

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

5.1 Konsep Dasar Perencanaan

Dari uraian pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam tapak akan ditambahkan fungsinya sebagai sarana komersial yaitu bangunan Hotel. Hotel yang akan direncanakan akan menjadi suatu hotel kelas bintang 5 yang mampu memenuhi tuntutan kebutuhan akomodasi dan perkembangan pariwisata dan perekonomian (bisnis) khususnya di Lombok. Fasilitas akomodasi ini kapasitasnya direncanakan untuk skala wisata perorangan, keluarga, ataupun kelompok (*group*).

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di dalamnya. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan untuk berkunjung ke Senggigi Lombok.

5.2. Konsep Dasar Perancangan

5.2.1. Perancangan Pola Hubungan Kawasan Hotel

Antara hotel dengan fasilitas-fasilitas wisata lainnya harus saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Hal tersebut di pengaruhi oleh aspek kontekstual dan aspek teknis kawasan:

- a. Sirkulasi dibuat dengan menyatukan unsur lingkungan kawasan. Membentuk suatu pola yang memberikan hubungan erat antar tempat yang dituju sehingga dapat mengontrol aktifitas wisatawan pada kawasan.
- b. Mudahnya akses pencapaian dalam mencapai suatu lokasi merupakan persyaratan mutlak suatu kawasan wisata.
- c. Identifikasi jalur pedestrian berdasarkan elemen-elemen *street furniture*.
- d. Penggunaan *signages* yang menjadi petunjuk sirkulasi pada kawasan.
- e. Penambahan *open space* dengan elemen keras dan lunak guna mengarahkan, membatasi, menerangi, mengatur kenyamanan thermal lingkungan dan meligkupi agar suasana lebih asri, alami, dan teratur.

5.2.2. Perancangan Bangunan dan Ruang Kawasan Hotel

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi bangunan hotel, antara lain :

- a. Dapat menampung sesuai kapasitas yang dibutuhkan.
- b. Keberadaan bangunan harus memenuhi peraturan yang ditetapkan pemerintah daerah setempat seperti persyaratan dasar bangunan (KDB), ketinggian bangunan, dan sebagainya di Kabupaten Lombok Barat.
- c. Perencanaan dan perancangan hotel tidak boleh lepas dari faktor lingkungan sebaga imana konsep arsitektur Vernakular.

- d. Keberadaan bangunan harus mengacu pada kaidah arsitektural baik fungsional, estetika maupun struktural.

5.2.3. Perancangan Arsitektur Vernakular

Berdasarkan lokasi tapak yang merupakan daerah pantai, maka penggunaan Arsitektur Vernakular adalah sebagai berikut:

- a. Bukaan seoptimal mungkin untuk mendapatkan penghawaan dan pencahayaan alami sehingga tercipta suatu kenyamanan thermal.
- b. Banyak mengaplikasikan material bangunan alami pada semua bagian dan detail bangunan.
- c. Mengoptimalkan vegetasi
- d. Bentuk bangunan mengikuti lingkungan sekitar dan menyatukan dengan konsep budaya asli lombok dengan bangunan Hotel Wisata ini

5.2.4. Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi Hotel

Keseluruhan struktur disini menggunakan struktur sederhana/konvensional, dimana menggunakan pondasi, dinding, dan atap dari material alam dan bukan material pabrikasi. Sistem struktur di kawasan wisata dan bangunan hunian menggunakan material kayu terutama untuk struktur atapnya, hal ini dikarenakan pendekatan desain yang digunakan adalah arsitektur vernakular. Diharapkan dengan sistem struktur yang ramah lingkungan dapat sekaligus meminimalisir biaya pembangunan, dan secara tidak langsung akan mendukung aksi hemat energi serta memunculkan konsep vernakular.

5.2.5. Perancangan Mekanikal-Elektrikal dan Utilitas Hotel

Hotel menggunakan utilitas bangunan sebagai berikut:

- a. Pencahayaan terdiri dari pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami digunakan pada siang hari untuk *skylight* pada lobby, plasa, conference room dan lain sebagainya. Untuk unit kamar hotel dibuat jendela-jendela untuk memasukkan cahaya matahari kedalam kamar. Sedangkan pencahayaan buatan merata digunakan untuk koridor, dinding, lantai dan unit kamar serta fasilitas hotel yang aktivitasnya tidak memerlukan pengamatan khusus.
- b. Sumber tenaga listrik utama yang digunakan adalah dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator, aliran listrik di distribusikan ketiaptiap lantai melalui *Sub Distribution Panel (SDP)*. Sedangkan energi listrik cadangan menggunakan generator set dengan *automatic switch system* yang terletak pada ruangan dengan dinding berganda/*glass wools* untuk meredam suara dan getaran.
- c. Memakai penghawaan buatan. Karena terletak di iklim tropis menyebabkan suhu nyaman yang diinginkan dalam suatu bangunan belum bisa tercapai. AC setempat digunakan dalam unit kamar sedangkan *AC Central* digunakan untuk lobby, fasilitas *indoor*, kantor pengelola dan lain sebagainya.
- d. Jaringan komunikasi internal dan eksternal.

- e. Jaringan air bersih menggunakan air bersih dari artesis dan PDAM yang di distribusikan ke tiap lantai melalui sistem down feed.
- f. Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan / pembersihan dulu sebelum sampai pada pembuangan akhir.
- g. Jaringan persampahan dengan sistem manual pewardahan dan pengumpulan di setiap kamar yang kemudian dibawa ke TPS.
- h. Penangkal petir menggunakan sistem Faraday yang menggunakan tiang-tiang *bliksem split* dengan tinggi 30cm, diatas atap bangunan yang dipasang setiap 3,5m. Tiang yang satu dengan yang lainnya dihubungkan dengan kawat tembaga dan turun melalui kawat menuju arde.
- i. Pemadam kebakaran menggunakan *hydrant* dan *fire extinguisher* di setiap ruang publik yang memungkinkan. Dan untuk sarana deteksi dan alarm kebakaran menggunakan heat and smoke detector. Pada tiap-tiap ruangan dipasang sprinkler yang bekerja jika suhu mencapai 60-70°C. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air. Jarak antar sprinkler biasanya 4 m di dalam ruangan dan 6 meter di koridor.
- j. Sistem transportasi vertikal menggunakan lift yang dapat diakses oleh semua tamu hotel.
- k. Keamanan lingkungan dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV, *Security Checking*,

5.3. Program Ruang

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M2)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1.	Plasa Penerima	240
2.	<i>Lobby</i>	120
3.	<i>Lounge</i>	81
4.	<i>Lavatory</i>	26,9
5.	<i>Front office</i>	50
6.	Ruang yang disewakan	270
Jumlah		787,9
Sirkulasi 30%		236,37
Jumlah Keseluruhan		1024
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA		
1.	<i>Meeting Room</i>	
	• Besar	105,1
	• Kecil	63,22
2.	<i>Restaurant</i>	
	• <i>Main Dining Room</i>	285
	• Dapur	95
	• <i>Bar and Coctail</i>	366,25
	• <i>Lavatory</i>	29,7
	• Kasir	12
3.	<i>Coffe Shop</i>	225
4.	<i>Function Room</i>	
	• Rg. Pertemuan	1250
	• <i>Pre Function Room</i>	375
	• <i>Outdoor Conference (wedding)</i>	125

	•Ruang Ganti	416,7
	•Pantri	416,7
	•Rg. Operator	15
	•Gudang perabot	250
	•Lavatory	29,7
5.	<i>Sport Area</i>	
	• <i>Swimming Pool</i>	495
	• <i>Whirpool Single</i>	3,8
	• <i>Whirpool (group)</i>	9,4
	• <i>Fitness Center</i>	370,25
	• <i>Tennis Court</i>	528,9
6.	<i>Kids Club</i>	80
7.	<i>Open Theater</i>	100
8.	<i>Wedding Chapel</i>	80
	Jumlah	5726,72
	Sirkulasi 30%	1718
	Jumlah Keseluruhan	7445
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1.	<i>Deluxe Room (126 unit)</i>	8568
2.	<i>Executive Room (51 unit)</i>	5304
3.	<i>Suite Room (13 unit)</i>	2262
	Jumlah	16134
	Sirkulasi 30%	4840
	Jumlah Keseluruhan	20974
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	<i>General Manager Office</i>	60
2.	<i>Assistance General Manager Office</i>	60
3.	<i>Room Office</i>	60
4.	<i>Food and Beverage Office</i>	60
5.	<i>Marketing Office</i>	60
6.	<i>Human Resource Office</i>	60
7.	<i>Purchasing Office</i>	60
8.	<i>Accounting Office</i>	60
9.	<i>Engineering Office</i>	60
10.	<i>Administration office</i>	60
11.	<i>Security and Parking office</i>	60
12.	<i>Meeting Room</i>	60
13.	<i>Lavatory</i>	12
	Jumlah	732
	Sirkulasi 30 %	219,6
	Jumlah Keseluruhan	952
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	<i>Uniform Boy</i>	13
2.	<i>Room Boy Station</i>	75
3.	<i>House Keeping Office</i>	105
4.	<i>Ruang karyawan</i>	
	•Rg. Makan	108
	•Rg. Training	80
	•Rg. Seragam& loker	144
	•Mushola	7

