

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM PERANCANGAN

6.1. Tujuan Perencanaan dan Perancangan

Merancang Resort Hotel pada kawasan wisata Tanjung Tinggi sebagai akomodasi penginapan bagi wisatawan lokal maupun mancanegara mengingat pada lokasi wisata minim akomodasi penginapan. Resort Hotel diharapkan memberi dampak positif terhadap lingkungan dengan penyediaan kawasan rekreatif dan representatif, serta Resort Hotel diharapkan dapat mendukung kemajuan pariwisata dan ekonomi Kabupaten Belitung sesuai dengan ketentuan pemerintah setempat. Hotel Resort direncanakan memiliki kamar sejumlah **50 Unit** berstandar **Hotel Bintang 3**

6.2. Pelaku Kegiatan dan Aktivitas

Aktivitas berdasarkan pelaku kegiatan hotel dapat dibagi menjadi 3 kategori yaitu:

a) Kegiatan Utama

Merupakan aktivitas inti pada Hotel yaitu kegiatan yang dilakukan oleh pengunjung, meliputi penggunaan fasilitas hotel dan penyewaan kamar.

b) Kegiatan Pengelolaan

Aktivitas balik layar dalam menjalankan dan pengelolaan usaha perhotelan.

c) Kegiatan Pelayanan

Aktivitas pelayanan pada fasilitas hotel oleh karyawan dengan berinteraksi langsung kepada pengunjung dan tamu.

Sedangkan berdasarkan kebutuhan fasilitas hotel dapat dibagi menjadi 3 kategori yaitu:

d) Kegiatan Teknis

Aktivitas Teknis hotel sebagai pemenuhan kebutuhan operasional fasilitas hotel.

e) Kegiatan Penunjang

Aktivitas pemenuhan kebutuhan tambahan bagi karyawan maupun pengunjung hotel.

f) Kegiatan Atraksi Buaya

Aktivitas Atraksi hotel sebagai daya tarik hotel dan penerapan rencana kebijakan pemerintahan dalam bidang pariwisata.

6.3. Sistem Utilitas Bangunan

6.3.1 Sistem Pencahayaan

Pencahayaan pada bangunan secara umum terdiri dari 2 macam pencahayaan yaitu:

- a) **Pencahayaan Alami**, sumber matahari
- b) **Pencahayaan Buatan**, penerangan lampu

6.3.2 Sistem Penghawaan

Penerapan tipe penghawaan yang dapat digunakan yaitu:

- a) **Pengudaraan Alami**, menerapkan sistem *cross ventilation*.
- b) **Pengudaraan Buatan**, penggunaan sistem *AC Center*.

6.3.3 Sistem Mekanikal Elektikal

Sumber energi listrik Resort Hotel ini diperoleh dari PLN dengan genset sebagai daya back up listrik. Penyaluran utama melalui Main Distribution Panel (MDP) yang diletakkan Power House tersendiri, kemudian disambungkan melalui shaft elektikal dan kabel tanam, menuju panel-panel listrik/Sub Distribution Panel (SDP) pada seluruh bangunan.

6.3.4 Sistem Jaringan Air Bersih

Ketersediaan hotel menggunakan tangki *fiber glass* berkapasitas 4500 liter dengan pengaliran kepada seluruh bangunan melalui shaft dan sistem pipa tanam Jaringan Air digunakan yaitu sistem penampungan dengan sistem pendistribusian air bersih, yakni:

- a) **Down Feed System**, pendistribusian menggunakan pengaliran gaya gravitasi dengan penampungan terlektak pada bagian atap bangunan.
- b) **Up Feed System**, pendistribusian menggunakan daya dorong pompa dengan penampungan terletak pada *ground / basement* bangunan.

