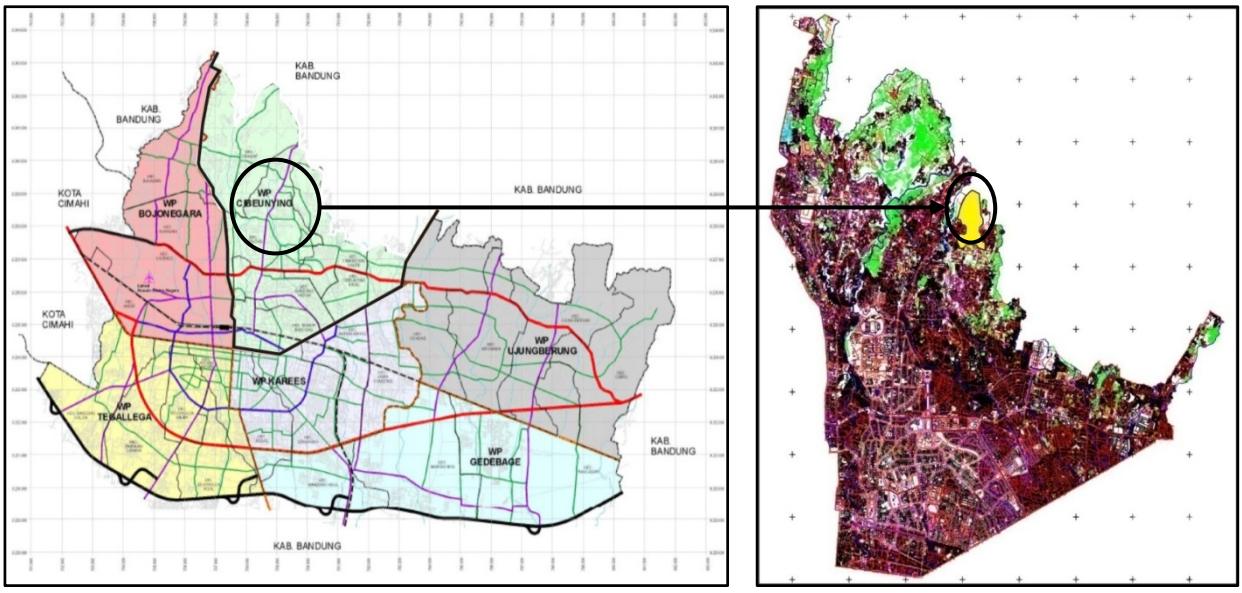
BAB II
DESKRIPSI PROYEK

2.1. Tinjauan Umum Proyek

Deskripsi Proyek

Kasus	: Re-Design Club House Dago Endah Golf Course
Tema	: "Identitas Fungsional yang Berjati Diri
Sifat Proyek	: Fiktif
Pemilik Proyek	: Swasta
Pemilik Dana	: Swasta
Lokasi	: Jl. Cigadung Raya (Lapangan Golf Dago Endah), Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung
Luas Lahan	: 1.6 hektar (luas keseluruhan ± 292.327m^2)
Topografi	: Lahan berkontur
KDB	: 30 %
KLB	: 1.2
GSB	: 20 meter

