

## BAB VI

### PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT

#### 6.1 Program Dasar Perencanaan

##### 6.1.1 Program Ruang

###### A. Kelompok Ruang Kegiatan Umum

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Plasa Penerima	163,2
2.	Lobby	63,2
3.	Lounge	42,66
4.	Lavatory	22,4
5.	Front office	23,7
6.	Ruang yang disewakan	71,1
<b>Jumlah</b>		386,26
<b>Sirkulasi 30%</b>		115,878
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		502

**Tabel 6.1** : Program ruang Kelompok Kegiatan Umum  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

###### B. Kelompok Ruang Tamu Bersama

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Meeting Room / Banquet Hall	88,2
2.	Restoran	
	- Main Dining Room	150,1
	- Dapur	50,03
	- Bar & Cocktail	182,3
	- Lavatory	26
	- Kasir	4
3.	Coffe Shop	118,5
4.	Sport Area	
	- Swimming Pool	200
	- Locker, shower, Lavatory	20
	- Whirpool Single	3,8
	- Whirpool (group)	9,4
	- Fitness & SPA	266
	- Lapangan voli	162
5.	Area Main Anak	
	- Papan luncur	3,4
	- Ayunan	22,5
	-Papan jungkat –jungkit	4
	-Papan seluncur dan rumah tangga	27,74
	-Palang bertangga	3,6
	- Rumah rumahan	18,2
	-kuda ayunan	1,6
<b>Jumlah</b>		1365,41
<b>Sirkulasi 50%</b>		682,705
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		2048

**Tabel 6.2** : Program ruang Kelompok Kegiatan Bersama  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

### C. Kelompok Kegiatan Menginap

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Kamar Standard	1584
2.	Kamar Twin	312
3.	Kamar Suite	708
4.	Deluxe Cottage	660
<b>Jumlah</b>		3264
<b>Sirkulasi 30%</b>		979,2
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		4243

**Tabel 6.3** : Program ruang Kelompok Kegiatan Menginap  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

### D. Kelompok Kegiatan Pengelola

	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Ruang General Manager	31,6
2.	Ruang Assistance General Manager	31,6
3.	Ruang Sekretaris	31,6
4.	Ruang Divisi Room Operation	31,6
5.	Ruang divisi marketing	31,6
6.	Ruang divisi human resources	31,6
7.	Ruang divisi Purchasing	31,6
8.	Ruang Divisi Finance	31,6
9.	Ruang divisi Mechanical Electrical	31,6
10.	Ruang divisi food and beverage	31,6
11.	Ruang divisi Security and Parking	31,6
12.	Ruang rapat	45
13.	Lavatory	12
<b>Jumlah</b>		404,62
<b>Sirkulasi 30 %</b>		121,38
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		526

**Tabel 6.4** : Program Ruang Kelompok Kegiatan Pengelola  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

### E. Kelompok Kegiatan Pelayanan

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Ruang Linen	9,875
2.	Room Boy Station	39,5
3.	House Keeping Office	55,3
4.	Ruang karyawan	
	- Ruang Makan	56,7
	- Ruang Training	80
	- Ruang seragam & locker	75,6
	- Mushola	
	Ruang sholat	20
	Ruang wudhu	1,6
	- Lavatory	6
5.	Lost and found room	7,9
6.	Laundry and dry cleaning	49,77

7.	Dapur utama - Dapur utama - Pantry	71,1 50,03
10	Receiving area/ loading dock	55,3
11.	Gudang - Gdg. Kering - Gdg. dingin - Gdg. Sayuran - Gdg. Peralatan dapur - Gdg. Minuman - Gdg. Botol kosong - Gdg. Perabot - Gdg. Peralatan - Gdg. Bahan bakar - Gdg. Penerimaan	14,22 17,75 17,75 21,33 15,8 15,8 71,1 15,8 19,75 23,7
12.	Ruang engineering - Ruang genset - Ruang panel listrik - Ruang pompa air - Ruang PABX - Ruang Water Treatment - Ruang Water Tank - Ruang IPAL - Ruang Sampah	25 16 25 15 24 12 20 12
<b>Jumlah</b>		960,675
<b>Sirkulasi 30 %</b>		288,20
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		1248

