

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT

5.1. Program Dasar Perencanaan

1.1.1. Program Ruang

Tabel 5.1 Program Ruang

No.	Kelompok Kegiatan/Ruang	Luas
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT		
1.	<i>Superior Room</i>	1267,4 m ²
2.	<i>Deluxe Villa</i>	418,6 m ²
3.	<i>Family Villa</i>	943,02 m ²
4.	<i>Royal Suite Villa</i>	835,38 m ²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT		3464,4 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK		
Kegiatan Pertemuan		
1.	<i>Function Room</i>	1.296,23 m ²
2.	<i>Meeting Room</i>	162,24 m ²
Jumlah Keseluruhan		1.458,47m²
Kegiatan Makan dan Minum		
1.	<i>Restaurant</i>	393,25 m ²
2.	<i>Tea Shop</i>	56,87 m ²
Jumlah Keseluruhan		450,12 m²
Kegiatan Rekreasi dan Olahraga		
1.	<i>Park</i>	123 m ²
2.	<i>Fitness Center</i>	176,41 m ²
3.	<i>Swimming Pools</i>	555,1 m ²
4.	Kandang Kuda	175,5 m ²
Jumlah Keseluruhan		994,01 m²
Kegiatan <i>check-in</i> dan <i>check-out</i>		
1.	<i>Lobby</i>	313,17 m ²
Kegiatan Pelayanan Khusus		
1.	<i>Souvenir Shop</i>	21,45 m ²
2.	<i>Money Changer</i>	9,75 m ²
3.	<i>ATM</i>	1,5 m ²
Jumlah Keseluruhan		68,45 m²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK		3248,47 m²
KELOMPOK KEGIATAN SERVIS		
Kegiatan Pelayanan Restoran		
1.	Dapur Utama	264,55 m²
Kegiatan Pengelolaan		
1.	Ruang Kerja	352,3 m ²
2.	<i>Lobby</i>	9 m ²
3.	Ruang Tamu/Ruang Tunggu	10 m ²
4.	Ruang Rapat	45 m ²
5.	<i>Pantry</i>	12 m ²
6.	Ruang Makan	50 m ²
7.	<i>Toilet</i>	12 m ²

Jumlah Keseluruhan		568,62m²
Kegiatan Housekeeping		
1.	Ruang Uniform	3,75 m ²
2.	Ruang Laundry	18,9 m ²
3.	Room boy	15 m ²
4.	Lost and Found room	3 m ²
Jumlah Keseluruhan		52,845 m²
Kegiatan Operasional		
1.	Gudang peralatan dan perlengkapan	33 m ²
2.	Gudang barang bekas	9 m ²
3.	Gudang ME	335.4 m ²
4.	Loading dock/receiving area	96 m ²
5.	Gudang penerimaan	9 m ²
6.	Ruang karyawan	287,42 m ²
Jumlah Keseluruhan		623,22 m²
Kegiatan Keamanan Hotel		
1.	Ruang kontrol keamanan	30 m ²
2.	Security Posts	12 m ²
Jumlah Keseluruhan		54,6 m²
TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS		1.559,93 m²
KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)		
1	Ruang Parkir tamu menginap	886,5 m ²
2	Ruang Parkir Tamu tidak menginap	875,5 m ²
3	Ruang Parkir Karyawan	681 m ²
TOTAL KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)		3175,9 m²
TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG KEGIATAN		11.448,7 m²

Sumber: Analisa Penulis

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Perda Pembangunan Kabupaten Wonosobo, yakni:

- KDB : maks. 60 %
- Jumlah lantai : maks, 4 lantai

Dengan beberapa peraturan tersebut dapat diketahui :

$$\begin{aligned} \text{Luas Tapak Minimal} &= \text{Luas Tapak Terbangun} / \text{KDB} \\ &= 11.448,7 \text{ m}^2 / 60\% \\ &= \mathbf{19.081,16 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

1.1.2. Kebutuhan Kamar

Seperti yang telah dijelaskan penyusun pada BAB IV, penyusun melakukan pendekatan dengan menggunakan studi banding, konsep dan hasil diskusi yang diintegrasikan dengan regulasi yang ada. Maka penyusun memutuskan bahwa untuk perancangan Resort Hotel yang akan dibangun sejumlah **51 unit**.

