

BAB V
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *RESORT HOTEL* DI KAWASAN
PANTAI INDRAYANTI

5.1. Program Dasar perencanaan

5.1.1. Program Ruang

Tabel 5.1. Rekapitulasi Program Ruang Resort Hotel di kawasan pantai indrayanti

No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	Sumber
KELOMPOK FASILITAS PENUNJANG (Kelompok ruang Umum)			
1	<i>Lobby</i>	105m ²	SB,SKDP
2	<i>Receptionist</i>	28m ²	SB
3	<i>Front Office</i>	17 m ²	TS
4	<i>Seating area</i>	15 m ²	SB
5	Mushola	25 m ²	NAD
6	<i>Lavatory</i>		NAD
	Pria	6 m ²	
	Wanita	6 m ²	
	<i>Urinoir</i>	8 m ²	
	<i>Wastafel</i>	6 m ²	
Jumlah		216	
Sirkulasi 30 %		74	
Total		290	

KELOMPOK FASILITAS PENUNJANG			
1	Ruang Serbaguna	272 m ²	TS,NAD
	- Gudang Alat	26 m ²	
	- Multimedia and <i>Sound System Room</i>	16 m ²	

2	<i>Bar</i>	49 m ²	TS,SB
3	Restoran	134 m ²	SB
	- <i>Communal Kitchen</i>	32 m ²	NAD
	- <i>Stage</i>	32 m ²	
	- <i>Lavatory</i>	12 m ²	
	- <i>Kasir</i>	16 m ²	
4	<i>Ruang Santai</i>	51 m ²	SB
5	<i>Fitness Center</i>	93 m ²	TS,SKDP
6	<i>Kolam Renang</i>	126 m ²	SB
Jumlah		859 m ²	
Sirkulasi 30%		30 m ²	
Total		889 m²	

KELOMPOK FASILITAS UTAMA (Kelompok ruang menginap)

1	<i>Standard</i>	168 m ²	SB
2	<i>Deluxe</i>	360 m ²	SB
3	<i>Executive/suite</i>	480m ²	SB SBR
Jumlah		1008 m ²	
Sirkulasi 30 %		304 m ²	
Total		1312 m²	

KELOMPOK PENGELOLA

1	<i>R.General manager</i>	38 m ²	NAD
2	<i>R. Asst. general Manager</i>	30 m ²	
3	<i>R. Front Office Dept.</i>	15 m ²	
4	<i>R. Marketing Dept</i>	30 m ²	
5	<i>R. Administrasi Dept.</i>	30 m ²	
6	<i>R. Housekeeping Dept.</i>	24 m ²	

7	R. Food & Bvg Dept.	18 m ²	
8	R. meeting Dept.	66 m ²	
9	R. HRD/Security Dept.	9 m ²	
10	R. Engeering Dept.	12 m ²	
11	Lavatory Pria Wanita	8 m ²	
Jumlah		280 m ²	
Sirkulasi 20%		60 m ²	
Total		340 m²	

KELOMPOK FASILITAS PENDUKUNG/ PELAYANAN			
1	R. Karyawan	56 m ²	SB
	- R. Makan	20 m ²	
	- R. Istirahat	20 m ²	SKDP
	- Pantry	56 m ²	SKDP
	- Locker	24 m ²	
	- Mushola		SB
2	Laundry	58 m ²	SB
3	penurunan barang	56 m ²	NAD, TS
5	Dapur		
	- Dapur untuk Bar	15 m ²	SB
	- Dapur restoran	24 m ²	
6	Gudang		
	- Makanan	18 m ²	NAD
	- Gudang Peralatan	45 m ²	NAD
	- Gudang Perabot	33 m ²	SB
7	Ruang Security	18 m ²	NAD

8	Ruang ME - R. Ground Watertank - R. PABX - R. Genset - R. Sampah - R. Panel Listrik - R. Pompa - R. Gas	56 m ² 8 m ² 36 m ² 12 m ² 4 m ² 15 m ² 6 m ²	SBR
Jumlah		662 m ²	
Sirkulasi 20%		200 m ²	
Total		862m²	

