

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

5.1 Tujuan Perencanaan Dan Perancangan

Tanjung Kelayang Beach Resort merupakan resort hotel berbintang empat di Kabupaten Belitung yang direncanakan akan menjadi suatu fasilitas jasa penginapan dan rekreasi di kawasan pantai Tanjung Kelayang.

5.2 Pelaku Kegiatan dan Aktivitas

Pada *Tanjung Kelayang Beach Resort* ini pelaku kegiatannya adalah pengunjung dan karyawan dan pengelola. Kriteria masing-masing pelaku kegiatan adalah sebagai berikut:

1. Pengunjung

Pengunjung merupakan semua tamu hotel baik yang menginap maupun yang tidak menginap yang bermaksud untuk menggunakan segala fasilitas yang disediakan di *Tanjung Kelayang Beach Resort*.

2. Pengelola dan Karyawan

Merupakan pihak yang mengurus *Tanjung Kelayang Beach Resort* baik dalam bidang administrasi, operasional, dan teknis. Khusus untuk pengelola, pembagian peran dan tugas lebih spesifik sesuai dengan hirarki struktur organisasi.

Aktivitas dalam *Tanjung Kelayang Beach Resort* dikelompokkan mejadi tiga jenis aktivitas penting, *antara lain*:

1. Aktivitas Privat

Merupakan aktivitas menginap para tamu hotel dan segala aktivitas tamu yang ada di dalam kamar hotel.

2. Aktivitas Publik

Merupakan kegiatan di luar kamar hotel, seperti pada kolam renang, spa, ballroom, restoran, dan lain-lain.

3. Aktivitas Penunjang

Meliputi kegiatan yang berhubungan dengan pelayanan pengunjung hotel.

5.3 Sistem Utilitas Bangunan

Berikut adalah beberapa sistem utilitas bangunan yang digunakan dalam *Tanjung Kelayang Beach Resort* sesuai dengan tujuannya masing-masing. Sistem utilitas bangunan yang digunakan adalah sebagai berikut:

5.3.1 Sistem Mekanikal Elektrikal

Sumber energy listrik Krakatoa Bay Resort Hotel ini diperoleh dari PLN. Sebagai back up listrik untuk kondisi tertentu maka disediakan juga generator. Dari gardu PLN, energi disalurkan ke trafo khusus untuk hotel resort ini yang kemudian dialirkan ke Main Distribution Panel (MDP), yang diletakkan di lantai dasar bangunan, kemudian disalurkan ke panel-panel listrik atau Sub Distribution Panel (SDP) di setiap lantai bangunan melalui shaft elektrikal.

5.3.2 Sistem Pencahayaan

Seluruh ruangan menggunakan pencahayaan buatan namun dengan prioritas penggunaan pada malam hari. Pada siang hari memaksimalkan pencahayaan alami, kecuali pada Function Room / Ballroom, Meeting Room, Spa, dan ruangan lainnya yang selalu membutuhkan pencahayaan buatan baik siang maupun malam.

5.3.3 Sistem Akustik Ruang

Sistem akustik ruang diaplikasikan pada ruang-ruang tertentu, diantaranya *Hotel Room, Meeting Room, Function Room*. Penggunaan *foam* atau karpet pada dinding dan lantai kamar dan juga menggunakan material yang lembut atau lunak untuk dijadikan plafond dapat meredam suara agar tidak mengganggu tamu lain.

5.3.4 Sistem Pengkondisian Udara

Secara umum pengkondisian udara di dalam *Tanjung Kelayang Beach Resort* ini menggunakan pengkondisian udara secara buatan agar dapat memberikan kenyamanan untuk tamu yang menginap di hotel. Sistem yang digunakan pada bangunan hotel yaitu *AC central*, sistem pengkondisian udara terpusat pada suatu lokasi yang kemudian didistribusikan ke semua lokasi dengan dibantu dengan *chiller, cooling tower, AHU*, dan komponen pendistribusian lainnya. Untuk *villa*, pengkondisian udara yang digunakan yaitu sistem *AC split*.

5.3.5 Sistem Pencegahan Bahaya Kebakaran

Beberapa upaya pencegahan bahaya kebakaran yang dapat diaplikasikan pada Tanjung Kelayang Beach Resort antara lain:

1. *Fire Alarm*

Sistem pendeteksi dini api yang diaplikasikan berupa *fire/heat detector* ataupun *smoke detector* yang umumnya dipasang di langit-langit ruangan.

2. *Fire Protection*

Sistem ini bekerja apabila terjadi kebakaran dalam bangunan, berupa:

a. *Sprinkler system*

Dipasang pada dinding maupun plafon bangunan biasanya merespon dengan mengeluarkan air secara otomatis

b. *Fire extinguisher*

Berupa alat pemadam api ringan yang dapat diletakkan di tempat yang mudah dijangkau. Alat tersebut dapat berupa tabung berisi CO₂, air, atau bubuk pemadam.

c. *Hydrant box cabinet*

Dipasang pada bangunan (di dalam shaft) yang dihubungkan dengan *tower / house tank*. Kemudian ditempatkan sekitar bangunan dengan radius jangkauan sekitar 30m.

d. *Hydrant pilar*

Ditempatkan di luar bangunan dimana air didapat dari dinas kebakaran setempat.

3. *Fire Safety Plan*

Berupa perencanaan bangunan dengan memperhatikan jalur evakuasi yang dapat berupa tangga darurat anti api yang berada di dalam bangunan.

5.3.6 Sistem Penangkal Petir

Terdapat 3 jenis penangkal petir yang dapat diaplikasikan pada *Tanjung Kelayang Beach Resort*, yaitu Sistem Franklin, Sistem Sangkar Farraday, dan Sistem Radioaktif. Sistem penangkal petir yang direncanakan untuk *Tanjung Kelayang Beach Resort* adalah Sistem Sangkar Farraday karena tidak menggunakan tiang yang sangat tinggi sehingga bangunan terlihat lebih proporsional.