Dengan ruang yang direncanakan adalah *superior room, deluxe room, family Villa, dan Royal Suite Vila* dengan rincian sebagai berikut:

- Superior room (2 orang) = 37 Unit
- Deluxe room/villa (4 orang) = 4 unit
- Family villa (6 orang) = 6 unit
- Royal suite villa (8 orang) = 4 unit

1.2. Program Dasar Perancangan

1.2.1. Konsep Arsitektural

Hotel Resort di Wonosobo ini direncanakan menggunakan pendekatan desain Neo-Vernakular, yaitu aliran desain arsitektur yang bertujuan melestarikan unsur-unsur lokal yang telah terbentuk secara empiris oleh tradisi dan mengembangkannya menjadi suatu langgam yang modern. Kelanjutan dari arsitektur Vernacular. Singkatnya arsitektur neo-vernakular merupakan arsitektur yang menggabungkan antara dengan non-tradisional, modern dengan setengah non-modern, perpaduan yang lama dengan yang baru. Dari segi tampilan, arsitektur neo-vernakular sangat dinamis dan bervariasi. Karena kebudayaan di Wonosobo beragam, maka sangatlah sesuai jika pengaplikasiannya merupakan pengaplikasian desain yang bisa bervariasi dan mengikuti perkembangan zaman namun tetap menampilkan identitas budaya khususnya budaya yang tumbuh di Wonosobo. Dengan begitu akan tercipta keharmonisan pada bangunan ini karena unsur budaya yang syarat akan historis, kearifan lokal, dan unsur – unsur yang berkaitan dengan Wonosobo ini nantinya akan berpadu dengan desain – desain arsitektur modern.

1.2.2. Sistem Utilitas Bangunan

Sistem utilitas bangunan menerapkan utilitas transportasi vertical utilitas lampu / penerangan buatan, utilitas air bersih dan kotor, sistem keamanan, dan sistem penanggulangan kebakaran.

A. Sistem Air Bersih

Air bersih yang digunakan diperoleh dari PAM, system water treatment maupun sumur artesis yang ditampung dalam ground reservoir. Untuk pendistribusian air bersih ke seluruh ruangan ada dua macam alternatif, yaitu:

1) Up Feed distribution.

Pada sistem ini pendistribusian air diperoleh dari air yang ditampung pada ground reservoir yang kemudian dipompa untuk didistribusikan ke seluruh ruangan. Sistem ini baik jika diterapkan dalam bangunan bertingkat rendah dan sedang yang terletak pada tapak yang cukup luas.

2) Down feed distribution

Pada sistem ini air dari ground reservoir dipompa ke atas dan ditampung pada roof reservoir untuk kemudian didistribusikan ke bawah dengan memanfaatkan gravitasi bumi. Sistem ini efektif diterapkan untuk bangunan bertingkat banyak, karena dalam sistem ini penzoningannya lebih mudah jika dilakukan dalam satu bangunan.

B. Sistem Air Kotor

Pada jaringan air kotor, terdapat pemisahan antara grey water dan black water. Grey water merupakan air kotor yang berasal dari air hujan. Air ini akan disalurkan langsung ke sistem pembuangan kota. Sedangkan sistem pada black water yaitu dari WC dan dari kegiatan service. Air dari WC akan dialirkan ke septitank untuk diendapkan. Sedangkan air dari kegiatan service akan mendapat perlakuan sama seperti air hujan, yaitu disalurkan ke sistem pembuangan kota.

C. Sistem Pemadam Kebakaran

Instalasi pemadam api pada bangunan ini menggunakan peralatan pemadam api instalasi tetap. Sistem deteksi awal bahaya (Early Warning Fire Detection), yang secara otomatis memberikan alarm bahaya atau langsung mengaktifkan alat pemadam. Terbagi atas dua bagian, yaitu system otomatis dan sistem semi

otomatis. Pada sistem otomatis, manusia hanya diperlukan untuk menjaga kemungkinan lain yang terjadi. Sistem deteksi awal terdiri dari:

1) Sistem Pendeteksi

Sistem deteksi awal terdiri dari:

- Alat deteksi asap (smoke detector)
Mempunyai kepekaan yang tinggi dan akan memberikan alarm bila ada asap di ruang tempat alat tersebut dipasang.
- Alat deteksi nyala api (flame detector)
Dapat mendeteksi adanya nyala api yang tidak terkendali dengan cara menangkap sinar ultraviolet yang dipancarkan nyala api tersebut.