6.3.5 Sistem Pencegahan Bahaya Kebakaran

Beberapa upaya pencegahan bahaya kebakaran yang dapat diaplikasikan pada bangunan Resort Hotel antara lain:

- a) **Fire Alarm**, berupa *fire/heat detector* ataupun *smoke detector*.
- b) **Fire protection**, sistem ini bekerja saat terjadi kebakaran dalam bangunan, berupa :
 - 1) *Sprinkler system*
 - 2) *Fire extinguiser*
 - 3) *Hydrant boxcabinet*
 - 4) *Hydrant pilar*

- c) **Fire safety plan**, jalur evakuasi (*evacuation escape*) berupa tangga darurat.

6.3.6 Sistem Penangkal Petir

Mengingat lokasi memiliki potensi besar tersambar petir. Terdapat 2 jenis penangkal petir sederhana yang dapat diaplikasikan pada Resort Hotel antara lain :

- a) **Sistem Franklin**
- b) **Sistem Sangkar Farraday**

6.3.7 Sistem Telekomunikasi

komunikasi menggunakan alat komunikasi bertaraf lokal maupun internasional, seperti telepon, sambungan internet dan faximile. Sedangkan untuk komunikasi di dalam kompleks bangunan atau antar ruangan digunakan interkom.

6.3.8 Sistem Transportasi Vertikal

Beberapa sistem transportasi vertikal yang dapat diaplikasikan adalah:

- a) **Tangga**, sebagai alat transport vertikal konvensional
- b) **Lift Hidrolik**, pertimbangan bangunan Resort Hotel tidak melebihi dari 3 lantai.
- c) **Laundry Chute**, sebagai alat transportasi pakaian kotor staf binatu
- d) **Dumbwaiter**, sebagai alat transportasi pelayanan makanan.

6.3.9 Sistem Pembuangan Air Kotor

Air buangan menggunakan sistem terpisah (*Seperate System*) dengan 3 tiga penggolongan air buangan. Jenis air buangan antara lain:

- a) **Air Hujan**, penampungan sementara dengan bak kontrol untuk kemudian disalurkan langsung menuju sungai terdekat
- b) **Grey Water**, Air sisa pembuangan kamar mandi, pencucian dapur dan pencucian binatu diolah dengan menggunakan bak pengendapan dan filtrasi.
- c) **Black Water**, Air sisa pembuangan Toilet dan urinoir dengan endapan pekat, dengan penampungan *Septic Tank* bervolume 20 m³ dalam standarnya menampung 300 user.

6.3.10 Sistem Pembuangan Sampah

Resort Hotel sistem sederhana, berikut sistem pembuangan yang akan diaplikasikan:

- a) **Trash Dumpster**, saluran vertikal pembuangan sampah pada bangunan bertingkat.
- b) **Tempat Sampah Konvensional**, perletakan tong sampah setiap jarak 10 m.

6.3.11 Sistem Keamanan Gedung

Penerapan sistem keamanan pada Resort Hotel yaitu dengan menggunakan *Building Management System* dengan sistem jaringan terintegrasi kepada *software system*:

- a) *Fire Alarm*
- b) *Building Automated System (BAS)*
- c) *CCTV*

6.3.12 Sistem Keamanan Kandang

Kandang buaya dapat dibangun dengan berbagai macam material, semua material tersebut haruslah aman dan efektif dalam mengamankan hewan tersebut. Kandang dan pintu menuju kandang disarankan memiliki sistem kunci, berikut spesifikasi:

- a) kandang disarankan memiliki kunci keamanan dengan 2 mekanisme kunci terpisah untuk meminimalisir penyundup, kesalahan penjaga, atau kesalahan pengkuncian.
- b) kandang dengan material kaca (sebagai pembatas pengunjung) harus menggunakan kaca keamanan atau kaca terlaminasi, akrilik atau kaca lapis ganda (bagian kaca pengunjung terlaminasi / dipertebal)

