BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT

1.1. Program Perencanaan dan Perancangan Hotel Resort

1.1.1. Program Ruang

Pembagian ruang dibedakan sesuai kelompok kegiatan (kelompok kegiatan utama, penunjang, pengelola dan pelayanan). Hasil analisa didapatkan jumlah kebutuhan tiap-tiap ruang seperti pada tabel 34.

Tabel 34 : Tabel Program Ruang

Jenis Ruang	Jumlah (unit)	Luas (M^2)
Kelompok Kegiatan Utama		
President Suites	3	362,1
Family Rooms	3	305,4
Deluxe Rooms	10	714,5
Standard Rooms	12	786
	Jumlah	**2.167,64**
	Sirkulasi 30%	**650,3**
	Jumlah Keseluruhan Kelompok Kegiatan Utama	**2.817,9 m^2**
Kelompok Kegiatan Penunjang		
Plasa Penerima	1	57,6
Lounge	1	16,2
Lobby	1	24
Front Office	1	9
Ruang Ibadah (Musholla)		
- R. Sholat	1	58
- R. Wudhu	1	46,4
Lavatory		
- Pria	3	14,5
- Wanita	6	16,2
Store	6	48
	Jumlah	**290,1**
	Sirkulasi 30%	**87,03**
	Jumlah Keseluruhan	**377,13**
Ballroom		
- Ruang Utama	1	187,5
- Lobby	1	56,25
- Ruang persiapan	1	62,5
- Ruang operator	1	15
- Gudang	1	37,5
Lavatory	9	30,7
	Jumlah	**389,45**
	Sirkulasi 30%	**116,83**
	Jumlah Keseluruhan	**506,28**
Restaurant & Bar		
- Restaurant		
Dining room	1	57
Dapur	1	19
- Bar and Cocktail		
Bar	1	25

R. Pengunjung	1	189
Lounge	1	7,5
Panggung	1	15
R. Persiapan	1	15
R. Operator	1	2
R. Bartender	1	25
Lavatory	9	30,7
	Jumlah	**385,2**
	Sirkulasi 30 %	**115,56**
	Jumlah Keseluruhan	**500,76**
Outdoor Pool		
- Kolam	1	216
- Loket	1	19,5
- Area Duduk	1	129,6
- Loker, lavatory	20	60
Private Beach		
- Playgroud	1	80
- Open Theater	1	100
- Outdoor Conference	1	360
Gym Area	34	48
	Jumlah	**1.013,1**
	Sirkulasi 30 %	**303,93**
	Jumlah Keseluruhan	**1.317,03 m²**
	Jumlah	**2.701,2**
	Sirkulasi 30 %	**810,36**
	Jumlah Keseluruhan Kelompok Kegiatan Penunjang	**3.511,56 m²**
Kelompok Kegiatan Pengelola		
General Manager	1	12
Assistant Manager	1	12
Accounting Manager	1	12
Administration Manager	1	12
Personalia Manager	1	12
Marketing Manager	1	12
Engineering Manager	1	12
Supervisor	1	12
Ruang Rapat	1	144
Lavatory	**4**	**14**
	Jumlah	**254**
	Sirkulasi 30 %	**76,2**
	Jumlah Keseluruhan Kelompok Kegiatan Pengelola	**330,2**
Kelompok Kegiatan Pelayanan		
Ruang Karyawan		262,4
Ruang Roomboy	1	15
Ruang Security	1	12
Housekeeping Office	1	21
Laundry&Dry Cleaning	1	18,9
Ruang Linen	1	12
Ruang Mechanical Engineering		
- Ruang Genset	1	12
- Ruang PABX	1	15
- Ruang Kontrol Panel	1	16
- Ruang Pompa Air	1	9

Loading Dock	1	21
Dapur		
- Utama	1	27
- Pantry	1	14,4
Gudang		
- Gudang kering	1	5,4
- Gudang dingin	1	6,75
- Gudang sayuran	1	6,75
- Gudang peralatan dapur	1	13,5
- Gudang minuman	1	6
- Gudang botol kosong	1	6
- Gudang perabot	1	27
- Gudang peralatan	1	6
- Gudang bahan bakar	1	7,5
- Gudang penerimaan	1	9
	Jumlah	**549,6**
	Sirkulasi 30 %	**164,88**
	Jumlah Keseluruhan	**714,48**
Parkir		
- Parkir Mobil	18	270
- Parkir Motor	98	171,5
- Dermaga	1	53,2
	Jumlah	**494,7**
	Sirkulasi 100 %	**494,7**
	Jumlah Keseluruhan	**989,4 m²**
	Jumlah	**1.703,9**
	Sirkulasi 30 %	**511,17**
	Jumlah Keseluruhan Kelompok Kegiatan Pelayanan	**2.215,07 m²**

Sumber: analisa pribadi, 2017

Dari perhitungan pendekatan program ruang diatas, maka hasil rekapitulasi pendekatan program ruang dijabarkan pada tabel 35.