2) Sistem Perlawanan

Sistem ini menggunakan alat-alat seperti:

- *Sprinkle*, yang menyembrotkan air jika ada kenaikan suhu ruangan yang disebabkan oleh kebakaran, bekerja dengan sistem pompa otomatis dan dipasang pada jarak tertentu di dalam ruangan. Karena beberapa kelompok bangunan merupakan bangunan yang memiliki arsip maka digunakan dua macam jenis *sprinkle*, yaitu : dengan air (dari roof tank) dan dengan dry chemical.
- *Hydrant box/hose reel*, yang merupakan pipa penyiram yang ditempatkan pada kotak kaca yang dipasang pada dinding dengan jangkauan pelayanannya 15-30 meter.
- *Hydrant pillar*, yaitu alat pemadam kebakaran yang berada di luar bangunan dan dapat melayani seluas 400 m². Hidran di ruang luar menggunakan katup pembuka dengan diameter 4” untuk 2 kopling, diameter 6” untuk 3 kopling dan mampu mengalirkan air 250 galon/menit atau 950 liter/menit untuk setiap kopling.
- *Fire Extinghuiser*, berupa tabung yang berisi zat kimia, penempatan setiap 20-25 meter dengan jarak jangkauan seluas 200-250 cm.

D. Jaringan Sampah

Untuk bangunan Hotel Resort, biasanya karyawan kebersihan mengambil sampah dari tiap unit ruangan dan titik – titik peletakan kantung sampah untuk dimasukkan ke tempat penampungan sampah sementara, setelah itu sampah-sampah tersebut akan dialihkan ke luar tapak oleh Dinas Kebersihan Kota yang selanjutnya dibuang ke TPA. Perletakan titik Tempat Pembuangan Sampah Sementara diletakkan dekat dengan jalur servis.

E. Sistem Keamanan Bangunan

Sistem keamanan bangunan yang diterapkan terhadap bangunan dan penghuni adalah dengan penggunaan Building Management System (BMS) yaitu suatu software sistem jaringan terintegrasi dimana yang dapat digunakan untuk mengintegrasikan seluruh sistem yang ada di dalam bangunan. Adapun penerapan BMS pada bangunan ini antara lain fire alarm system, Building Automated System, dan CCTV.

F. Sistem Transportasi Bangunan

Sistem transportasi yang ada pada bangunan ini terdiri dari dua, yaitu sistem horizontal dan vertikal. Untuk sistem horizontal antara masa bangunan dihubungkan dengan selasar atau koridor, sedangkan untuk sistem vertikal dengan menggunakan tangga, dan ramp.

Berikut persyaratan anak tangga yang dianjurkan:

- 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.

G. Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik

Distribusi listrik berasal dari energy yang dihasilkan oleh panel surya dan PLN yang disalurkan ke gardu utama. Setelah melalui transformator (trafo), aliran tersebut didistribusikan ke tiap-tiap unit ruang dan fasilitas, melalui meteran yang letaknya jadi satu ruang dengan ruang panel (hal ini dimaksudkan untuk memudahkan monitoring). Untuk keadaan darurat disediakan generator set yang dilengkapi dengan automatic switch system yang secara otomatis (dalam waktu kurang dari 5 detik) akan langsung menggantikan daya listrik dari sumber utama PLN yang terputus.

H. Sistem Pencahayaan

Sistem Pencahayaan yang digunakan adalah sistem pencahayaan alami dan buatan. Sistem pencahayaan alami dilakukan dengan pemanfaatan cahaya matahari yang masuk ke dalam ruangan melalui lubang-lubang cahaya. Sedangkan sistem pencahayaan buatan menggunakan system general lighting dan spotlight. General lighting digunakan untuk memberikan pencahayaan yang merata dan spotlight digunakan pada spot-spot sculpture dan pajangan-pajangan.

I. Sistem Pengkondisian Udara

Sistem pengkondisian udara menggunakan sistem pengkondisian udara alami dan buatan. Penghawaan alami dilakukan dengan memanfaatkan hawa dingin dataran tinggi tersebut dengan membuka jendela yang dilindungi kasa agar tidak termasuk nyamuk. Sedangkan pengkondisian udara buatan menggunakan tungku perapian kayu bakar karena di sekitar Wonosobo terdapat beberapa penghasil kayu.