**Tabel 6.5 :** Program ruang Kelompok Kegiatan Pelayanan  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

#### F. Kelompok Kegiatan Parkir

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M <sup>2</sup> )
1	Parkir mobil tamu	500
2	Parkir motor tamu	40
3	Parkir Bus	84
4	Parkir mobil karyawan	275
5	Parkir motor karyawan	80
<b>Jumlah</b>		979
<b>Sirkulasi 100 %</b>		979
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		1958

**Tabel 6.6 :** Program Ruang Kelompok Kegiatan Parkir  
Sumber : Analisis Penyusun, 2016

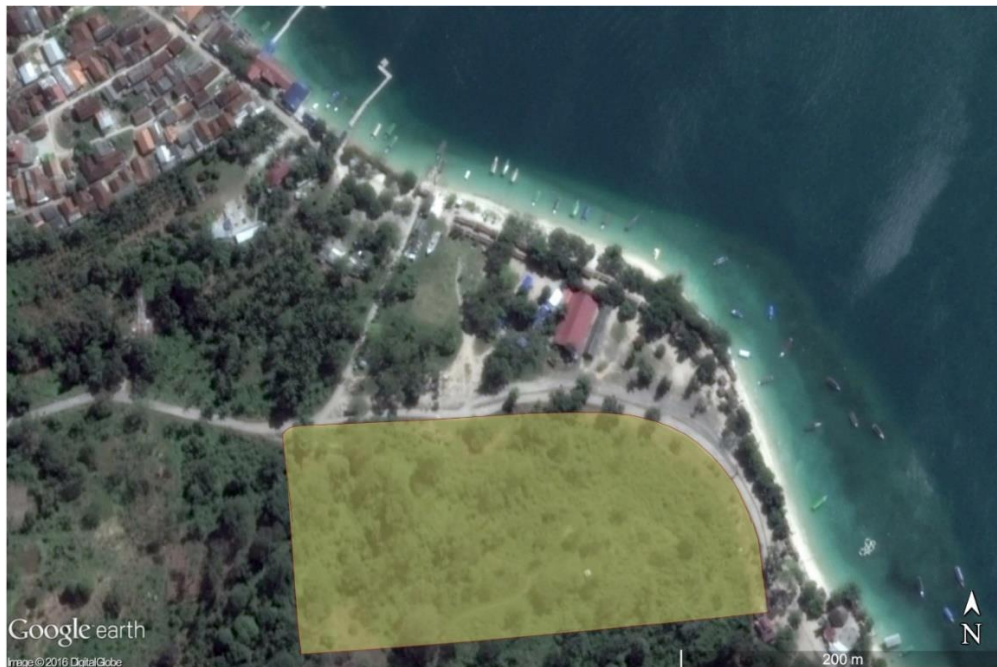
#### G. Rekapitulasi Program Ruang

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Kelompok Ruang Kegiatan Umum	502
2.	Kelompok Ruang Tamu Bersama	2048
3.	Kelompok Kegiatan Menginap	4243
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	526

5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	1248
6.	Kelompok Ruang Parkir	1958
<b>JUMLAH</b>		<b>10525</b>

