

BAB V

PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RESORT HOTEL

Program dasar perencanaan dan perancangan *resort hotel* merupakan sebuah hasil dari kesimpulan menyeluruh dan berfungsi sebagai pemandu desain *Resort Hotel di Padangbai, Bali* ini, baik secara kualitatif maupun kuantitatif melalui rincian program ruangbe 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	80 m ²
3.	Lounge	27 m ²
4.	Lavatory	26.9 m ²
5.	Front office	15 m ²
6.	Ruang sewa (travel, drugstore, money changer, shop)	50 m ²
	Jumlah	438.9 m ²
	Sirkulasi 30%	131.67 m ²
	Jumlah keseluruhan	570.57 m²
KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA		
1.	Meeting room (besar dan kecil)	168.32 m ²
2.	Restoran	617.9 m ²
3.	Function room	2878.1 m ²
4.	Sports area	608.4 m ²
	Jumlah	4272.72 m ²
	Sirkulasi 30%	1281.8 m ²
	Jumlah keseluruhan	5554.53 m²
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1.	Superior room	816 m ²
2.	Deluxe room	740 m ²
3.	Presidential	438 m ²
	Jumlah	1994 m ²
	Sirkulasi 30%	598.2 m ²
	Jumlah Keseluruhan	2592.2 m²
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	R. General Manager Office	20 m ²
2.	R. Assistance General Manager Office	20 m ²
3.	R. Room Office	20 m ²

4.	R. Food and Beverage Office	20 m ²
5.	R. Marketing Office	20 m ²
6.	R. Human Resource Office	20 m ²
7.	R. Purchasing Office	20 m ²
8.	R. Accounting Office	20 m ²
9.	R. Engineering Office	20 m ²
10.	R. Administration Office	20 m ²
11.	R. Security and Parking Office	20 m ²
12.	R. Meeting	60 m ²
13.	Lavatory	12 m ²
Jumlah		292 m ²
Sirkulasi 30 %		87.6 m ²
Jumlah Keseluruhan		379.6 m²
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	Uniform boy	6.25 m ²
2.	Room boy station	25 m ²
3.	House keeping office	35 m ²
4.	Ruang karyawan	169.4 m ²
5.	Lost and found room	5 m ²
6.	Laundry and dry cleaning	31.5 m ²
7.	Dapur	45 m ²
8.	Pantry	6.7 m ²
9.	Loading dock	35 m ²
10.	Gudang	197.5 m ²
11.	Engineering room	66 m ²
Jumlah		622.35 m ²
Sirkulasi 30%		186.7 m ²
Jumlah Keseluruhan		809 m²
KELOMPOK RUANG LUAR		
1.	Parkir mobil tamu menginap	825 m ²
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	330 m ²
3.	Parkir motor tamu	10 m ²
4.	Parkir mobil karyawan	247.5 m ²
5.	Parkir motor karyawan	195 m ²
Jumlah		1607.5 m ²
Sirkulasi 100%		482.25 m ²
Jumlah Keseluruhan		2089.75 m²

Tabel 5.1. Perhitungan Luasan Tiap Kelompok Ruang

Sumber: Analisa Penulis, 2015

NO	KELOMPOK KEGIATAN	LUAS (M ²) TERBANGUN
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	570.57
2.	KELOMPOK RUANG FASILITAS BERSAMA	5554.59
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	2592.2
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	379.6
5.	KELOMPOK KEGIATAN SERVICE	809
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	2089.75
JUMLAH		11995.71

Tabel 5.2. Rekapitulasi Program Ruang
Sumber: Analisa Penulis, 2015

5.2 KEBUTUHAN KAMAR

Seperti yang telah dijelaskan penyusun pada BAB III, bahwa Padangbai merupakan salah satu Kawasan Efektif Pariwisata Candidasa dan menurut amandemen PERDA Kab. Karangasem No.10 Tahun 2012, Blok I penggunaannya lebih di fokuskan pada pengembangan akomodasi wisata eksklusif. Dengan begitu penyusun, melakukan pendekatan dengan menggunakan konsep dan hasil diskusi yang diintegrasikan dengan regulasi yang ada. Maka penyusun memutuskan bahwa untuk perancangan resort hotel yang akan di bangun sejumlah **25 kamar**.

Kamar yang di rencanakan = 50 kamar

Sehingga :