Sumber: Analisis Penyusun, 2015

Tabel 5.2. Rekapitulasi Program ruang dan Besaran Ruang tempat parkir (ruang luar)

No	Jenis Ruang	Luas (m ²)	Sumber
1	Parkir Mobil	15 m ² x 215 m ²	NAD , SB
2	Parkir Motor Roda Dua	2 m ² x 70 = 100 m ²	NAD , SB
3	Parkir Bus	56 m ²	NAD,SB
Jumlah		371 m ²	
Sirkulasi 100%		371 m ²	
Total		742 m²	

Sumber : Anlisis Penyusun, 2015

Jumlah Total Keseluruhan Program Ruang Resort Hotel di Kawasan Pantai Indrayanti adalah

Tabel 5.3. Total Keseluruhan Pendekatan dan Besaran Ruang Resort Hotel

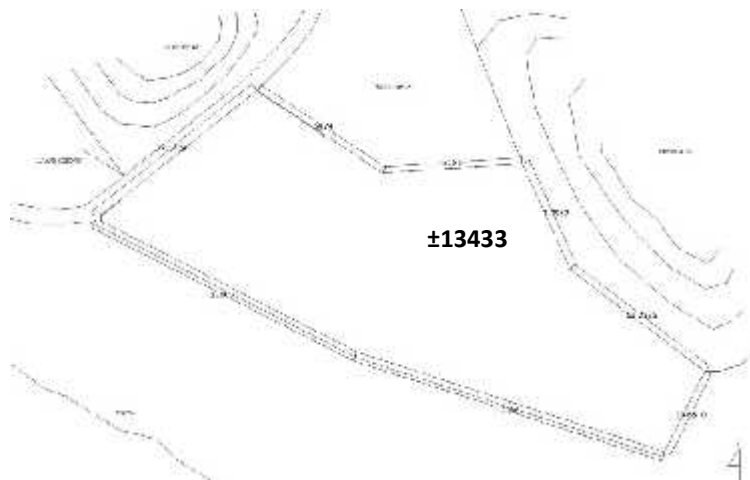
NO	KELOMPOK RUANG	JUMLAH(m ²)
1	Kelompok Fasilitas Penunjang (ruang Umum)	290 m ²
2	Kelompok Fasilitas Pendukung	889 m ²
3	Kelompok Fasilitas Utama (Ruang Menginap)	1312 m ²
4	Kelompok Ruang Pengelola	340 m ²
5	Kelompok Fasilitas Pendukung/Pelayanan	862 m ²
6	Kelompok Parkir	742 m ²
	JUMLAH KESELURUHAN	4435 m²

Sumber : Anlisis Penyusun, 2015

5.1.2. Tapak terpilih

Lokasi tapak yang terpilih berada di dekat pantai Indrayanti berhadapan langsung dengan laut, tepatnya tapak ini berada di pinggir jalan selatan Jawa. Peruntukan lahan sebagai pusat wisata dan jasa. Luas lahan kurang lebih 13433 m², Batas –batas tapak tapak sebagai berikut:

- ✓ Utara : parkir umum
- ✓ Selatan : Pantai
- ✓ Barat : warung-warung
- ✓ Timur : Jalan



Gambar 4.9 Alternatif Tapak II
Sumber: Wikimapia



Gambar 4.7 Kondisi Alternatif Tapak II
Sumber: Survey ,2015

Kondisi lingkungan yang mempengaruhi tapak:

- ✓ Berada di pinggir jalan pantai
- ✓ Tapak Menghadap ke pantai
- ✓ Berada di area wisata dan jasa dengan adanya pantai indrayanti.
- ✓ Aksesibilitas yang mudah.bisa dicapai dari berbagai jalan.