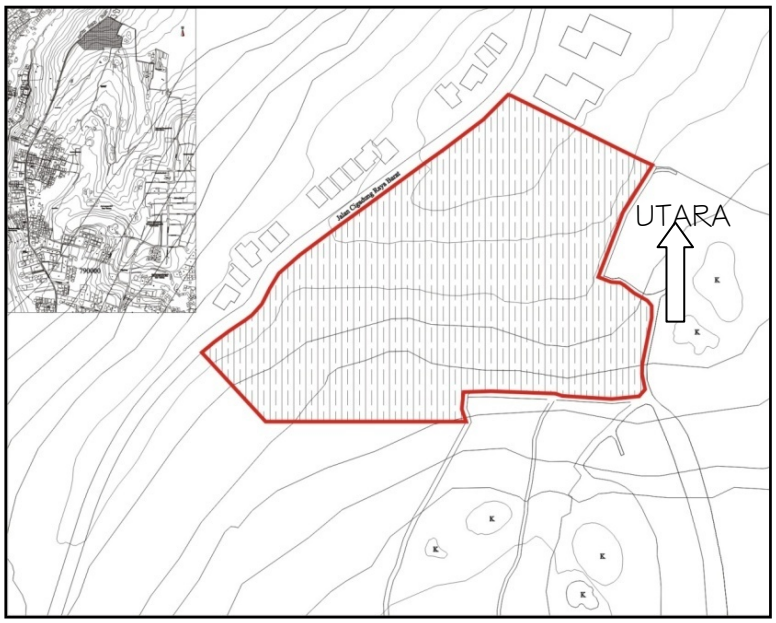
2.2. Lokasi Dago Endah Golf Course



Gambar 2.1. Peta Wilayah Kota Bandung dan Cibeunying

Sumber : Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung

Lokasi berada di kawasan KBU (Kawasan Bandung Utara) yang dilindungi pemerintah kota Bandung, karena berada di atas 700 meter diatas permukaan laut. Selain itu juga sebagai area resapan air karena berada di area atas kota Bandung.



Gambar 2.2. Peta Lokasi Dago Endah Golf Course

Sumber : Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung

Batasan Lahan :

Utara : Permukiman Penduduk

Selatan : Lapangan Golf

Barat : Jl. Cigadung Raya Barat

Timur : Perkebunan dan Permukiman Penduduk

2.3. Pengertian *Club House*

Pengertian *club house* adalah “perkumpulan orang-orang yang mempunyai minat yang sama dan bertemu untuk bersenang-senag” (Leisure) yang dapat digunakan sebagai tempat santai, makan, minum dengan sesama lain yang biasanya berkaitan dengan fasilitas olahraga tertentu dan bersifat rekreatif”[1].

1 http://digilib.petra.ac.id/viewer.php?page=1&submit.x=0&submit.y=0&qual=high&fname=/jiunkpe/s1/ars4/1995/jiunkpe-ns-s1-1995-22491041-17752-klub-chapter2.pdf

Sedangkan dalam kamus Encarta arti *clubhouse* adalah:

- *Building used by club: the premises of a club, especially a sport club*
- *Locker room: a sport team's locker room*

Pengertian *club house* menurut Ensiklopedia Nasional Indonesia adalah suatu kedai golf yang merupakan fasilitas penunjang lapangan golf yang antara lain adalah fasilitas-fasilitas diri untuk bermain golf, lintasan berlatih (driving range).[2]

2.3.1. Penjelasan Singkat Perkembangan *club house*

Pada dasarnya *club house* merupakan *private club* yang tidak sengaja mencari keuntungan (non_profit). Namun saat ini sering terjadi salah pengertian tentang kepemilikan dan pengoprasian *club house*, karena hak milik atas *club house* tersebut masih belum jelas, "saat *club house* dioperasikan, bisnis dan asetnya merupakan kombinasi dari milik perorangan" (Benson, 1998, para. I). Kepemilikan *club house* adalah secara pribadi, namun hal ini kembali berkembang menjadi milik umum atau milik masyarakat. Perkembangan tersebut tidak mengurangi tugas pemeliharaan dan jasa yang diberikan, sehingga kondisinya lebih baik dibandingkan fasilitas umum lain (Fanning, 2003).

Club house membatasi pengguna fasilitasnya. Fasilitas hanya boleh digunakan untuk anggota *club*. Anggota *club* mempunyai kewajiban untuk membayar iuran keanggotaan dan mendapat perlakuan khusus. Anggota *club* berhak menggunakan dan menikmati fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Uang keanggotaan yang dibayar oleh member tidak dipakai untuk mendapatkan profit bagi member itu sendiri, seperti digunakan untuk penambahan dan perawatan fasilitas, sehingga *member* dapat menikmati fasilitas itu sendiri dengan baik (Benson, 1998).

Club house merupakan fasilitas umum, kawasan fasilitas umum, merupakan kawasan yang didominasi pemanfaatan ruangnya sebagai tempat untuk melakukan aktifitas sosial dan pelayanan umum

kepada masyarakat. Kebutuhan sosial ini dapat dipenuhi apabila ada sarana berupa ruang bersama yang dapat menunjang terjadinya interaksi sosial. Fungsi *club house* yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan berinteraksi sosial dengan sesama masyarakat yang lain untuk melakukan kegiatan rekreasi dan olahraga.