Tabel 35 : Tabel Rekapitulasi Program Ruang

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m^2)
1	Kelompok Kegiatan Utama	2.817,90
2	Kelompok Kegiatan Penunjang	3.511,56
3	Kelompok Kegiatan Pengelola	330,20
4	Kelompok Kegiatan Pelayanan	714,48
5	Kelompok Parkir	2.215,07
Total		**9.589,21**

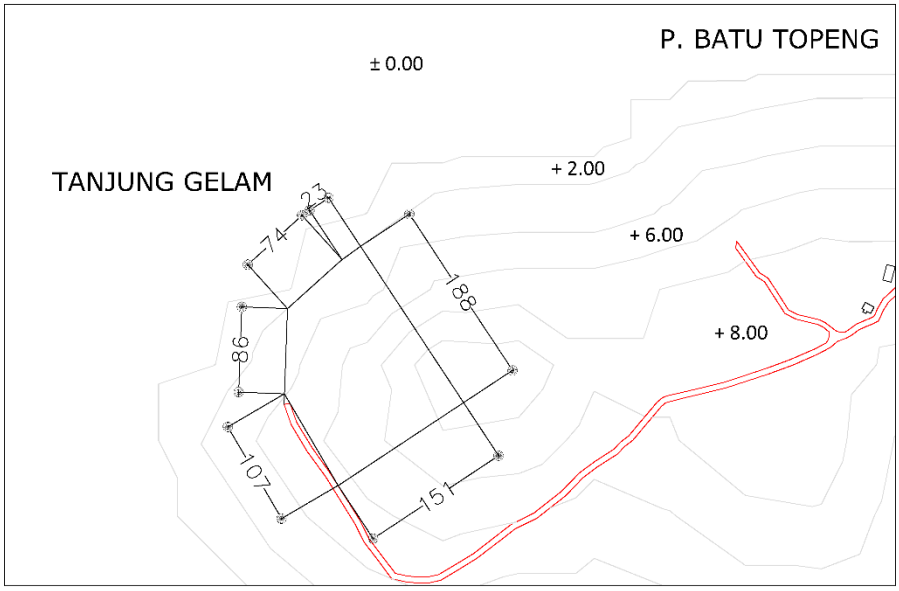
Sumber: analisa pribadi, 2017

Total keseluruhan kebutuhan ruang untuk Hotel Resort Karimunjawa adalah **9.589,21 m².**

1.1.2. Tapak Terpilih

Dari pembobotan nilai tapak sesuai dengan kriteria yang ditentukan, maka diputuskan tapak terpilih untuk perencanaan dan perancangan Hotel Resort Karimunjawa merupakan tapak di Tanjung Gelam dengan luas ± 23.326,69 m².

Gambar 21 Foto Udara Pantai Tanjung Gelam sebagai Tapak Terpilih
Sumber: ***https://www.google.co.id/maps/***



Gambar 22 Ukuran tapak Pantai Tanjung Gelam sebagai Tapak Terpilih
Sumber: dokumentasi pribadi

Batas-batas wilayah tapak ini:

Utara	:	Laut Jawa, Pantai Sunset
Timur	:	Rumah-rumah warga
Selatan	:	Rumah-rumah warga
Barat	:	Laut Jawa, Pantai Tanjung Gelam

Dengan memperhatikan peraturan bangunan seperti KDB, KLB, ketinggian maksimal, dll, maka bangunan Hotel Resort Karimunjawa ini akan menggunakan pendekatan dengan peraturan bangunan setempat, yaitu:

- Tata guna lahan
  Termasuk ke zona pemanfaatan wisata darat
- Ketinggian bangunan maksimal = 2 lantai
- Garis sempadan pantai = 30 m
- Pasang surut air laut di Karimunjawa = ± 70 cm
- Koefisien Dasar Bangunan
  KDB = 50 % merupakan total kebutuhan ruang yaitu 9.589,21

Maka luas tanah keseluruhan = **19.178,42 m^2**

1.2. Program Dasar Perencanaan

1.2.1. Aspek Kinerja

Hotel Resort Karimunjawa menggunakan utilitas bangunan sebagai berikut:

1. Sistem Pencahayaan
   Menggunakan sistem pencahayaan alami dan buatan. Pencahayaan alami digunakan pada siang hari atau ketika matahari bersina dengan memanfaatkan terang langit dengan bukaan yang tepat pada posisi yang tepat dan pencahayaan buatan ketika pencahayaan alami sedang tidak optimal serta pada malam hari
2. Sistem Penghawaan
   Akan lebih banyak menggunakan penghawaan buatan karena dengan iklim tropis, suhu ruangan yang diinginkan bisa tercapai dengan penghawaan buatan. Penghawaan yang digunakan adalah AC setempat untuk unit kamar dan AC sentral untuk ruang seperti lobb, fasilitas indoor, kantor pengelola dll
3. Sistem Jaringan Air Bersih
   Air dari sumber mata air dan sumur artetis ditampung dalam *ground reservoir* lalu menggunakan pompa disalurkan ke unit-unit hunian menggunakan sistem *Down Feed Distribution*
4. Sistem Pembuangan Air Kotor
   Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan / pembersihan dlu sebelum sampai pada pembuangan akhir
5. Sistem Jaringan Listrik
   Listrik berasal dari PLN dan mesin diesel atau genset pribadi yang diletakkan pada tempat khusus agar kebisingannya tidak mengganggu kenyamanan penghuni dan juga menggunakan solar penel yang diletakkan pada atap penginapan.
6. Sistem Pembuangan Sampah
   Sistem pembuangan sampah dengan sistem manual pewadahan dan pengumpulan di setiap ruang dan kamar yang kemudian dibawa ke TPS.
7. Sistem Pencegahan Kebakaran
   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 yang bekerja jika suhu mencapai 60-70°C. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah

dan menyemburkan air. Jarak antar sprinkler biasanya 4 m di dalam ruangan dan 6 meter di koridor.

8. Sistem Komunikasi
   Menggunakan sistem komunikasi internal dan eksternal

9. Sistem Penangkal Petir
   Penangkal petir menggunakan sistem Faraday yang menggunakan tiang-tiang *bliksem split* dengan tinggi 30cm, diatas atap bangunan yang dipasang setiap 3,5m. Tiang yang satu dengan yang lainnya dihubungkan dengan kawat tembaga dan turun melalui kawat menuju arde.
10. Sistem Keamanan
    Keamanan lingkungan dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontroloan secara rutin dan berkala, CCTV, Security Checking.

1.2.2. Aspek Visual Arsitektural

1. Konsep desain yang diterapkan pada bangunan yang sesuai dengan 7 unsur pokok dalam arsitektur adalah :
   a. Sumbu (Axis) berkaitan dengan orientasi
   b. Place (Posisi) berkaitan dengan hirarki
   c. Skala berkaitan dengan proporsi
   d. Shape (Wujud) berkaitan dengan geometry
   e. Texture berkaitan dengan focal point
   f. Warna berkaitan dengan focal point
   g. Keseimbangan berkaitan dengan harmoni dan sinergi
2. Bentuk dan gubahan massa disesuaikan dengan kondisi dan karakter Karimunjawa
3. Massa bangunan ditata sesuai dengan keterkaitan hubungan dan fungsi antar kelompok bangunan serta memperhatikan potensi lingkungan yang ada.
4. Unsur matahari terutama karena tapak memiliki keunggulan view sunset, dijadikan faktor pertimbangan utama dalam perletakan massa bangunan dan pemanfaatan view terbaik dari bagian bangunan terhadap lingkungan dan view ke dalam lingkungan.
5. Pengelompokan masa bangunan sejenis pada zona tertentu agar memudahkan hubungan aktifitasnya. beberapa jenis perletakan massa bangunan, yaitu:
   - Dipusatkan : Terdapat pusat, ruang dominan dimana sejumlah ruang-ruang sekunder dikelmpokan.
   - Linier : Suatu urutan linier dari ruang-ruang yang berulang
   - Radial : Suatu ruang pusat dimana organisasi ruang linier berkembang menurut bentuk jari-jari
   - Cluster : Ruang-ruang dikelompokanoleh letaknya atau secara bersama-sama menempati letak visual bersama atau berhubungan.
   - Grid : Ruang-ruang diorganisir dikawasan struktur / grid tiga dimensi lain.
6. Resort ini berada di kawasan perlindungan dan wisata Pantai Tanjung Gelam sehingga menggunakan penerapan Ekologi Arsitektur. Dengan memanfaatkan potensi alam pantai sebagai daerah pengembangan wisata sekaligus menjaga kealamian keadaan kawasan sekitar dengan membuat desain bangunan yang

menyatu dengan alam seperti menggunakan material lokal, memasukkan unsur alam ke dalam bangunan, optimalisasi vegetasi, penggunaan jendela, menggunakan dan mengoptimalkan pencahayaan alami dan ventilasi besar serta menggunakan warna-warna alam.