Superior Room : 12 kamar

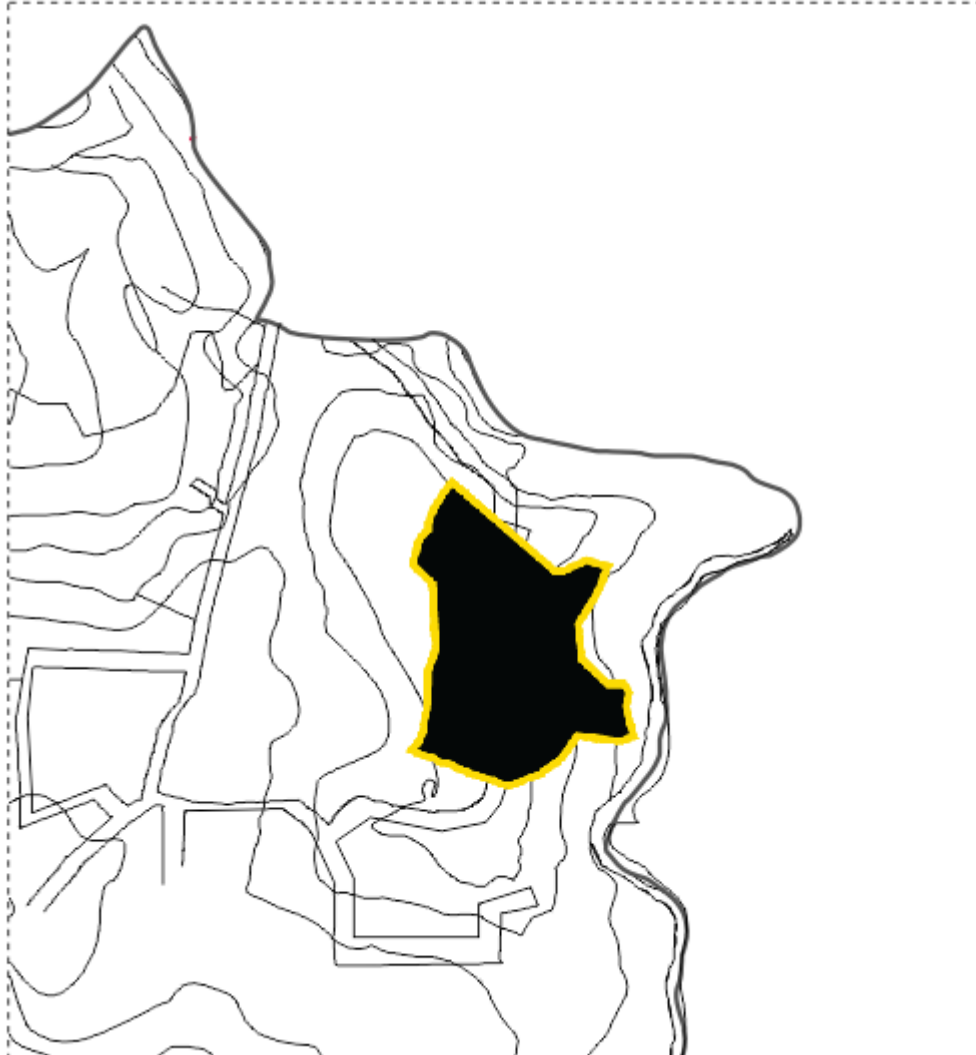
Deluxe Room : 10 kamar

Suite Room : 3 kamar

Maka, jumlah masing-masing per tipe kamar yang akan dirancang adalah 12 Superior Room, 10 Deluxe Room dan 3 Suite Room.

5.3 TAPAK TERPILIH

Berdasarkan hasil analisa, berikut merupakan tapak terpilih untuk *Resort Hotel di Padangbai, Bali* :



Gambar 5.1. Tapak

Sumber: Analisa Penulis, 2015

Luas	+ 50.000 m²
Peraturan Bangunan	KDB 40% untuk bangunan akomodasi wisata KLB 2.5 Ketinggian bangunan max. 2 lantai GSB depan bangunan 10 m GSB samping bangunan $\frac{1}{2}$ x lebar bangunan Garis Sempadan Pagar Depan 10 m
Batas-batas Tapak	Utara : Penghijauan Barat : Tanah Kosong; Hutan Hijau Selatan : Teluk Sumba Timur : Pantai Bias Tugel

Kontur	Berkontur
Keadaan Tapak Saat Ini	Tanah kosong, peruntukan pembangunan Akomodasi Pariwisata Eksklusif.
Lokasi	Jalan Penataran Aguung, Desa Padangbai
Aksesibilitas	Pencapaian utama dari Jalan Pelabuhan Padangbai

Tabel 5.3. Data Site Terpilih
Sumber: Analisa Penulis, 2015

5.4 KONSEP BANGUNAN

Perancangan resort hotel di Padangbai, Bali menggunakan pendekatan arsitektur tropis yang dilandasi dengan konsep desain berkelanjutan, yakni meminimalisir dampak buruk bangunan terhadap lingkungan melalui desain bangunan yang dapat menjawab permasalahan dari iklim tropis, dengan menciptakan desain pasif pada bangunan dengan turut mempertimbangkan kelestarian lingkungan sekitar. Strategi dari bangunan pasif yaitu mengambil keuntungan langsung dari alam, khususnya matahari dan angin untuk mencapai kenyamanan hunian. Prinsip desain pasif yang utama adalah orientasi tapak bangun yang memposisikan bangunan sesuai jalur matahari, penanaman pohon atau pembuatan tritisan yang lebar.