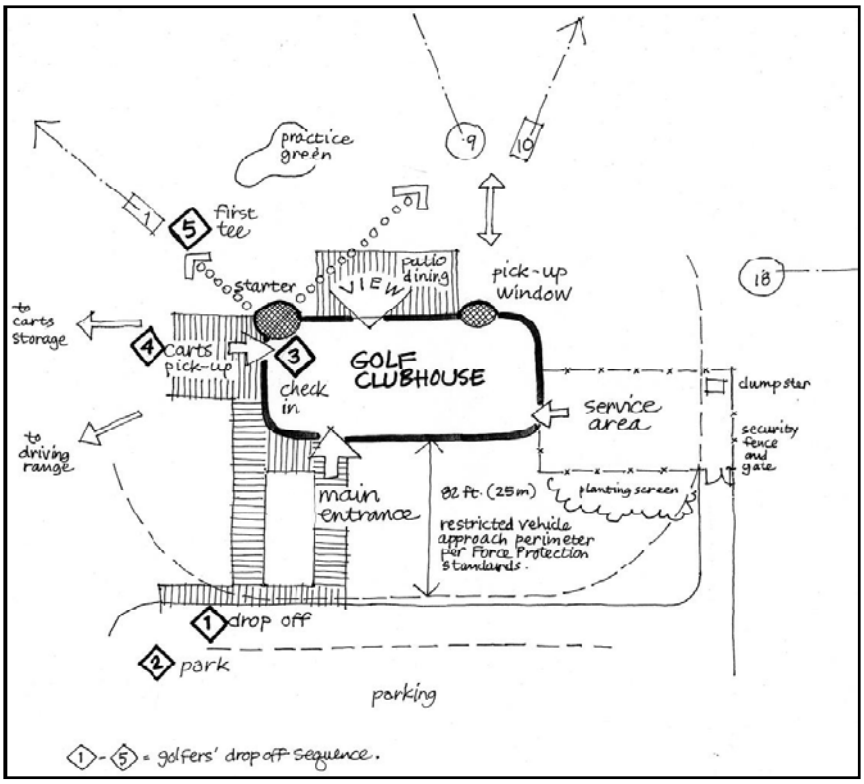
Fakta menunjukan persyaratan bangunan *club house* haru menyediakan dua fasilitas utama yaitu area golf yakni area untuk bermain golf dan menyediakan peralatan golf serta area sosial, dimana pada dasarnya merupakan area untuk berkumpul orang-orang seperti restoran, café, bar dan yang lainnya atau singkatnya sebuah bangunan *club house* harus mempunyai suatu ruangan yang dapat dipakai untuk menggunakan kegiatan sosial (John and Heard, 1981). Pada prinsipnya *club house* merupakan *club* komersial, tetapi *club* komersial ini berkembang terus untuk memenuhi kebutuhan sosial yaitu mengembangkan fasilitas olahraga selain golf dan tempat melakukan aktivitas sosial (John and Heard, 1981).[3]

[2] Ensiklopedia Nasional Indonesia, Jilid 8, 1990, PT Cipta Abdi Pustaka, Jakarta

[3] http://digilib.petra.ac.id/viewer.php?page=1&submit.x=0&submit.y=0&qual=high&fname=/jiunkpe/s1/eman/2008/jiunkpe-ns-s1-2008-31403111-9031-clubhouse-chapter2.pdf

2.4. Pola Kegiatan Club House

Menurut J. Paul Guyer, P.E., R.A., Fellow ASCE, Fellow AEI dalam buku *Introduction to Golf Club House Design* pola kegiatan club house



Gambar 2.3 : Pola Aktivitas Club House
Sumber : Introduction to Golf Club House Design

Keterangan :

1. *Drop off* penumpang (pegolf) dan tas golf
2. Pakir mobil/kendaraan pegolf
3. *Check in membership* (biasanya terletak di dalam *golf shop*)
4. Menjemput/mengambil tas gol
5. Melakukan pemukulan pertama