Peraturan yang berlaku pada tapak ini:

- ✓ KDB (Koefisien Dasar Bangunan): 40 %
- ✓ KLB (Koefisien Lantai Bangunan): 1,8
- ✓ Ketinggian Bangunan : 1-3 lantai
- ✓ GSB (Garis Sempadan Bangunan): 3meter

Perhitungan Kebutuhan Luas Lahan/Tapak/Site.

Ketentuan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) atau BC (Building Coverage) yang berlaku: 40%

Jumlah ruang yang akan dibangun adalah 4435

Lahan atau tapak yang dibangun : $\pm 13433 \times 40\% = 2946 \text{ m}^2$

Penjelasan rincian perhitungan tersebut :

Luas lahan/tapak : $\pm 13433 \text{ m}^2$

Luas lahan yang boleh dibangun : $\pm 5373 \text{ m}^2$

Luas lahan yang tidak boleh dibangun : $\pm 8059 \text{ m}^2$

5.2. Dasar Program Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

a. Sistem Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada bangunan

Dasar pendekatan diantaranya dengan sistem tata ruang yang memudahkan dalam perlindungan terhadap kebakaran, optimalisasi sistem perlindungan terhadap pencegahan kebakaran, sistem perlindungan bahaya kebakaran yang terintegrasi terhadap sistem lain sehingga memudahkan dalamantisipasi, pencegahan dan pemadaman kebakaran. Sistem ini meliputi:

- ✓ *Sistem Deteksi Awal Kebakaran*

yaitu sistem yang bekerja sebagai pendeteksi awal bila ada gejala kebakaran. Sistem ini berupa pendeteksi awal seperti keberadaan asap ataupun panas api, dimana akan diteruskan ke alarm kebakaran sebagai tanda bahaya.

✓ *Sistem Pemadam Api*

yaitu sistem yang bekerja untuk memadamkan api untuk mencegah kebakaran yang lebih besar. Beberapa alat yang dipakai dalam sistem ini adalah: Sprinkler, Hydrant Box, Hydrant pillar, dan fire Extinguisher.

Beberapa elemen dalam sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran serta prinsip dasar penggunaannya antara lain :

Pencegahan aktif Kebakaran

- ✓ *Fire Hydrant*, Jarak maksimum 30 m dan luas pelayanan 800 m² ditempatkan pada koridor dan tempat-tempat yang mudah dicapai.
- ✓ *Portable Fire Extinguisher*, Jarak maksimum 25 m dengan luas pelayanan 200 m², ditempatkan di daerah umum atau pada ruangan yang kecil.
- ✓ *Pylar Hydrant*, Jarak 6-9 m dengan luas pelayanan 25 m², ditempatkan untuk penanggulangan kebakaran pada tingkat awal yang bekerja secara otomatis karena pengaruh suhu, digunakan kepala sprinkler warna jingga atau merah.
- ✓ *Heat Detector dan Smoke Detector*, Luas pelayanan 75 m², dihubungkan dengan alarm untuk mendeteksi kemungkinan adanya kebakaran.

Pencegahan Pasif Kebakaran

Tangga Darurat Kebakaran, Bersifat kedap asap dan dilengkapi dengan penerangan darurat, serta dilengkapi dengan pintu kebakaran tahan api, dengan jarak maksimum 25 m, lebar tangga dan bordes minimal 1,20 m antrade 28 cm dan oprtrade 20 cm. Sebagai jalur penyelamatan, tangga kebakaran harus mempunyai persyaratan sebagai berikut:

- ✓ Langsung berhubungan dengan lantai dasar atau tempat yang mudah dan aman untuk menyelamatkan diri.
- ✓ Konstruksi tahan api minimum 2 jam.
- ✓ Pintu dapat menutup sendiri, tanpa harus ditutup kembali setelah dibuka untuk dilalui.
- ✓ Pencapaian mudah (jarak tangga maksimum 30 m).
- ✓ Bebas asap, yaitu dengan memasukkan udara segar dari atas bangunan atau yang lainnya. Aliran udara segar tersebut akan dapat menahan masuknya asap lewat pintu.
- ✓ *Koridor*
Lebar minimum 1,8 m dan jarak koridor ke pintu kebakaran maksimum 25 m. di dalamnya dilengkapi dengan penerangan darurat dengan sumber daya listrik darurat Pintu Keluar Lebar minimum 90 cm dan membuka kearah keluar.
Sumber Daya Listrik Darurat.