6.4. Kebutuhan Besaran Ruang

Tabel 6.1 Tabel Besaran Ruang

NO.	RUANG	QTY	LUAS	JUMLAH
KEBUTUHAN KEGIATAN PENGUNJUNG				
1.	<i>Lobby</i>	1	43.00 m ²	43.00 m ²
2.	a. Kamar Standar	40	24.00 m ²	960.00 m ²
	b. Kamar Suite	10	48.00 m ²	480.00 m ²
3.	<i>Retail Shop</i>	3	32.00 m ²	96.00 m ²
4.	<i>Ballroom</i>	1	741.00 m ²	741.00 m ²
5.	<i>Meeting Room</i>	1	71.50 m ²	71.50 m ²
4.	<i>Restaurant / Cafe</i>	1	293.50 m ²	293.50 m ²
6.	<i>Bar / Lounge</i>	1	65.50 m ²	65.50 m ²
7.	<i>Gym / Fitness Room</i>	1	127.50 m ²	127.50 m ²
8.	Kolam Renang	1	211.00 m ²	211.00 m ²
9.	<i>Spa / Salon</i>	1	24.00 m ²	24.00 m ²
10.	<i>Game Room</i>	1	27.00 m ²	27.00 m ²
TOTAL				± 3,140.00 m²
KEBUTUHAN KEGIATAN PENGELOLA				
1.	Ruang Manager	1	14.00 m ²	14.00 m ²
	<i>Retail Office</i>	5	4.50 m ²	22.50 m ²
2.	Ruang Istirahat Pengelola	1	14.00 m ²	14.00 m ²
TOTAL				± 50.50 m²
KEBUTUHAN KEGIATAN STAFF				
1.	Ruang Istirahat Karyawan	2	16.00 m ²	32.00 m ²
2.	Gudang Alat Kebersihan	2	2.00 m ²	4.00 m ²
3.	Ruang CCTV	1	9.00 m ²	9.00 m ²
4.	Dapur	1	152.00 m ²	152.00 m ²

5.	Wash Room / Laundry	1	25.00 m ²	25.00 m ²
6.	Driver Room	1	20.00 m ²	20.00 m ²
7.	Tempat Pembuangan	2	36.00 m ²	72.00 m ²
TOTAL				± 314.00 m²
KEBUTUHAN TEKNIS				
1.	Power House	1	29.00 m ²	29.00 m ²
2.	Ruang Mesin AC	1	6.50 m ²	6.50 m ²
3.	Ruang AHU	1	3.50 m ²	3.50 m ²
4.	Ruang Pompa Utama	1	24.50 m ²	24.50 m ²
5.	Ruang Pompa Kolam	2	2.00 m ²	4.00 m ²
TOTAL				± 67.50 m²
KEBUTUHAN PENUNJANG				
1.	ATM Center	1	10.00 m ²	10.00 m ²
2.	Musholla	1	24.00 m ²	24.00 m ²
3.	Lavatory	2	35.00 m ²	35.00 m ²
TOTAL				± 69.00 m²
ATRAKSI BUAYA				
1.	Dorm Pawang	1	35.00 m ²	35.00 m ²
2.	Gudang Alat Pawang	1	2.00 m ²	2.00 m ²
3.	Kandang Buaya Anakan	5	7.00 m ²	35.00 m ²
4.	Kandang Buaya Remaja	2	92.00 m ²	184.00 m ²
5.	Kandang Buaya Dewasa	1	124.00 m ²	124.00 m ²
TOTAL				± 380.00 m²
KEBUTUHAN PARKIR				
1.	Parkiran Pengunjung	1	1,268.00 m ²	1,268.00 m ²
2.	Parkiran Pengelola	1	35.00 m ²	35.00 m ²
TOTAL				± 1303.00 m²

Sumber: (Analisa Pribadi, 2016)

Jumlah seluruh kebutuhan ruang yang dibutuhkan:

Tabel 6.2. Tabel Besaran Total Ruang

No.	KEGIATAN		Jumlah
1.	Guests / Pengunjung		2,756.00 m ²
2.	Organizer / Pengelola		50.50 m ²
3.	Staff / Karyawan		314.00 m ²
4.	Kebutuhan Teknis		67.50 m ²
5.	Kebutuhan Penunjang		69.00 m ²
6.	Atraksi Taman Buaya		380.00 m ²
7.	Parkir		1,303.00 m ²
8.	Sirkulasi	30%	1,482.00 m ²
TOTAL			± 6,422.00 m²
TOTAL PEMBULATAN			± 6,500.00 m²

Sumber: (Analisa Pribadi, 2016)

6.5. Penekanan Design Neo-Vernakular

Konsep *Neo-Vernacular* menekankan konsep dengan kriteria-kriteria adalah sebagai berikut:

1. Penerapan fisik unsur budaya, lingkungan termasuk iklim setempat diungkapkan dalam bentuk fisik arsitektural seperti tata letak denah, detail, struktur dan ornamen menjadi pertimbangan dalam rancangan

2. Penerapan elemen nonfisik yaitu budaya pola pikir, kepercayaan, tata letak dan filosofi menjadi konsep dan kriteria perancangan.
3. Produk tidak murni menerapkan prinsip-prinsip bangunan vernakular melainkan karya baru

Dalam penerapan terdapat proses pencampuran modernisasi melalui pemilihan material, namun secara pemilihan ornamen maupun estetika tidak terlalu jauh dari budaya lingkungan dan bangunan adat Belitung yaitu rumah panggung. Berikut daftar pemilihan material dengan indeks ketahanannya:

Tabel 6.3. Tabel Material Bangunan

BAGIAN BANGUNAN	MASA PAKAI		
	30	60	90
STRUKTUR PRIMER			
Dinding Batu Alam			
Dinding Batu Bata			
Dinding Beton			
Dinding Konstruksi Kayu			
Lantai Beton Bertulang			
Lantai Konstruksi Kayu			
Tangga Beton Bertulang			
Kolom Beton Bertulang			
Kuda-kuda Atap Kayu			
Kuda-kuda Atap Baja			
Atap Pelat Beton			
STRUKTUR SEKUNDER			
Dinding Pemisah Batu Bata			
Dinding Papan Ekterior			
Dinding Papan Interior			
Dinding Eltenit Board			
Dinding Gipskarton			
Plesteran Ekterior			
Plesteran Interior			
Lantai Ubin Semen			
Lantai Ubin Teraso			
Lantai Tegel Keramik			
Lantai Papan Kayu			
Lantai Parket Kayu			
Lantai Linolium			
Lantai Permadani			
Atap Rumbia, Ijuk, dll			
Atap Sirap Kayu			
Genting Flam Tanah Liat			
Genting Pres Tanah Liat			
Genting Beton			

Sumber: (Dasar-dasar Eko-Arsitektur, 1998)

6.6. Lokasi dan Tapak

Tapak berlokasi pada Kelurahan Tanjung Tinggi, Kecamatan Sijuk, Kabupaten Belitung. Tapak memiliki luasan $\pm 172,598.52 \text{ m}^2$, luas tapak terhadap perhitungan kebutuhan tapak secara total akan terpakai sebesar 8.80%. Hal ini sangat memungkinkan untuk menggunakan tapak terpilih. Berikut batas-batas administrasi tapak terpilih:



Gambar 6.1. Luasan Tapak Terpilih
Sumber: (Google Maps, 2016)

- Utara : Laut Lepas
- Selatan : Jalan Raya Sijuk
- Timur : Rencana Pembangunan Museum Maritim
- Barat : Delta Pantai, Sungai

Tapak memiliki keadaan Kontur yang cenderung datar / memiliki kemiringan yang landai. Ketinggian dari jalan utama menurun hingga ke bibir pantai. Pada gambar sisi kiri merupakan akses jalan raya dan sebelah kanan menuju pantai.

Gambar 6.2. Kontur Tapak Terpilih
Sumber: (Sketchup, 2016)