2.5. Kebutuhan Ruang

Tabel 2.1 : Fasilitas Club House

	CORE SPACES	OPTIONAL SPACES
Golf Shop	Counter Sales Inventory/ Receiving Repair/Rental Club Storage	Dressing Rooms
Administration	Operations Manager Events/Catering	Assistant Manager
Dining	Dining 1 Dining 2 (Function) Function 2 Function Storage	Bar Bar Storage
Food Service	Food Service Food Preparation/Soda Storage Refrigerator/Freezer Wash Supervisor	Employees
Support	Toilets/Lockers/Changing Custodial Storage General Circulation Mechanical/Electrical/Communications	Daily Fee Lockers Shower/Locker Rooms Private Dining Room

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

Adapun kegiatan/fasilitas utama golf *clubhouse* dapat dibagi menjadi dua bagian utama :

- *Golf shop and administration for providing control of the golf course and retail support to the course users;*
- *Dining and food service for patrons using the golf course, coming for dining purposes, or attending special functions.*

Ilustrasi perancangan *club house* dalam buku Introduction to Golf Club House Design dibagi menjadi tiga bagian, berikut adalah ilustrasinya :

1. Ukuran kecil perancangan *club house*
   a. Kebutuhan Ruang
      Tabel 2.2 : Kebutuhan Ruang Ukuran Kecil

Functions			AREA IN SF	AREA IN SM
Golf Shop	Counter		120	11
	Sales		900	84
	Inventory, Receiving		100	9
	Repair		60	6
	Rental Club Storage		50	5
Administration	Operations		120	11
	Manager		100	9
Dining	Dining 1 (interior only)		525	49
	Dining 2 (Function)		875	82
	Function Storage		180	17
Food	Service		280	26
	Food Preparation/Soda		280	26
	Storage		100	9
	Refridgerator/Freezer		120	11
	Wash		160	15
	Supervisor		60	6
Support	Toilets, Lockers/Changing		500	47
	Custodial		60	6
	Storage		80	7
	Subtotal of Programmed Area	***(Net)***	***4,670***	***436***
Walls, Circulation, Roof Overhangs	*% of Programmed Area:*	*35%*	1,630	152
	Subtotal of Building Area	***(Gross)***	***6,300***	***588***
Mechanical, Electrical, Communications	*% of Building Area*:*	*5.0%*	300	28
Total Constructed Area		***(Gross)***	***6,600***	***616***

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

b. Ilustrasi Denah



Gambar 2.4. Ilustrasi Denah Ukuran Kecil

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

2. Ukuran sedang perancangan *club house*
   a. Kebutuhan Ruang
      Tabel 2.3 : Kebutuhan Ruang Ukuran Sedang

Functions			AREA IN SF	AREA IN SM
Golf Shop	Counter		160	15
	Sales		1,000	93
	Inventory, Receiving		130	12
	Repair		60	6
	Rental Club Storage		100	9
Administration	Operations		140	13
	Manager		110	10
Dining	Dining 1 (interior only)		782	73
	Dining 2 (Function)		1,050	98
	Function Storage		200	19
Food	Service		300	28
	Food Preparation/Soda		300	28
	Storage		150	14
	Refridgerator/Freezer		200	19
	Wash		180	17
	Supervisor		60	6
Support	Toilets, Lockers/Changing		600	56
	Custodial		80	7
	Storage		100	9
	Subtotal of Programmed Area	***(Net)***	***5,702***	***532***
Walls, Circulation, Roof Overhangs	*% of Programmed Area:*	*35%*	1,996	186
	Subtotal of Building Area	***(Gross)***	***7,698***	***718***
Mechanical, Electrical, Communications	*% of Building Area*:*	*5.0%*	302	32
Total Constructed Area		***(Gross)***	***8,000***	***750***