5.3.7 Sistem Air Bersih

Kebutuhan akan air bersih bangunan ini diperoleh dari PDAM dan hujan saja karena letaknya yang berada di atas air laut tidak memungkinkan untuk menggunakan sumur air tanah langsung dari tapak. Sumber air bersih ditampung di penampungan yang berada di dalam tanah dan juga atap dan kemudian disalurkan ke tiap-tiap kran menggunakan pompa agar penyaluran air menjadi lebih cepat. Ada juga yang dialirkan ke pemanas air bertenaga listrik untuk mendapatkan air hangat.

5.3.8 Sistem Air Kotor

Limbah air kotor berasal dari toilet, dapur, dan air hujan. Limbah cair selain dari wc kemudian dilakukan treatment agar dapat digunakan kembali untuk menyiram tanaman atau untuk menyiram wc. Limbah dari wc dibuang langsung menuju septic tank, kemudian ke sumur resapan. Sedangkan air hujan ditampung dan dilakukan treatment ringan dan dapat digunakan untuk berbagai keperluan.

5.3.9 Sistem Pembuangan Sampah

Pengumpulan sampah dari kamar-kamar hotel dilakukan setiap hari dan kemudian dibuang melalui shaft sampah, atau biasa disebut *shaft chute*, dibantu gravitasi untuk menuju ke tempat pembuangan sampah sementara yang selanjutnya dibuang menuju tempat pembuangan akhir di Kabupaten Belitung. Untuk bagian luar bangunan, diberi tempat sampah yang dibedakan menurut jenisnya, yaitu anorganik atau organik, yang mudah dijangkau oleh para pengunjung *Tanjung Kelayang Beach Resort*.

5.3.10 Sistem Transportasi Vertikal

Transportasi vertical yang digunakan nantinya untuk *Tanjung Kelayang Beach Resort* ialah berupa lift, karena nantinya gedung ini akan memiliki 3 lantai, yang akan menyulitkan tamu apabila hanya menggunakan tangga ataupun escalator. Lift yang digunakan yaitu lift katrol listrik (*pully*) dengan bantuan *counterweight* atau penyeimbang.

5.3.11 Sistem Telekomunikasi

Untuk kelancaran komunikasi dan menunjang aktivitas di dalam *Tanjung Kelayang Beach Resort*, maka bangunan dilengkapi dengan alat komunikasi seperti telepon dan internet.

5.4 Program Ruang

Tabel 5.1 Program Ruang

Sumber: Analisis

NO	RUANG	LUAS (M ²)
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT		
1	Superior Room (SUP)	936
2	Deluxe Room (DLX)	936
3	Suite (STE)	499
4	Villa	2.340
Jumlah		4.711
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK		
5	Ballroom	2.931,5
6	Meeting Room	154,05
7	Bar	135,2
8	Restaurant	410,8
9	Fitness Center	132,21
10	Swimming Pools	646,75
11	Spa	106,6
12	Lobby	275,27
13	Souvenir Shop	47,58
14	Drugstore	33,67
15	ATM Area	11,7
16	Toilet	15,04
17	Penangkaran Penyu	143
Jumlah		5.043,37
KELOMPOK KEGIATAN SERVIS		
17	Dapur Utama	323,11
18	Gudang Makanan	126
19	Ruang Kerja	178,1
20	Ruang Tamu Kantor (Ruang Tunggu)	10
21	Ruang Rapat	60
22	Toilet	12
23	Ruang Binatu	48,51
24	Room Boy Room	38,5
25	Linen	35,42
26	Lost and Found Room	7,7
27	Gudang Perkakas dan Mekanikal Elektrikal	277,81
28	Loading Dock	96
29	Gudang Penerimaan	23,1
30	Ruang Karyawan	288,99
31	Mushola	47,2
32	Ruang Security	80,6
Jumlah		1.653,04

TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG	11.09,87
AREA PARKIR	1.611,23
TOTAL BESARAN RUANG	12,651,1

5.5 Penekanan Desain

Penekanan desain arsitektur yang digunakan adalah arsitektur neo-vernakular dengan ciri-ciri berikut (Charles Jencks ;1977):

- a. *Selalu menggunakan atap bumbungan*
Atap bumbungan menutupi tingkat bagian tembok sampai hamper ke tanah sehingga lebih banyak atap yang diibaratkan sebagai elemen pelindung dan penyambut daripada tembok yang digambarkan sebagai elemen pertahanan yang menyimpulkan permusuhan.
- b. *Batu Bata sebagai Elemen Konstruksi Lokal*
Bangunan didominasi penggunaan batu bata abad 19 gaya Victorian yang merupakan budaya dari arsitektur barat.
- c. *Mengembalikan Bentuk-bentuk Tradisional yang Ramah Lingkungan dengan Proporsi yang Lebih Vertikal*
- d. *Kesatuan antara Interior yang Terbuka melalui Elemen yang Modern dengan Ruang Terbuka di Luar Bangunan*
- e. *Warna-warni yang kuat dan Kontras*

5.6 Lokasi dan Tapak

Tapak berada di Kecamatan Sijuk berjarak sekitar 1 km dari pantai Tanjung Kelayang dengan luas sekitar **±40.400 m²** dengan batas-batas berikut ini:

- Sebelah Utara = Pantai
- Sebelah Timur = Jalan pemukiman
- Sebelah Barat = Lahan kosong
- Sebelah Selatan = Jalan raya



Gambar 5.1 Gambar Tapak
Sumber: Google Earth