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ruang shlt ○ Rg. wudhu ● <i>Lavatory</i> 	1,6 6
5.	<i>Lost and found room</i>	15
6.	<i>Laundry and dry cleaning</i>	96
7.	Dapurutama <ul style="list-style-type: none"> ● Dapur utama ● Pantri 	135 36
10	<i>Receiving area/ loading dock</i>	105
11.	Gudang <ul style="list-style-type: none"> ● Gdg. Kering ● Gdg. Dingin ● Gdg. Sayuran ● Gdg. Peralatan dapur ● Gdg. Minuman ● Gdg. Botol kosong ● Gdg. Perabot ● Gdg. Peralatan ● Gdg. Bahan bakar ● Gdg. Penerimaan 	27 34 34 41 30 30 135 30 3 45
12.	Ruang <i>engineering</i> <ul style="list-style-type: none"> ● Ruang genset ● Ruang panel listrik ● Ruang pompa air 	25 16 25
Jumlah		1335,6
Sirkulasi 30 %		400,68
JumlahKeseluruhan		1736

Tabel 5.1. Program Ruang
Sumber : analisis penulis

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M2)
KELOMPOK RUANG LUAR		
RuangParkir		
1.	Parkir mobil tamu menginap	2475
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	825
3	Parkir motor tamu	247,5
4	Parkir mobil karyawan	577,5
5.	Parkir motor karyawan	225
Jumlah		4350
Sirkulasi 100 %		4350
JumlahKeseluruhan		8700

Tabel 5.2. : Program ruang Kelompok Ruang Luar
Sumber : analisis penulis

REKAPITULASI

No	KelompokKegiatan	Luas (m ²)
		<i>Indoor dan outdoor</i> Terbangun
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	1024

2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	7445
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	20974
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	952
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1736
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	8700
JUMLAH		40831

Tabel 5.3. Rekapitulasi Kelompok Kegiatan
Sumber : analisis penulis

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah 40.831 m²

5.4. Studi Besaran Tapak

Besaran diperhitungkan berdasarkan peraturan bangunan daerah setempat, dalam hal ini mengacu pada Perda Kab. Lombok. Berdasarkan RTRW Kabupaten Lombok Barat, hotel yang akan direncanakan di kawasan Senggigi, Lombok merupakan bangunan di pinggir jalan lokal yang bersifat akomodasi / perumahan, maka ditetapkan peraturan-peraturan bangunan sebagai berikut :

$$KDB = 40\% = 0,4$$

$$KLB = 2,4$$

$$\text{Ketinggian Bangunan Maks.} = 4 \text{ lantai}$$

Besar luas tapak ini harus memenuhi persyaratan KLB, maka perlu cek dengan luas tapak minimum yang diperbolehkan. Dimana menurut RTRW, ketentuan KLB adalah 2,4.

$$\text{Luas Tapak Minimum} = \frac{\text{Luas Total Lantai Bangunan}}{\text{KLB}}$$

Maka dapat ditetapkan :

$$\text{Luas Tapak Minimal} = \text{Luas Total Bangunan} / \text{KLB maks}$$

$$= \frac{40.831}{2,4}$$

$$= 17.012,91 \text{ m}^2$$

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa kebutuhan luasan tapak adalah 17.012 m² dan berdasarkan pertimbangan tapak terpilih, luasan tapak adalah ±57.350 m² dengan luasan tapak tersebut dapat diketahui :

$$\begin{aligned} \text{Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 57.350 \text{ m}^2 \times 0,4 \\ &= 22.940 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Dengan demikian ketinggian bangunan pada tapak terpilih adalah :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Lantai} &= \text{Luas Total Bangunan} / \text{Luas Tapak Tertutup} \\ &= 40.831 \text{ m}^2 / 22.940 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{1,77 \text{ (2 lantai)}} \end{aligned}$$