

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR PROYEK

5.1 Program Dasar Perencanaan

5.1.1 Program Ruang

Program ruang pada perencanaan dan perancangan hotel resor ini dibedakan menjadi beberapa kelompok ruang yang dijabarkan dalam tabel di bawah ini

Tabel 1 Program Ruang

Kelompok Ruang	Jenis Ruang	Perhitungan Luas
Kelompok Ruang Penerima	Lobby	100 m ²
	Lounge	40 m ²
	Ruang sewa	36 m ²
	Front Desk	14 m ²
	Front Office	30 m ²
	Restroom	52 m ²
	Total luas + sirkulasi	358,8m²
Kelompok Ruang Menginap	Standart Room	886,58 m ²
	Superior Room	812,91 m ²
	Delux Room	1.081,3 m ²
	Suite Room	2.645,727 m ²
	Total luas	5.426,517 m²
Kelompok Ruang Penunjang	Restaurant	586,3 m ²
	Function room	1.273,35 m ²
	Sport and Recreation Facilities	1.268,63 m ²
	Prayer room	33,36 m ²
	Total luas	3.128,28 m²
Kelompok Ruang Pengelola	Ruang General Manager	30,2 m ²
	Ruang Exe. Ass. Manager	20 m ²
	Ruang divisi + staff	120,4 m ²
	Ruang rapat	24 m ²
	Restroom	4,8 m ²
	Mushola	5 m ²
Total luas	265,7 m²	
Kelompok Ruang Pelayanan	Housekeeping	209,3 m ²
	Ruang karyawan	133,9 m ²
	Dapur	312m ²
	Gudang dan loading dock	114 m ²
	Ruang mekanikal elektrik	139,1 m ²
	Total luas	908,3 m²
Kelompok Ruang Parkir dan Keamanan	Pos keamanan	18 m ²
	Ruang kontrol keamanan	50 m ²
	Area parkir	3.806 m ²
	Total luas	3.874,1m²

Sumber : Analisa Pribadi, 2016

Rekapitulasi Program Ruang

Tabel 2 Rekapitulasi Program Ruang Hotel Resor

No	Kelompok Ruang	Luas
1	Kelompok Ruang Penerima	358,8 m ²
1	Kelompok Ruang Menginap	5.426,517 m ²
3	Kelompok Ruang Penunjang	3.128,28 m ²
4	Kelompok Ruang Pengelola	265,72 m ²
5	Kelompok Ruang Pelayanan	908,3 m ²
6	Kelompok Ruang Parkir dan Keamanan	3.874,1m ²
Total		13.961,717 m ²

Sumber : Analisa Pribadi, 2016

Jadi, total luas ruang dalam perencanaan resort hotel di pantai Tanjung Berikat adalah **13.961,717 m²** atau $\pm 1,4$ ha.

5.1.2 Tapak Terpilih

Berdasarkan penilaian dari masing-masing alternatif tapak untuk perencanaan dan perancangan hotel resor di kawasan wisata Pantai Tanjung Berikat adalah tapak 1.



Gambar 1 Lokasi Alternatif Tapak 1

Sumber : Google Earth



Gambar 2 Kondisi Lingkungan Tapak 1

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Lokasi : sebelah utara pantai Tanjung Berikat

Potensi dan kondisi lingkungan tapak

- Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), peruntukan lahan sebagai kawasan pariwisata.
- Tapak menghadap ke arah pantai
- Kondisi topografi tapak yang relatif datar
- Mempunyai aksesibilitas dan infrastruktur dengan dusun terdekat, Dusun Tanjung Berikat.

Peraturan yang berlaku pada tapak ini

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 30 - 45%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 2
- Ketinggian bangunan : 1 – 4 lantai
- Garis Sempadan Pantai : diukur dari 100 meter dari pasang tertinggi ke arah darat

Dari analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah **13.961,717 m²**, dan nilai KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yang digunakan pada tapak ini adalah 45% dan nilai KLB (Koefisien Lantai Bangunan) adalah 2, maka luas lahan yang di butuhkan adalah **13.961,717 m² : (45% x 2) = 23.269,528 m²**. Maka luas lahan yang dibutuhkan adalah **23.269,528 m²** atau $\pm 2,4$ ha dengan luas tapak yang boleh yang dibangun adalah **6.980,885 m²**

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

Aspek Kinerja pada perancangan resort hotel di Kawasan wisata Pantai Terentang ini memperhatikan,

