

BAB V
PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Program dasar perencanaan dan perancangan hotel resort merupakan sebuah hasil dari kesimpulan menyeluruh dan berfungsi sebagai pemandu desain *Hotel Resort di Kuta Selatan, Bali* ini, baik secara kualitatif maupun kuantitatif melalui rincian program ruang dan fasilitas-fasilitas yang ada di dalamnya. Program dasar ini nantinya akan diterjemahkan dalam bentuk fisik bangunan pada proses grafis.

5.1 PROGRAM RUANG

NO	RUANG	LUAS (M ²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1.	Plasa	240 m ²
2.	Lobby	120 m ²
3.	Lounge	81 m ²
4.	Lavatory	26.9 m ²
5.	Front office	50 m ²
6.	Ruang sewa (travel, drugstore, money changer, shop)	270 m ²
Jumlah		787.9 m ²
Sirkulasi 30%		236.3 m ²
Jumlah keseluruhan		1024 m²
KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA		
1.	Meeting room (besar dan kecil)	63.22 m ²
2.	Restoran	787.95 m ²
3.	Coffee shop	225 m ²
4.	Function room	2878.1 m ²
5.	Sports area (kolam renang, gym, yoga studio, rental surfboard)	838.95 m ²
6.	Kids club	80 m ²
7.	Open Theater	100 m ²
Jumlah		5077.32 m ²
Sirkulasi 30%		1523.19 m ²
Jumlah keseluruhan		6600 m²
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1.	Standard room	6800 m ²
2.	Deluxe room	4160 m ²
3.	Suite room	1740 m ²
Jumlah		12700 m ²
Sirkulasi 30%		3810 m ²
Jumlah Keseluruhan		16510 m²
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	R. General Manager Office	60 m ²
2.	R. Assistance General Manager Office	60 m ²

3.	R. Room Office	60 m ²
4.	R. Food and Beverage Office	60 m ²
5.	R. Marketing Office	60 m ²
6.	R. Human Resource Office	60 m ²
7.	R. Purchasing Office	60 m ²
8.	R. Accounting Office	60 m ²
9.	R. Engineering Office	60 m ²
10.	R. Administration Office	60 m ²
11.	R. Security and Parking Office	60 m ²
12.	R. Meeting	60 m ²
13.	Lavatory	12 m ²
Jumlah		732 m ²
Sirkulasi 30 %		219.6 m ²
Jumlah Keseluruhan		952 m²
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	Uniform boy	13 m ²
2.	Room boy station	75 m ²
3.	House keeping office	105 m ²
4.	Ruang karyawan	346.6 m ²
5.	Lost and found room	15 m ²
6.	Laundry and dry cleaning	96 m ²
7.	Dapur	135 m ²
8.	Pantry	36 m ²
9.	Loading dock	105 m ²
10.	Gudang	409 m ²
11.	Engineering room	66 m ²
Jumlah		1335.6 m ²
Sirkulasi 30%		400.68 m ²
Jumlah Keseluruhan		1736 m²
KELOMPOK RUANG LUAR		
1.	Parkir mobil tamu menginap	2475 m ²
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	825 m ²
3.	Parkir motor tamu	247.5 m ²
4.	Parkir mobil karyawan	577.5 m ²
5.	Parkir motor karyawan	225 m ²
Jumlah		4350 m ²
Sirkulasi 100%		4350 m ²
Jumlah Keseluruhan		8700 m²

Tabel 5.1. Perhitungan Luasan Tiap Kelompok Ruang
Sumber: Analisa Penulis, 2015

NO	KELOMPOK KEGIATAN	LUAS (M ²)
		INDOOR DAN OUTDOOR TERBANGUN
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	1024
2.	KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA	6600
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	16510
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	952
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1736
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	8700
JUMLAH		35,522

Tabel 5.2. Rekapitulasi Program Ruang

Sumber: Analisa Penulis, 2015

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah 35.522 m²

5.2 KEBUTUHAN KAMAR

NO	NAMA HOTEL	ALAMAT	KELAS HOTEL	LUAS	JUMLAH KAMAR
1.	Maya Resort and Spa Sanur	Jalan Danau Tamblingan 87a, Sanur, Bali	Bintang 5	1.3 Ha	103
2.	W Retreat Hotel Seminyak	Jalan Petitenget, Kerobokan, Seminyak, Bali	Bintang 5	2 Ha	237
3.	Alila Villas Uluwatu	Desa Pecatu, Uluwatu, Bali	Bintang 5	4.4 Ha	93
RATA-RATA					144,3 Kamar