5.5 UTILITAS

Seperti yang sudah tesusun pada Perda Kabupaten Karangasem No. 8 Tahun 2003 (PERDA KAB. KARANGASEM, RDTR KAWASAN PARIWISATA CANDIDASA) Berikut infrastruktur pada KEP Padangbai :

1. Perancangan Jaringan Jalan

Jaringan jalan dibagi menjadi dua yaitu :

- Jaringan jalan sekunder, yang berfungsi sebagai jalan penghubung dari jalan utama ke tapak dan juga ke setiap blok peruntukan.
- Jaringan jalan pedestrian, yang berfungsi sebagai jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar fungsi kegiatan pada tapak, maupun kegiatan yang berada di sekelilingnya.

2. Perancangan Jaringan Listrik

Kebutuhan daya listrik kawasan akan dipenuhi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan untuk jaringan sekunder menggunakan *generator set*.

3. Perancangan Jaringan Telepon

Sistem yang digunakan yaitu Sentral Telepon Otomat (STO) yang berfungsi sebagai sentral telepon, dalam suatu lokasi tertentu.

4. Perancangan Jaringan Air Bersih

Dalam perancangan *Resort Hotel di Padangbai*, sistem distribusi air bersih yang dipilih adalah *down feed system*. Sumber dan sistem distribusi air bersih yang dibutuhkan berasal dari PDAM.

5. Perancangan Jaringan Air Kotor

Sistem pengelolaan air limbah pada *Resort Hotel di Padangbai, Bali* menggunakan sistem pembuangan secara langsung. Sistem pengelolaan disesuaikan dengan jenis

limbah yang di hasilkan dan dilakukan secara individual, pemisahan saluran pembuangan limbah dilakukan dengan saluran drainase.

6. Perancangan Jaringan Drainase

Sistem drainase utama diarahkan dengan sistem tertutup, yang nantinya berfungsi sebagai jalur pejalan kaki, lebar 1-2,5 m. Pada jalan lokal, diarahkan dengan sistem terbuka, serta dilengkapi dengan kawasan hijau dengan lebar 1 meter.

7. Perancangan Jaringan Pembuangan Sampah

Sistem pengelolaan sampah yang dilakukan dengan cara :

- Pada akomodasi wisata maupun tempat-tempat wisata diharuskan untuk dilengkapi dengan tempat/kotak/tong pembuangan sampah sementara, untuk memudahkan pengangkutan;
- Sampah dari tempat/kotak/tong pembuangan sampah sementara diangkut menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA) dengan metode *gali timbun (sanitary landfill)*

8. Perancangan Sistem Transportasi

Berikut merupakan persyaratan anak tangga sebagai salah satu sistem transportasi pada *Resort Hotel di Padangbai, Bali* :

- Lebar tangga minimal 120 cm setiap jalur.
- Lebar anak tangga minimal 30 cm.
- Tinggi anak tangga 18 cm.
- Terdapat bordes sebagai area istirahat setiap 10 anak tangga.

Untuk *difable* terdapat ramp sebagai sistem transportasi dalam bangunan, perancangan *ramp* memiliki persyaratan sebagai berikut :

- Lebar *ramp* minimal 125 cm.
- Sudut kemiringan 12°
- Ketinggian *handrail* minimal 80 cm.

9. Perancangan Sistem Penanggulangan Kebakaran

Fire protection sangat diperlukan untuk mengantisipasi terjadinya kebakaran. Sistem penanggulangan kebakaran yang digunakan pada *Resort Hotel di Padangbai, Bali*, adalah:

- **Pintu Darurat**
Digunakan pada saat keadaan darurat untuk mencapai ruang luar dengan lebih cepat, peletakkannya pada transisi antara bangunan dengan ruang luar.
- **Tanda "EXIT" atau "KELUAR"**
Tanda "EXIT" dilengkapi dengan lampu berwarna merah yang menyala saat darurat serta tanda panah yang menunjukkan pintu keluar terdekat; diletakkan pada setiap lokasi pintu keluar.
- **Smoke Detector**
Pada saat terdapat asap, maka alarm dari *smoke detector* akan berbunyi, peletakkannya pada ruang-ruang semi terbuka seperti *lobby* yang merupakan kawasan "dilarang merokok".
- **Sprinkler**

Sprinkler merupakan alat penyemprot yang dapat memancarkan air dengan cara melakukan pengabutan dan bekerja secara otomatis; dipasang dengan jarak normal 6-9 meter.

- *Hydrant* Bangunan

Diletakkan dalam bangunan untuk menyemprotkan air dengan selang dengan jarak efektif adalah 35 meter. Diletakkan disetiap lantai pada massa utama dan massa pengelola serta area servis.

- *Hydrant* Halaman

Diletakkan di luar bangunan pada titik-titik tertentu yang dapat menjangkau semua bangunan dengan massa yang kecil, seperti cottage atau *outdoor restaurant*.

10. Perancangan Kelengkapan Bangunan.

Lavatori memiliki persyaratan, yaitu memiliki jarak maksimal 40 meter dari pengguna dan 80 meter antar lavatory. Peletakkan kamera keamanan CCTV pada titik-titik tertentu.