**Tabel 6.7** : Rekapitulasi Program Ruang  
 Sumber : Analisis Penyusun, 2016

### 6.1.2 Tapak Terpilih

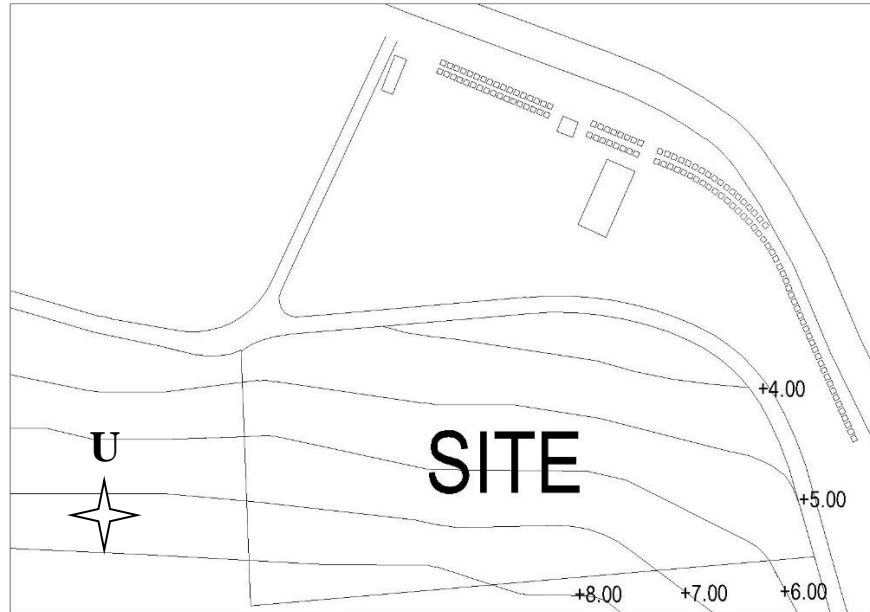


**Gambar 6.1** : Lokasi Tapak Terpilih  
 Sumber : Google Earth Pro, 2016

Lokasi Tapak yang terpilih untuk rencana Hotel Resort di Pantai Mutun Kabupaten Pesawaran adalah Tapak No 1. Berdasarkan peraturan daerah setempat yaitu Perda Kabupaten Pesawaran No 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pesawaran tahun 2011 – 2031, lokasi tersebut termasuk dalam kawasan peruntukkan pariwisata. Jenis bangunan yang diijinkan untuk dibangun pada kawasan ini adalah gardu pandang, restoran dan fasilitas penunjang lainnya, fasilitas rekreasi, olahraga, tempat pertunjukan, pasar dan pertokoan wisata, serta fasilitas parkir, fasilitas pertemuan, hotel, cottage, kantor pengelola dan pusat informasi serta bangunan lainnya yang dapat mendukung upaya pengembangan wisata yang ramah lingkungan, disesuaikan dengan karakter dan lokasi wisata yang akan dikembangkan.

Tapak ini memiliki luas 31.714 m<sup>2</sup> atau sekitar 3,1 Ha dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Pantai Mutun
- Barat : Hutan
- Selatan : Hutan
- Timur : Pantai Mutun



**Gambar 6.2** : Profil Site Terpilih  
 Sumber : Dokumen Pribadi, 2016

Besaran diperhitungkan berdasarkan peraturan bangunan daerah setempat, dalam hal ini mengacu pada Perda Kabupaten Pesawaran No 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pesawaran tahun 2011 – 2031, hotel resort yang akan direncanakan di kawasan Pantai Mutun merupakan bangunan di pinggir jalan lokal yang bersifat akomodasi / perumahan, Peraturan mengenai bangunan yang berlaku adalah KDB 30 %, KLB 0,6 dan KDH 40 %. Besaran luas tapak terpilih harus memenuhi syarat peraturan bangunan yang berlaku. Sehingga jika ditinjau melalui perhitungan, :

$$\text{KDB} = 30 \% = 0,3$$

$$\text{KLB} = 0,6$$

Maka,

$$\begin{aligned} \text{Luas Dasar Bangunan} &= \text{Luas Tapak} \times 30\% \\ &= 31714 \times 0,3 \\ &= 9514,2 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Luas Lantai Bangunan} &= \text{Luas Tapak} \times 0,6 \\ &= 31714 \times 0,6 \\ &= 19028,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Koefisien Dasar Hijau} &= \text{Luas Tapak} \times 40 \% \\ &= 31714 \times 0,4 \\ &= 12685,6 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas, diketahui luas maksimum dasar bangunan yang boleh dibangun adalah 9.514,2 m<sup>2</sup>, sedangkan luas keseluruhan bangunan maksimum yang diperbolehkan adalah 19.028 m<sup>2</sup>. Berdasarkan perhitungan program besaran ruang, luas keseluruhan bangunan yang dibutuhkan adalah 10.525 m<sup>2</sup> termasuk ruang parkir.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa tapak sudah memenuhi syarat untuk perencanaan dan perancangan hotel resort. Sisa lahan dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau dan area pengembangan di kemudian hari.

## 6.2 Program Dasar Perancangan

### 6.2.1. Perancangan Pola Hubungan dalam Kawasan Hotel Resort

Antara bangunan hotel dengan fasilitas-fasilitas yang tersedia, seperti fasilitas rekreasi dan fasilitas olahraga harus saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Hal tersebut di pengaruhi oleh aspek kontekstual dan aspek teknis kawasan:

- a. Sirkulasi dibuat dengan menyatukan unsur lingkungan kawasan. Membentuk suatu pola yang memberikan hubungan erat antar tempat yang dituju sehingga dapat mengontrol aktifitas wisatawan pada kawasan.
- b. Mudahnya akses pencapaian dalam mencapai suatu lokasi merupakan persyaratan mutlak suatu kawasan wisata.
- c. Identifikasi jalur pedestrian berdasarkan elemen-elemen *street furniture*.
- d. Penggunaan *signages* yang menjadi petunjuk sirkulasi pada lingkungan hotel resort.
- e. Penambahan *open space* dengan elemen keras dan lunak guna mengarahkan, membatasi, menerangi, mengatur kenyamanan thermal lingkungan dan melingkupi agar suasana lebih asri, alami, dan teratur.