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

   b. Ilustrasi Denah



Gambar 2.5. Ilustrasi Denah Ukuran Sedang

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

3. Ukuran besar perancangan *club house*
   a. Kebutuhan Ruang
      Tabel 2.4 : Kebutuhan Ruang Ukuran Besar

Functions		AREA IN SF	AREA IN SM
Golf Shop	Counter	160	15
	Sales	1,200	112
	Inventory, Receiving	150	14
	Repair	60	6
	Rental Club Storage	150	14
Administration	Operations	270	25
	Manager	120	11
	Events	140	13
Dining	Dining 1 (interior only)	1,050	98
	Dining 2 (Function)	875	82
	Function 2	875	82
	Function Storage	220	21
Food	Service	350	33
	Food Preparation/Soda	350	33
	Storage	200	19
	Refridgerator/Freezer	320	30
	Wash	180	17
	Supervisor	80	7
Support	Toilets, Lockers/Changing	650	61
	Custodial	120	11
	Storage	120	11
	Subtotal of Programmed Area (Net)	***7,640***	***713***
Walls, Circulation, Roof Overhangs	*% of Programmed Area: 35%*	2,674	250
	Subtotal of Building Area (Gross)	***10,314***	***963***
Mechanical, Electrical Communications	*% of Building Area*: 5.0%*	686	67
Total Constructed Area	***(Gross)***	***11,000***	***1,030***

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

   b. Ilustrasi Denah



Gambar 2.5. Ilustrasi Denah Ukuran Sedang

Sumber : *Introduction to Golf Club House Design*

2.6. Studi Banding

2.6.1. Club House (Klub Golf Bogor Raya)

- **Lokasi**

  Berada di Golf Estate, Bogor Raya, Bogor Jawa barat



Gambar 2.7. Peta Lokasi Klub Golf Bogor Raya dan Pintu Masuk

Sumber : http://www.bogorlakeside.com/kgbr/index.html

- **Pengenalan singkat tentang Klub Golf Bogor Raya**

Merupakan salah satu club house golf yang paling mewah di Indonesia, dirancang oleh graham V. Marsh, adalah seorang arsitek yang fokus dalam rancangan Golf Course, berasal dari Australia. Menerapkan konsep menyatu dengan alam dan tetap menonjolnya sisi kemewahan dari club house. Sedangkan pembangunannya dilaksanakan oleh Pacific Golf (USA) sementara perancangan tapak oleh tim desain Bensley (USA). Memiliki lahan 64 hektar dengan 18 hole. Sementara mulain beroprasi pada awal tahun 1997 dengan 9 hole, dan pada bulan Mei di tahun yang sama beroprasi dengan 18 hole.

Kepemilikan Klub Golf Bogor Raya adalah PT. Asia Pacific Permai (PT. APP). Golf Estate Bogor Raya (GEBR) dikelola oleh *Estate Deparment* PT. APP-Estate, sedangkan untuk lapangan golf Klub Golf Bogor Raya (KGBR) dikelola oleh *Golf Course Maintenance Department* PT. APP-Golf.

- **Fasilitas yang disediakan Klub Golf Bogor Raya**
  - VIP (Pavilion)

    Merupakan fasilitas unggulan (exclusive) yang disediakan di sini, pavilion ini menawarkan *private service* bagi yang ingin dimanjakan

seperti raja. Termasuk di dalamnya ada ruang makan, ruang locker, kamr mandi dan meeting room. Ini bisa digunakan bagi sekumpulan pemain golf juga pribadi.



Gambar 2.8. VIP Pavilion

Sumberhttp://www.bogorlakeside.com

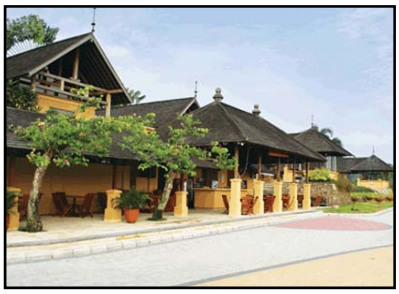


Gambar 2.9. Dining area

Sumber : http://www.bogorlakeside.com

o Restaurant

Ada beragam tempat makan yang ditawarkan dalam restoran yang diberi nama Tondanno restaurant di Klub Golf Bogor Raya.



Gambar 2.10. Restoran tempat makan di luar

Sumber : http://www.bogorlakeside.com



Gambar 2.11. Restoran tempat makan di dalam

Sumber : http://www.bogorlakeside.com

o Function room

Ruangan yang diberi nama Batur Room ini bisa di gunakan untuk konferensi pers, pertemuan (meeting), dan berbagai kegiatan lainnya yang memiliki kafasistas terbatas.