Tabel 5.3. Perbandingan Jumlah Kamar

Sumber: Analisa Penulis, 2015

Angka yang diambil untuk kebutuhan kamar hotel resort yang akan dirancang diambil dari rata-rata beberapa hotel yang dijadikan studi preseden, yaitu sebanyak:

144,3 kamar dibulatkan menjadi 150 kamar

Sedangkan mengenai pembagian persentasi jumlah kamar pada masing-masing tipe kamar dari tipe kecil, sedang dan besar berdasarkan analisa diasumsikan dengan perbandingan:

Standard Room : Deluxe Room : Suite Room
10 : 4 : 1

Maka, jumlah masing-masing tipe kamar yang akan dirancang adalah 100 Standard Room, 40 Deluxe Room, dan 10 Suite Room

5.3 TAPAK TERPILIH

Berdasarkan hasil analisa pemilihan tapak, maka tapak terpilih adalah **Tapak 1** di Jalan Batu Lesung, Uluwatu, Desa Pecatu, Kuta Selatan, Bali.



Gambar 5.1. Tapak Terpilih

Sumber: Bappeda Kabupaten Badung

Data Tapak:

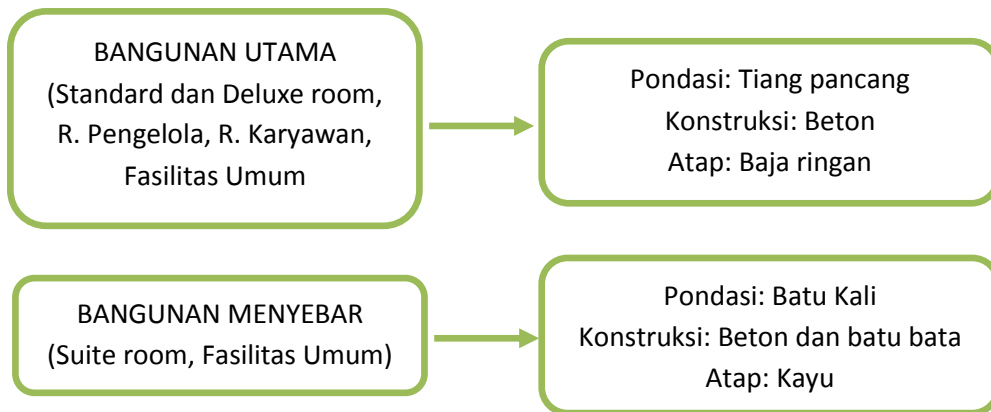
Luas total	: 40,366m ² = 4.03 Ha
Batas Utara	: Tanah kosong
Batas Barat	: Tanah kosong
Batas Selatan	: Samudra Hindia
Batas Timur	: Tanah Kosong
KDB	: 40%
KLB	: 2.4
Tinggi max	: 15 meter (4 lantai)
GSB	: 9.5 meter

5.4 BENTUK BANGUNAN

Bentuk bangunan yang akan dipakai adalah tipe campuran. Untuk ruang hunian standard dan deluxe room menyatu dalam satu bangunan dengan pengelola dan beberapa fasilitas umum. Untuk hunian suite room dan beberapa fasilitas wisata akan diletakkan terpisah dan menyebar dari bangunan utama.

5.5 STRUKTUR DAN KONSTRUKSI

Sistem struktur pada Hotel Resort di Kuta Selatan, Bali, yaitu :



5.6 MEKANIKAL, ELEKTRIKAL, DAN UTILITAS

a. Pencahayaan

Menggunakan pencahayaan alami dengan sinar matahari langsung dan pencahayaan buatan dengan bantuan lampu. Berikut adalah penempatan pencahayaan alami dan buatan di dalam hotel resort:

KELOMPOK RUANG	RUANG	PENCAHAYAAN ALAMI	PENCAHAYAAN BUATAN
KEGIATAN UMUM	• Plasa Penerima	v	-
	• Lobby	v	-
	• Front Office	v	v
	• Lounge	v	v
	• Toilet	-	v
	• Function room	-	v
	• Sports area	v	-
	• Kids club	v	v
	• Open Theatre	v	-
KEGIATAN HUNIAN	• Standart room	v	v
	• Deluxe room	v	v
	• Suite room	v	v
KEGIATAN PENGELOLA	Seluruh ruang pengelola	-	v
KEGIATAN SERVIS	Seluruh ruang karyawan	-	v

Tabel 5.4. Sistem Pencahayaan pada Ruang-Ruang Hotel Resort

Sumber: Analisa Penulis, 2015

b. Penghawaan

Menggunakan penghawaan alami dengan menggunakan sistem silang pada bukaan-bukaan di dalam ruangan dan penghawaan buatan dengan menggunakan *Air Conditioner* (AC) split dan AC central. Berikut adalah penempatan penghawaan alami dan buatan di dalam hotel resort:

KELOMPOK RUANG	RUANG	PENGHAWAAN ALAMI	PENGHAWAAN BUATAN	
			AC SPLIT	AC CENTRAL
KEGIATAN UMUM	• Plasa Penerima	v	-	-
	• Lobby	-	-	v
	• Front Office	-	-	v
	• Lounge	v	-	v
	• Toilet	-	-	v
	• Function room	-	-	v
	• Sports area	v	-	v
	• Kids club	v	-	v
	• Open Theatre	v	-	-
KEGIATAN HUNIAN	• Standart room	v	v	-
	• Deluxe room	v	v	-
	• Suite room	v	v	-
KEGIATAN PENGELOLA	Seluruh ruang pengelola	-	v	-
KEGIATAN SERVIS	Seluruh ruang karyawan	-	v	-

Tabel 5.5. Sistem Penghawaan pada Ruang-Ruang Hotel Resort

Sumber: Analisa Penulis, 2015

c. Jaringan Listrik

Sumber utama dari PLN dan cadangan dari generator.

d. Jaringan Air Bersih

Menggunakan sistem down feed yang sumber airnya dari PDAM.

e. Jaringan Pembuangan Limbah dan Sampah

- Limbah cair dari dapur dan lavatory dialirkan dan ditampung dalam sumur peresapan dan selanjutnya masuk ke saluran lingkungan. Penanganan pembuangan air hujan dengan cara air hujan dialirkan menuju bak kontrol, lalu masuk ke sumur resapan kemudian masuk ke saluran lingkungan. Sedangkan limbah padat dari lavatory masuk ke saptictank, lalu masuk kesumur resapan untuk meresap dalam tanah.
- Limbah padat dari dapur dan kamar-kamar ditampung pada tempat sampah yang kemudian dikumpulkan pada bak penampungan sampah yan lebih besar untuk selanjutnya didistribusikan ke TPS terdekat.

f. Jaringan Komunikasi

Menggunakan jaringan komunikasi internal dan eksternal yang menggunakan jaringan dari PT. Telkom.

- g. Pemadam Kebakaran
Menggunakan sprinkler, hydrant dan fire extinguiser.
- h. Jaringan Penangkal Petir
Menggunakan sistem Faraday karena bangunannya tidak terlalu tinggi.
- i. Sistem Keamanan
Menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV di dalam ruangan-ruangan umum, dan *security checking* pada mobil dan barang yang masuk.

5.7 BATASAN DAN ANGGAPAN

- a. Proyeksi perencanaan hotel ini diprediksikan untuk pemenuhan kebutuhan akomodasi dalam kurun waktu 10 tahun mendatang yaitu dari tahun 2015 sampai tahun 2025.
- b. Standar dan persyaratan ruang mengacu pada studi literatur dan disesuaikan dengan kondisi dan potensi tapak.
- c. Perencanaan desain hotel resort ini nantinya akan dikelola oleh '*Maya Resorts Management*' yang telah mengoperasikan dua resort di Bali, yaitu Maya Resort and Spa Ubud dan Maya Resort and Spa Sanur yang di dalam pengelolaannya mempunyai prinsip-prinsip *Sustainable Tourism* mengenai keseimbangan antara lingkungan, sosial-budaya, kualitas, kesehatan, dan keselamatan.
- d. Beberapa peraturan-peraturan adat Bali mengenai tata ruang dan bangunan perlu diperhatikan.