

BAB VI

KONSEP DASAR PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Perencanaan dan perancangan Hotel Resort di Pantai Karang Taraje bertujuan untuk mewujudkan suatu rancangan fasilitas penginapan dan mampu memwadhahi kegiatan-kegiatan rekreasi, serta mengenalkan kebudayaan Banten kepada para pengunjung sehingga perlu diperhatikan seluruh aspek baik tapak maupun bangunan. Lokasi hotel resort ini berada di Pantai Karang Taraje yang masih termasuk kawasan wisata Sawarna terletak di Kabupaten Lebak, Provinsi Banten.

6.1 KONSEP DASAR PERENCANAAN

6.1.1 Program Ruang

Program ruang merupakan rangkuman dari pendekatan besaran ruang yang telah dihitung pada bab sebelumnya. Program ruang ini yang akan dijadikan acuan dalam eksplorasi desain.

Tabel 6.1 Program Ruang

ZONA PENGUNJUNG		
JENIS RUANG	JUMLAH	LUAS
1. AREA KEDATANGAN		
Drop Off	1 unit	8 m ²
Lobby	1 unit	33 m ²
Concierge Counter	1 unit	9,3 m ²
Lounge Seating	1 unit	14 m ²
Sirkulasi 40%	-	25,72 m ²
2. AREA MENGINAP		
Standard Room	24 unit	720 m ²
Deluxe Room	10 unit	430 m ²
Suite Room	3 unit	246 m ²
Sirkulasi 40%	-	588,4 m ²
3. AREA MAKAN DAN MINUM		
Restaurant	1 unit	180 m ²
Bar	1 unit	25 m ²
Reservasi dan Kasir	1 unit	6 m ²
Sirkulasi 40%	-	84,4 m ²
4. AREA FASILITAS REKREASI		
Fitness	1 unit	130 m ²
Spa	2 unit	22 m ²
Kolam Renang	1 unit	589 m ²
Amfiteater	1 unit	277 m ²
Ruang Sanitasi	1 unit	32 m ²
Sirkulasi 40%	-	407,2 m ²
5. AREA FASILITAS PENUNJANG		
Ballroom	1 unit	400 m ²
Meeting Room	2 unit	70 m ²
Pre-Function Room	1 unit	191 m ²

Retail	2 unit	32 m ²
Drugstore	1 unit	32 m ²
Lavatory	1 unit	7 m ²
Musholla	1 unit	20 m ²
Sirkulasi 40%	-	310,4 m ²
TOTAL LUAS ZONA PENGUNJUNG		4851 m²

ZONA PENGELOLA		
JENIS RUANG	JUMLAH	LUAS
6. AREA PENGELOLA		
Kantor General Manager	1 unit	16 m ²
Kantor Manager/Staff	1 unit	128,7 m ²
Meeting Room	1 unit	14 m ²
Lavatory	1 unit	7 m ²
Musholla	1 unit	14 m ²
Sirkulasi 40%	-	71,88 m ²
TOTAL LUAS ZONA PENGELOLA		252 m²

ZONA PENUNJANG		
JENIS RUANG	JUMLAH	LUAS
7. AREA SERVIS		
Ruang Laundry	1 unit	27 m ²
Ruang Linen	1 unit	74 m ²
Food and Beverage	1 unit	82 m ²
Service Station	1 unit	14,72 m ²
Ruang Loker	1 unit	6 m ²
Lavatory Service	2 unit	4 m ²
Pos Security	2 unit	12 m ²
Ruang Genset	1 unit	25 m ²
Ruang Panel Listrik	1 unit	9 m ²
Ruang Pompa Air	1 unit	25 m ²
Ruang Instalasi CCTV	1 unit	11 m ²
Gudang Umum	1 unit	28,8 m ²
Gudang Engineering	1 unit	6,4 m ²
Sirkulasi 40%	-	129,97
TOTAL LUAS ZONA PENUNJANG		455 m²

(Sumber: Analisa Penulis)

Maka total kebutuhan lahan untuk hotel resort ini adalah 8.195 m².

6.1.2 Tapak Hotel Resort

Tapak yang terpilih untuk dijadikan Hotel Resort berdasarkan penilaian kriteria tapak, adalah Alternatif Tapak 1. Tapak ini berada di Kawasan Pantai Karang Taraje dan memiliki luas kurang lebih 23.700 m². Dibatasi oleh perbukitan di bagian Utara, permukiman dan kebun penduduk setempat di bagian Barat, perbukitan dan batuan karang di bagian Timur, serta pantai laguna berpasir putih di bagian Selatan. Lokasi Tapak berjarak 1,2 km dari jalan utama yaitu

Jalan Raya Sawarna-Bayah. Topografi pada tapak ini cukup landai yaitu pada interval 3 meter hingga 12 meter.

Berdasarkan RTRW Kabupaten Lebak, tapak tersebut dibatasi dengan kebijakan tata ruang Kabupaten Lebak, yaitu:

- a. KDB maksimum 40 %
- b. KLB 1,2 dengan Ketinggian Bangunan maksimal 3 lantai
- c. Garis Sempadan Pantai adalah 100 meter dari titik pasang tertinggi
- d. Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimal 2,5 meter

Dengan analisa program ruang dan kebijakan tata ruang tersebut, maka luas tapak keseluruhan untuk hotel resort adalah 20.488 m².