J. Sistem Komunikasi

Berdasarkan penggunaannya, system telekomunikasi dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu:

- o Komunikasi Internal
Komunikasi yang terjadi dalam satu bangunan. Alat komunikasi ini antara lain intercom, handy talky (untuk penggunaan individual dua arah). Biasanya digunakan untuk komunikasi antar pengelola atau bagian keamanan. Untuk sistem ini menggunakan PABX (Private Automatic Branch Exchange).
- o Komunikasi Eksternal
Komunikasi dari dan keluar bangunan. Alat komunikasi ini dapat berupa telepon maupun faximile. Biasanya digunakan untuk komunikasi keluar oleh pengelola.

1.2.3. Pendekatan Aspek Teknis

A. Sistem Struktur

Syarat utama sistem struktur bangunan antara lain:

- Kuat terhadap gaya-gaya yang bekerja
- Fleksibel
- Stabil, dalam arti tidak bergeser dari tempat semula
Sistem struktur bangunan akan mempengaruhi terbentuknya bangunan, sehingga akan mempengaruhi penampilan bangunan tersebut. Ada beberapa persyaratan pokok struktur bangunan, antara lain:
 - Keseimbangan, agar massa bangunan tidak bergerak
 - Kestabilan, agar bangunan tidak goyah akibat gaya luar dan punya daya tahan terhadap gangguan alam, misalnya gempa, angin, dan kebakaran.
 - Kekuatan, berhubungan dengan kesatuan seluruh struktur yang menerima beban.
 - Fungsional, agar sesuai dengan fungsinya yang didasarkan atas tuntutan besaran ruang, fleksibilitas terhadap penyusunan ruang, pola sirkulasi, sistem utilitas dan lain-lain.
 - Ekonomis, baik dari segi pelaksanaan maupun pemeliharaan.

Estetika struktur dapat menjadi bagian yang integral dengan ekspresi arsitektur yang serasi dan logis. Sistem struktur suatu bangunan terdiri dari:

- Sub Structure
Sub Structure adalah struktur bawah bangunan atau pondasi. Karakter struktur tanah dan jenis tanah sangat menentukan jenis pondasi.
- Upper Structure
Upper structure adalah struktur atas bangunan.

Mengingat hotel resort ini adalah bangunan kawasan dan berada di dataran tinggi dengan kontur tapak yang agak miring maka dipilih jenis struktur semi permanen dengan menggabungkan bahan batu bata dan kayu/bambu yang juga mendukung penekanan desain neo-vernakular yaitu menggunakan struktur panggung.

1.2.4. Karakter Bentuk Bangunan

Karakter bentuk akan terbentuk dari penerapan arsitektur Neo-Vernakular yaitu bentuk yang modern namun tetap menggunakan unsur-unsur kearifan lokal dan kebudayaan setempat pada fasadnya dengan mengaplikasikan struktur panggung dan penggunaan bahan bangunan setempat seperti kayu dan bambu karena di sekitar Wonosobo terdapat beberapa penghasil kayu. Resort Hotel ini akan menerapkan konsep rumah adat Jawa Tengah. menurut Ismunandar dalam buku *Joglo: Arsitektur Rumah Tradisional Jawa*, 2001 bahwa pada garis besarnya tempat tinggal orang Jawa dapat dibedakan menjadi rumah bentuk joglo, rumah bentuk limasan, rumah bentuk kampung, rumah bentuk masjid dan tajug atau tarub, serta rumah bentuk panggung-pe.

Jika dilihat dari kondisi tapak yang memiliki kontur, bentuk bangunan dengan tipe campuran yaitu perpaduan antara single building dan menyebar dirasa cocok untuk desain Hotel Resort di Wonosobo. Untuk ruang hunian standard dan deluxe room menyatu dalam satu bangunan dengan pengelola dan beberapa fasilitas umum. Untuk hunian family vila, royal suite villa dan beberapa fasilitas wisata akan diletakkan terpisah dan menyebar dari bangunan utama. Untuk unit yang menyebar akan mengaplikasikan bentuk cottage/bungalow dengan struktur panggung.