Gambar 2.12. Function Room

Sumber : http://www.bogorlakeside.com

- Golf Shop (pro shop)

  Untuk golf shop ini digabungkan dengan administrasi, menjual berbagai macam kebutuhan bermain golf.



Gambar 2.13. Golf Shop dan Administrasi

Sumber : Data Pribadi

- Locker Room

  Keberadaan locker room di sini menjadi pusat kegiatan pribadi yang meliputi ruang-ruang saling mendukung, berikut adalah fasilitas yang ada di *locker room*.



Gambar 2.14. Ruang tunggu loker
Sumber : Data Pribadi



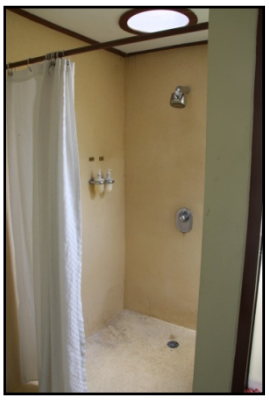
Gambar 2.15. Loker
Sumber : Data Pribadi



Gambar 2.16. Ruang Rias
Sumber : Data Pribadi



Gambar 2.17. Sauna
Sumber : Data Pribadi



Gambar 2.18. *Shower*
Sumber : Data Pribadi



Gambar 2.19. Ruang Massage
Sumber : Data Pribadi

- Massa Bangunan

  Massa bangunan club house Klub Golf Bogor Raya terdiri atas beberapa massa bangunan yang saling berinteraksi satu sama lainnya, dengan koridor yang memanjang menghubungkan tiap fungsi club house.



Gambar 2.20. Tampak atas *Club House* Klub Golf Bogor Raya
Sumber : http://google.earth.com

2.6.2. Dago Resort Mountain View Golf Club

- **Lokasi**

  Jl. Dago Pakar Raya, Dago Atas, kota Bandung

  Berada di kawasan perumahan ekslusif Resort Dago Pakar yang memiliki luas 320 Ha, dengan ketinggian 800 -1200 meter di atas permukaan laut (DPL), sehingga di setiap titik terbentang keindahan pemandangan kota Bandung. Berhawa sejuk dengan suhu berkisar 16 – 22^0 C. merupakan nilai tambah dalam promosi pemasaran club house.



Gambar 2.21. Peta lokasi Mountain View Golf Club

Sumber : http://www.resordagopakar.com



Gambar 2.22. Pintu Utama Club House

Sumber : http://www.resordagopakar.com

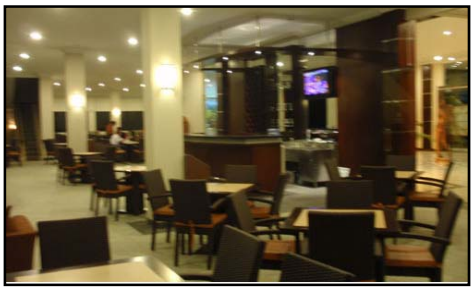
- **Pengenalan tentang Mountain View Golf Club**

  Padang golf 18 holes yang menantang ini dirancang oleh Thompson Perrett dari Australia, desainer golf yang juga merancang Merapi Golf Course – Jogjakarta dan Matoa – Jakarta. Dan club house dirancang oleh arsitek Ross Peret. Terletak di dalam kawasan Resor Dago Pakar, padang

golf seluas 60 Ha dengan panjang 5800 m ini menawarkan pemandangan kota Bandung yang indah di setiap holesnya, kontur perbukitan dan lembah serta lansekap alami. Dilengkapi golf club (temporary), golf cart, putting green dan driving range (dalam perencanaan), Mountain View Golf Club menawarkan keanggotaan seumur hidup dan golf fee yang menarik.

- **Fasilitas club house**
  - Restaurant

    Champions Bar & Restaurant terletak di lantai G dan memiliki beberapa pemandangan terbaik di Bandung. Kapasitas tempat duduk memungkinkan lebih dari 140 orang dan 200 untuk berdiri. Restoran ini memiliki bar yang menyajikan berbagai macam makanan dan minuman.