b. Sistem Sanitasi dan Pemipaan

Instalasi pipa pada bangunan digunakan untuk mengalirkan air bersih, penanggulangan bahaya kebakaran, pembuangan air kotor, air buangan, air hujan, dan air limbah. Selain itu, ada pula jaringan pipa untuk ventilasi dan saluran gas. Jaringan pipa diatur menurut arah vertikal yang disembunyikan dalam saluran khusus di dalam dinding, sedangkan arah horizontal ditempatkan pada langit-langit atau lantai instalasi. Untuk membedakan pipa satu dengan yang lain, maka pipa diberi warna yang berbeda-beda dan diberi arah alur atau arus sesuai dengan kegunaan dan muatannya. Terdapat dua sistem distribusi air bersih pada bangunan, yaitu :

✓ *Up Feed Riser System*

Pada sistem ini, air bersih langsung dipompa pada ruang-ruang yang membutuhkan. Apabila tekanan air memenuhi syarat, air yang ditampung dapat langsung didistribusikan ke tiap-tiap lantai bangunan dengan bantuan pompa. Keuntungannya tidak membutuhkan tangki penyimpanan di atas bangunan. Namun, kerugiannya aliran air bersih tidak dapat mengalir bila aliran listrik padam, dibutuhkan beberapa pompa tekan otomatis kekuatan tinggi dan umumnya pada daerah teratas kekuatan air menjadi relatif kecil, terutama untuk bangunan bertingkat tinggi.

✓ *Down Feed Riser System*

Sistem ini bekerja dengan memompakan air bersih ke atas, ditampung dalam water reservoir, baru kemudian disalurkan ke ruang-ruang yang membutuhkan. Apabila tekanan air tidak memenuhi syarat, maka air yang ditampung di ground reservoir dipompa naik untuk ditampung pada water reservoir. Dari sana baru dialirkan ke tiap-tiap lantai melalui sistem gravitasi. Keuntungannya, sistem ini masih lebih dapat menjamin kelangsungan aliran air bersih walaupun aliran listrik padam dan umumnya kekuatan air di setiap lantai relatif sama (tidak tergantung pada ketinggian bangunan). Namun sistem ini membutuhkan ruangan untuk tangki di atas bangunan sehingga menambah beban yang dipikul oleh bangunan. Sistem sanitasi meliputi jaringan air bersih, air kotor.

5.2.2. Aspek Teknis

a. Pendekatan Sistem Modul

Modul adalah ukuran baku yang menjadi patokan untuk menentukan ukuran-ukuran jarak bentang lebar, tinggi, jarak, elemen-elemen ruangan atau bangunan. Terdapat bermacam-macam penentuan modul, diantaranya dari pemakai dan aktifitasnya, utilitas yang ada dan hal-hal yang bersifat khusus pada obyek perencanaan bangunan gedung resort hotel di kawasan wisata pantai Indrayanti yang secara umum dibagi menjadi 2 yaitu Modul vertical dan Modul horizontal.

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Secara aspek visual arsitektural resort hotel di kawasan wisata pantai Indrayanti akan menerapkan Arsitektur Organik yang dimana lebih mengedepankan kombinasi alam dengan bangunan. Ciri – ciri arsitektur organik bermacam-macam berikut adalah bagian ciri yang akan dijadikan visual arsitektural resort hotel di kawasan wisata pantai Indrayanti :

- a. Memilih material bangunan yang cenderung berbahan dari alam. Seperti tanah, bebatuan dan kayu.
- b. Antara bangunan dan alam cenderung dapat menyatu.
- c. mengandung unsur modern, dimana mengandung keselarasan irama, dari segi struktur dan proporsi bangunan yang tidak simetris.