### 6.2.2. Perancangan Bangunan dan Ruang Kawasan Hotel

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi bangunan hotel resort, antara lain :

- a. Dapat menampung sesuai kapasitas yang dibutuhkan.
- b. Keberadaan bangunan harus memenuhi peraturan yang ditetapkan pemerintah daerah setempat seperti persyaratan dasar bangunan (KDB), ketinggian bangunan, dan sebagainya di Kabupaten Pesawaran
- c. Perencanaan dan perancangan hotel resort di Pantai Mutun Kabupaten Pesawaran ini tidak boleh lepas dari faktor alam sebagaimana konsep arsitektur organik.
- d. Keberadaan bangunan harus mengacu pada kaidah arsitektural baik fungsional, estetika maupun struktural.

### 6.2.3. Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan yaitu:

- a. Sistem Modul Bangunan  
Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan furniture yang memerlukan persyaratan tertentu.
- b. Sistem Struktur  
Sistem struktur yang digunakan pada Hotel Resort di Pantai Mutun Kabupaten Pesawaran ini adalah sistem Struktur Rangka. Struktur rangka terdiri atas komposisi dari kolom-kolom dan balok-balok. Kolom sebagai unsur vertikal berfungsi sebagai penyalur beban dan gaya menuju tanah, sedangkan balok

adalah unsur horisontal yang berfungsi sebagai pemegang dan media pembagian beban dan gaya ke kolom. Selanjutnya dilengkapi dengan sistem lantai, dinding, dan komponen lain guna melengkapi kebutuhan bangunan untuk pembentuk ruang

c. Sistem Konstruksi

Konstruksi bangunan dilengkapi dengan elemen – elemen dari bahan alam seperti batu alam, kayu, dan bambu.

#### 6.2.4. Perancangan Jaringan Utilitas

Jaringan utilitas bangunan yang direncanakan pada Hotel Resort di Pantai Mutun Kabupaten Pesawaran adalah sebagai berikut:

- a. Pencahayaan alami memanfaatkan terang langit pada siang hari dan lampu jika terang langit tidak cukup. Bukaan pada bangunan seoptimal mungkin untuk mendapatkan penghawaan dan pencahayaan alami sehingga tercipta suatu kenyamanan thermal. Sistem Penghawaan Buatan menggunakan AC split dan AC central.
- b. Sumber tenaga listrik utama yang digunakan adalah dari PLN. Sedangkan energi listrik cadangan menggunakan generator set dengan *automatic switch system*
- c. Jaringan komunikasi internal menggunakan PBAX dan eksternal menggunakan telepon, faximile dan internet.
- d. Jaringan air bersih menggunakan air bersih dari sumur artesis dan PDAM yang di distribusikan ke tiap ruang yang membutuhkan melalui down feed system
- e. Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan/ pembersihan dulu sebelum sampai pada pembuangan akhir.
- f. Jaringan persampahan dengan sistem manual pewardahan dan pengumpulan di setiap kamar / ruang yang kemudian dibawa ke TPS.
- g. Penangkal petir menggunakan sistem Faraday yang menggunakan tiang-tiang *bliksem split* dengan tinggi 30cm, diatas atap bangunan yang dipasang setiap 3,5m.
- h. Sistem Pemadam kebakaran menggunakan *hydrant* dan *fire extinguisher* di setiap ruang publik yang memungkinkan. Dan untuk sarana deteksi dan alarm kebakaran menggunakan heat and smoke detector. Pada tiap tiap ruangan dipasang sprinkler
- i. Sistem transportasi vertikal menggunakan tangga, system transportasi horizontal dihubungkan dengan koridor / pedestrian dan tersedia caddy untuk mengantar wisatawan.
- j. Keamanan dalam kawasan hotel resort dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontroloan secara rutin dan berkala, CCTV, Security Checking pada setiap pengunjung hotel resort.