1. Sistem Pencahayaan, terdiri dari sistem pencahayaan alami dan sistem pencahayaan buatan. Sistem pencahayaan alami didapatkan dengan memaksimalkan bukaan jendela dengan memperhatikan kaidah-kaidah tertentu. Sistem pencahayaan buatan digunakan pada malam hari, juga perlu memperhatikan *lighting effect* untuk memberi kesan menarik pada ruang-ruang tertentu.
2. Sistem penghawaan, terdiri dari penghawaan alami dan penghawaan buatan. Penghawaan alami menerapkan sistem ventilasi silang agar terjadi pertukaran udara agar nyaman bagi penghuninya. Sedangkan penghawaan buatan menggunakan sistem AC
3. Sistem jaringan air bersih
Sumber air bersih berasal dari PDAM dan sumur atesis yang kemudian di tampung ke dalam bak penampungan sementara yang kemudian di salurkan ke masing-masing ruang dengan menggunakan sistem *up-feed system* dan *down-feed system*.
4. Sistem pembuangan air kotor
Sistem pembuangan air kotor dibuang melalui alat-alat saniter, yang kemudian dialirkan melalui pipa pembuangan air kotor ke tempat pembuangan air kotor ke tempat pengolahan air kotor (septic tank atau unit pengolahan air kotor melalui riool kota). Sistem pembuangan air kotor menggunakan sistem *single stack system*
5. Sistem jaringan listrik
Sumber daya listrik utama pada resort ini berasal dari PLN. Selain itu, dilengkapi juga dengan generator sebagai sumber daya listrik darurat yang direncanakan dapat bekerja otomatis apabila sumber daya listrik utama tidak bekerja dan harus bekerja setiap saat.
6. Sistem pembuangan sampah
Sistem pembuangan sampah dibedakan menjadi dua, yaitu sumber sampah dikumpulkan dahulu ke tempat-tempat yang sudah disediakan kemudian diangkut ke TPA.
7. Sistem pencegah kebakaran
Sistem pencegah kebakaran ini terdiri dari sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif. Pada sistem proteksi aktif menggunakan APAR (Alat Pemadam Api Ringan), penggunaan Hydrant, detektor, alarm kebakaran listrik, dan *springkler*. Sedangkan sistem proteksi pasif dengan pemisahan bangunan resiko kebakaran

- tinggi. Selain itu penggunaan material bahan bangunan tidak menggunakan bahan-bahan yang mudah terbakar terutama pada bagian ruang dapur, dll.
8. Sistem komunikasi
Sistem komunikasi yang digunakan pada resort ini antara lain terdiri dari sistem radio dan musik sentral, *staff paging*, sistem telepon, MATV (*Master Antenna Television*), sistem audio visual dan *room indicator system*.
 9. Sistem penangkal petir
Sistem penangkal petir menggunakan sistem penangkal petir elektrostatik.
 10. Sistem keamanan
Sistem keamanan dengan mendirikan pos keamanan yang di jaga oleh *security* dan di letakkan pada paling depan bangunan resort, juga dilengkapi dengan instalasi CCTV.

5.2.2 Aspek Teknis

Aspek teknis pada bangunan hotel resor ini terbagi atas sistem struktur dan sistem modul. Sistem struktur terdiri atas struktur pondasi, struktur kolom, lantai dan kolom. Struktur pondasi mampu menjamin kinerja bangunan sesuai fungsinya dan dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, dan struktur kolom yang digunakan menggunakan beton bertulang. Sedangkan sistem modul terbagi atas sistem modul vertikal dan horizontal. Modul vertikal mengambil jarak plafond dengan lantai yang ada di atasnya. Modul efektif adalah $\pm 2,4 - 5$ m dan modul servis ditentukan oleh lebar bentang yang digunakan. Sedangkan modul horizontal, menggunakan grid struktur yang digunakan, misalkan jarak bentang 4 m atau 5 m tergantung pada kebutuhan ruang dan karakteristik ruang yang digunakan. Bangunan hotel resor menggunakan bahan-bahan ramah lingkungan.

5.2.3 Aspek Visual Arsitektur

a. Bentuk dan Massa Bangunan

1. Bentuk dan massa bangunan perencanaan hotel resor menggunakan penekanan desain eko arsitektur dengan memasukkan nilai unsur kearifan lokal seperti bentuk rumah tradisional Bangka Tengah dan disesuaikan dengan bentuk karakter tapak
2. Penataan massa bangunan disesuaikan dengan keterkaitan hubungan dan fungsi ruang yang memperhatikan pencahayaan dan view untuk perletakkan massa bangunan.
3. Massa bangunan hotel resor dapat mempunyai organisasi ruang dengan tipe memusat, linier, radial, terklaster atau grid

b. Ruang Terbuka Hijau

Ruang terbuka hijau digunakan sebagai area untuk bersantai, berekreasi, dan sarana bersosialisasi, sarana penghubung antar bangunan, juga sebagai elemen visual lansekap dalam area resort hotel. Elemen lansekap terdiri atas, elemen keras (*hard material*) dan elemen lembut (*soft material*).

Elemen *hard material* dapat berupa perkerasan, yaitu jalur pedestrian menggunakan *paving block*. Sedangkan elemen *soft material* berupa tanaman dan menambahkan elemen air pada tapak. Penataan tanaman sesuai dengan jenis vegetasi pada kondisi tapak dan fungsinya, serta perletakkannya. Penataan tanaman selain berfungsi menambah nilai estetis pada ruang juga meningkatkan kualitas lingkungan,

yakni sebagai pembatas, pengarah, peneduh, penciptaan ruang serta penahan dari suara bising kendaraan.

c. Penerapan Konsep

Resort ini berada di kawasan strategis pariwisata, yang menggunakan penerapan desain Eko Arsitektur. Penerapan eko-arsitektur dengan menerapkan gaya rumah tradisional Bangka Tengah ke dalam tapak dan memasukkan nilai-nilai kearifan lokal kedalamnya. Selain itu, konsep desain bangunan dengan memperhatikan kondisi tapak, membuat desain bangunan yang memanfaatkan potensi alam dengan menggunakan material lokal, memperhatikan pencahayaan, penghawaan, vegetasi, perletakkan massa bangunan dan elemen-elemen lainnya.