Gambar 2.23. Restaurant

Sumber : http://www.resordagopakar.com

  - Golf Shop

    Toko golf yang spesialisasi dalam pakaian logo bekerja sama dengan merek terkemuka seperti Oakley, Titleist, Footjoy, Taylor Made, Ping, Pin High berbagai macam aksesoris golf.



Gambar 2.24. Golf Shop

Sumber : http://www.resordagopakar.com

- Massage room

  Ada 4 kamar perawatan yang terletak di loker pria bersama dengan 4 kamar di ruangan VIP. Kami telah menyewa salah satu perusahaan terkemuka di Bandung yang mengkhususkan diri dalam perawatan tubuh secara tradisional untuk membuat layanan menjadi kelasik.



Gambar 2.25. *Massage Room*

Sumber : http://www.resordagopakar.com

- Ruang VIP

  Ada 2 kamar VIP dan masing-masing memiliki fasilitas ruangan yang sangat mengesankan tersedia, meja makan, 12 loker VIP, TV Flat dan sofa, kamar mandi mewah, kamar pijat dan tempat ibadah. Ruangan VIP bisa disatukan dan dapat dibuat khusus untuk grup.



Gambar 2.26. Ruang VIP

Sumber : http://www.resordagopakar.com

- Ruang Locker

  Loker pria terdiri dari area lounge besar dengan TV layar datar, 270 loker individu dan beberapa area perawatan, kamar mandi dan toilet.

Locker wanita terdiri dari 20 loker, kamar mandi dan toilet berada di lantai 2.



Gambar 2.27. Ruang Loker

Sumber : http://www.resordagopakar.com

o Ruang Multi Fungsi

Ruang Multi Fungsi dapat melayani sampai 130 orang berdiri atau 80 tempat dan duduk meliputi perjamuan, acara perusahaan, dan pesta dengan paket yang menarik. Ruangan ini memungkinkan Anda untuk meng-host acara pribadi Anda sendiri dengan hiburan dan F & B pilihan.



Gambar 2.28.Ruang Multi Fungsi

Sumber : http://www.resordagopakar.com

- Massa bangunan

Spesifikasi Teknis

Pondasi	:bored pile, sampai dengan tanah keras retaining wall, beton bertulang
Dinding	:batu bata, diplester, acian, dan cat
Atap	:kuda-kuda rangka baja ringan, penutup atap genteng beton
Plafond	:gypsum board, rangka hollow

Kusen	:aluminium 3
Daun Pintu	:aluminium, pintu kaca, pintu besi
Daun Jendela	:aluminium, kaca bening, frameless, kaca 12 mm kaca + stainless
Balkon	:granite tile 60 x 60 (ruang utama)
Lantai	:keramik 40 x 40, 30 x 30, 20 x 20 (ruang service, kamar mandi, dll.)
Sanitair	:ex Toto / setara, standart
Instalasi Air Panas	:pipa rifeng
Listrik	:PLN 2200 watt – 220 volt
Air	:setara PDAM
Lainnya	:taman standar, kotak pos 1 unit, Tiang bendera 1 unit

Massa bangunan club house pada Mountain View Golf Club berdiri dengan *single building*, semua aktivitas di club house ditampung dalam satu atap, sehingga pencapaian dari satu fasilitas ke fasilitas lainnya mudah dan cepat.

Dengan posisi belakang yang mengahadap langsung ke padang golf dan kota Bandung dijadikan potensi, dengan bukaan yang besar seperti balkon di setiap lantainya.



Gambar 2.29. Massa Bangunan Club House Mountain View

Sumber : http://www.resordagopakar.com

Dilihat dari gambar ini masa bangunan hampir simetris.

- **Potensi dan Kendala Mountain View**
  - **Potensi**
    - Berada di kawasan perumahan mewah Dago Resort
    - Fasilitas perumahan bisa menunjang kebutuhan club house
    - View kota Bandung yang lebih luas
    - Kontur tanah yang relative lebih landai
    - Lebih private, karena lokasi jauh dari jalan raya (jalan umum)
  - **Kendala**
    - Fasilitas penunjang club house seperti ruang fitness, berada di tempat lain
    - Kafasitas parkir yang kurang memadai
    - Panas dan gersang, karena kurang vegetasi (pohon yang besar)