6.2 KONSEP DASAR PERANCANGAN

6.2.1 Aspek Kinerja dan Utilitas

Berdasarkan Hotel Resort di Pantai Karang Taraje ini ,emgunakan sistem utilitas bangunan dan utilitas tapak sebagai berikut.

- a. *Pencahayaan* pada hotel resort ini menggunakan dua sistem, yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami sebagian besar digunakan pada pagi dan siang hari. Ruangan yang memungkinkan terkena cahaya matahari, dibuat jendela atau kisi-kisi agar cahaya matahari dapat masuk kedalam ruang. Sedangkan pada ruangan yang tidak terkena atau minim cahaya matahari, menggunakan pencahayaan buatan selama 24 jam. Pencahayaan buatan juga digunakan di semua ruang pada malam hari.
 - b. *Penghawaan* pada hotel resort ini menggunakan dua sistem, yaitu penghawaan alami dan penghawaan buatan. Penghawaan alami digunakan pada beberapa ruang, seperti lobby, restaurant outdoor, musholla, lavatory, dan ruang-ruang servis. Pada ruang tersebut ditambahkan kipas angin, exhaust fan, atau blower agar penghawaan dalam ruang tersebut tetap terjaga dengan baik. Sedangkan pada ruang khusus seperti kamar tidur pengunjung, ballroom, dan meeting room menggunakan AC Split, AC Central, atau AC Standing Portable.
 - c. *Suplai Air Bersih* untuk hotel resort ini berasal dari PDAM dan air tanah (deep-well). Sistem distribusi air menggunakan Sistem Up Feed Riser, yaitu air yang berasal dari PDAM maupun air tanah ditampung di ground reservoir kemudian langsung dipompa ke ruang-ruang pada hotel resort. Sistem Up Feed Riser ini dipilih karena sebagai bagian besar bangunan merupakan bangunan bertingkat rendah dan meminimalisir penggunaan roof tank.
 - d. *Pembuangan Air Kotor* pada hotel resort ini yaitu dengan proses pemisahan antara black water, grey water, dan storm water. Black water yang berasal dari kloset dialirkan ke septictank, grey water yang merupakan buangan dari wastafel dan floor drain dialirkan ke bak penampung, sedangkan storm water atau air hujan ditampung di sumur resapan.
-

- e. *Suplai Listrik* utama pada hotel resort ini berasal dari PLN. Cadangan suplai listrik menggunakan generator set (Genset) dengan automatic switch ketika listrik padam.
- f. *Pembuangan Sampah* pada hotel resort ini menggunakan sistem manual, yaitu dengan menyediakan tempat sampah di setiap ruangan kemudian dibuang ke tempat sampah besar dan dibawa ke TPS menggunakan truk pengangkut sampah dari Dinas Kebersihan Kabupaten Lebak.
- g. *Penanggulangan Kebakaran* pada hotel resort ini yaitu dengan menyediakan hydrant, sprinkler, dan detector.
- h. *Jaringan Telekomunikasi* pada hotel resort ini yaitu menggunakan telepon dengan sistem PABX, Wifi, LAN, dan Telkom untuk jaringan telepon umum.
- i. *Penangkal Petir* pada hotel resort ini menggunakan sistem penangkal petir Faraday yang dipasang pada setiap atap bangunan.
- j. *Sistem Keamanan* pada hotel resort ini secara manual dan otomatis. Cara manual yaitu dengan petugas keamanan (security) dan cara otomatis adalah pemasangan perangkat kamera CCTV.

6.2.2 Aspek Teknis

Secara umum struktur bangunan penginapan mengadaptasi dari rumah tradisional Suku Baduy yaitu rumah panggung. Untuk *sub-structure*, jenis pondasi yang dipilih pada bangunan penginapan 1 lantai yang berupa rumah panggung adalah pondasi telapak/pondasi setempat. Sedangkan untuk bangunan lainnya menggunakan pondasi batu kali. Sedangkan untuk *upper-structure* bangunan, menggunakan rangka kayu untuk bangunan penginapan dan rangka baja untuk bangunan lainnya karena daya pikulnya yang besar.

Bahan bangunan yang digunakan adalah representasi dari kekayaan alam tropis, yaitu kayu, batu, serta material asli lainnya yang diekspos.

6.2.3 Aspek Arsitektural

- a. *Bentuk bangunan* mengadaptasi dari konsep arsitektur tropis dan rumah tradisional Suku Baduy. Atap bangunan dibuat dengan atap yang tinggi dengan kemiringan atap di atas 30 derajat. Bangunan juga sebagiknya memiliki teritisan atau overstek atap yang cukup lebar untuk mengurangi efek tampias dari hujan yang disertai angin.
 - b. *Penanganannya kontur* tapak yang landai adalah menggunakan sistem *cut and fill* tanpa perubahan yang terlalu ekstrem.
 - c. *Pola tata massa bangunan* dibuat menyebar dan disesuaikan dengan hubungan ruang serta sirkulasi ruang sesuai dengan pengguna.
 - d. *Ruang terbuka* digunakan sebagai area publik dan dilakukan penataan landscape untuk menunjang keindahan hotel resort.
 - e. Penerapan konsep desain yaitu arsitektur tropis yaitu dengan memperkecil luas permukaan yang menghadap ke timur dan barat dan melindungi dinding dengan peneduh, perletakan jendela, serta penggunaan material tertentu sebagai
-

representasi dari kekayaan alam tropis, seperti kayu, batuan, dan material lain yang diekspos.

