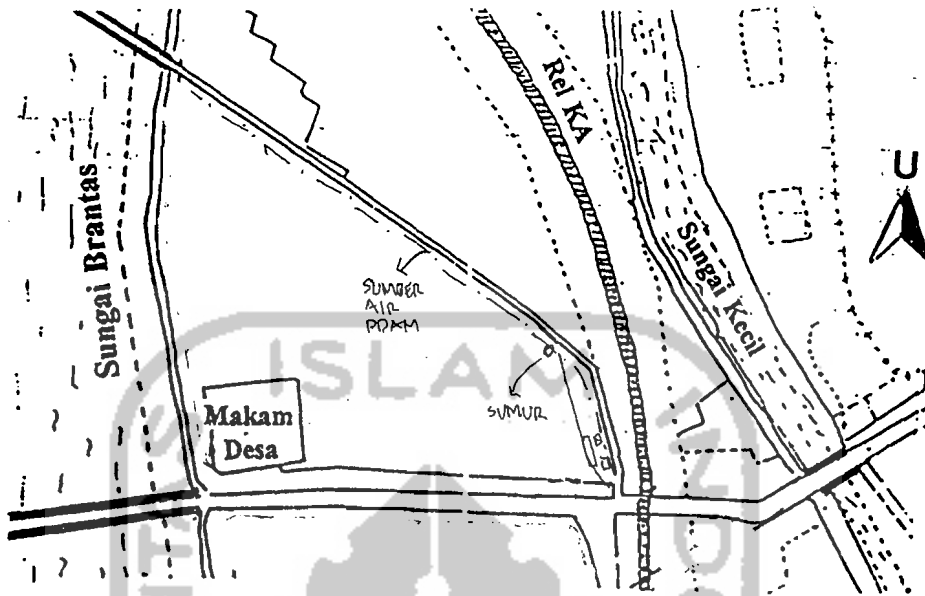
#### 2. Sumber air.

Sumber air pada motel terpadu sarana-sarananya menggunakan PDAM sebagai sumber air utama sedangkan cadangannya dari sumur, seperti pada gambar 5.18.

Gambar 5.17.  
Sumber Listrik Motel Terpadu



Gambar 5.18.  
Sumber Air Motel Terpadu.

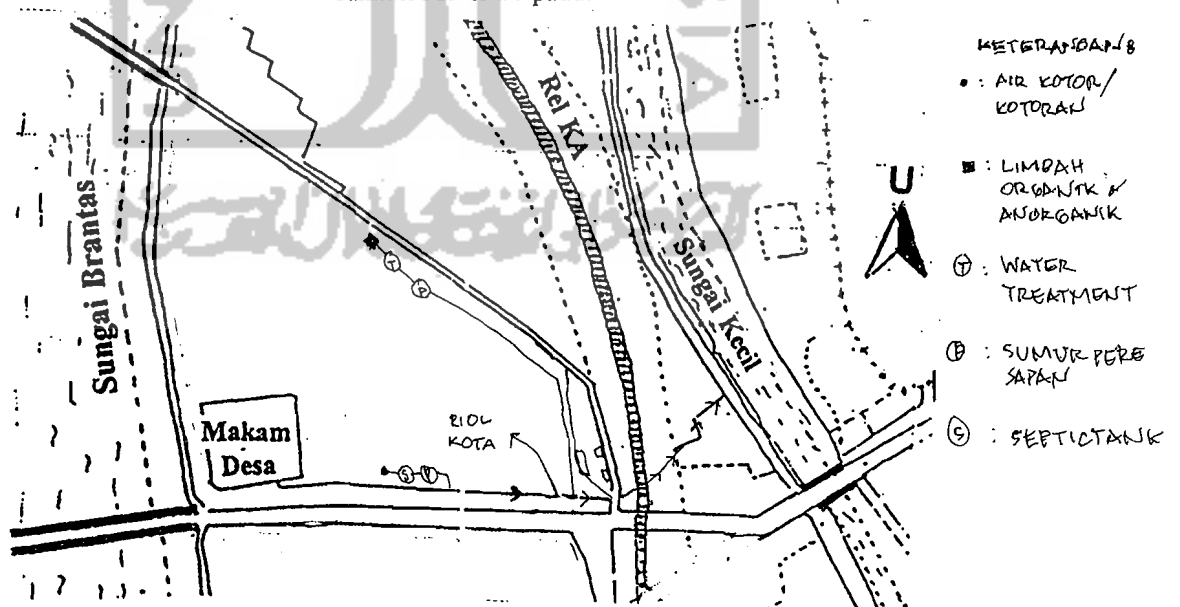


Sumber: Analisa.

3. Sanitasi.

Dalam Motel Terpadu sanitasinya terdiri dari air kotor, air kotoran, air buangan, agar lebih jelasnya dapat dilihat gambar 5.19.

Gambar 5.19.  
Sanitasi Motel Terpadu.



#### 4. Sistem komunikasi.

Motel Terpadu terdapat berbagai sistem komunikasi, dimana terdiri antara lain intercom, telepon, dan telex.

#### 5. Sampah.

Sampah yang terdapat di motel terpadu ditampung sementara pada sarana-sarana yang strategis, dan kemudian diangkut oleh petugas kebersihan kota untuk dibuang ke tempat pembuangan akhir.

#### 6. Sistem alarm & Fire Protection

Pada Motel Terpadu untuk jumlah penggunaan sistem alarm dan fire protection tergantung dari besaran ruang pada sarana-sarana yang ada. Untuk penempatannya ditempatkan daerah yang rawan kebakaran dan strategis untuk dapat diketahui khalayak umum.

