

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

6.1 Program Dasar Perencanaan

Berdasarkan bab yang ditulis sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa lahan tapak difungsikan sebagai hotel resort baru di daerah Labuan Bajo. Hotel resort yang direncanakan merupakan hotel resort bintang 4 yang mampu memenuhi kebutuhan penginapan di Labuan Bajo. Hotel resort bintang 4 ini akan mewadahi wisatawan yang datang untuk berlibur.

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di hotel tersebut. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan untuk berkunjung ke Labuan Bajo.

6.2 Program Dasar Perancangan

6.2.1 Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan yang ada di Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo, yaitu :

- a. Pengunjung menginap
- b. Pengunjung yang tidak menginap
- c. Pengelola
- d. Pelayanan

6.2.2 Kelompok Kegiatan Ruang

Kelompok kegiatan ruang dibagi sesuai dengan aktivitas yang berlangsung di Hotel Resort bintang 4 di Labuan Bajo. Kelompok kegiatan ini dibagi menjadi 5 yaitu :

a. Kelompok Ruang Private

Kelompok ruang private ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti hotel yaitu penginapan. Ruang ruang ini dikhususkan untuk tamu yang menginap di hotel tersebut. Kelompok ruang ini berupa seluruh ruang tidur dengan seluruh jenis kelas yang berada di Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo. Ruang penginapan hanya dapat diakses oleh tamu yang menginap, untuk lebih meningkatkan sifat privat dari ruangan ini.

b. Kelompok Ruang Function

Kelompok ruang function merupakan ruang yang mewadahi seluruh kegiatan function. Ruang publik bersifat umum dan dapat diakses oleh tamu. Hanya saja ruangan dalam kelompok ruang ini dikhususkan untuk tamu yang memiliki kegiatan konvensi atau semacamnya. Kelompok ruang ini berupa ballroom dan meeting room.

c. Kelompok Ruang Publik

Kelompok ruang publik merupakan ruang yang mewadahi seluruh kegiatan publik dari tamu. Ruang publik bersifat umum dan dapat diakses oleh tamu yang tidak menginap dan juga dapat diakses oleh tamu yang menginap. Kelompok ruang ini berupa lobby, restoran, gym, dan lainnya.

d. Kelompok Ruang Pengelola

Kelompok ruang pengelola merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Ruang ini tidak dapat diakses oleh tamu tanpa seizin pengelola hotel. Kelompok ruang ini harus tidak terlihat oleh tamu pengunjung hotel.

e. Kelompok Ruang Service

Kelompok ruang service merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Ruang ini tidak dapat diakses oleh tamu tanpa seizin pengelola hotel. Kelompok ruang ini harus tidak terlihat oleh tamu pengunjung hotel.

6.2.3 Aspek Visual Arsitektural

Penekanan desain pada aspek arsitektural disesuaikan dengan konsep arsitektur topografi Konsep ini diwujudkan dengan adanya keselarasan bangunan dengan mengutamakan harmonisasi site dan lingkungan sekitar.

Persyaratan arsitektur bangunan gedung menurut Perda Kab. Manggarai Barat no.10 tahun 2017 meliputi :

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung,
- b. tata ruang dalam,
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya,
- d. mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa

6.3 Program Ruang

Table 1 Kebutuhan Ruang Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
Ruang Kegiatan Privat		
1.	Superior	352
2.	Deluxe Room	210
3.	Suite Room	576
4.	Garden/Ocean view Villa	320
5.	Pool Villa	525
Total		2,324.4

Ruang Kegiatan Function		
1.	Chapel	28
Total		28
Ruang Kegiatan Publik		
1.	Bar	63.7
2.	All-day dining	244.4
3.	Fitness Centre	202.8
4.	Swimming Pools	423.8
5.	Spa	467
6.	Lobby	168
7.	Drop-off	50
8.	Kids club	50
9.	Pool bar	91
Total		1,882.4
Ruang Kegiatan Pengelola		
1.	Ruang Kerja Pengelola	289.9
2.	Ruang Tamu/ Ruang Tunggu	60
3.	Ruang Rapat	78
4.	Toilet	29.9
5.	Room Boy Station	4.7
6.	Lost and Found room	4.7
7.	Ruang karyawan	161.85
8.	Ruang CCTV	18
Total		599.65
Ruang Kegiatan Servis		
1.	Dapur	
3.	Ruang Laundry	29.61

4.	Storage Linen	21.62
5.	Gudang peralatan	14.1
6.	Gudang ME	733.5
7.	Loading dock	299
Total		1,497.87
Ruang Kegiatan Pakir		
1.	Parkir Pengunjung Hotel	366
2.	Parkir Pengelola	155
	Sirkulasi 100%	
Total		1,042

Sumber : Analisis Pribadi, 2018

Table 2 Total Besaran Ruang Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo

Pengelompokan Ruang	Luas (m²)
RUANG KEGIATAN PRIVAT	2.909,6
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK	1.380,1
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA	753
KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS	504,6
RUANG KEGIATAN PARKIR	956,6
TOTAL	6.503,9

Sumber : Analisis Pribadi, 2018

6.4 Tapak Terpilih

Gambar 1 Tapak Terpilih



Alamat : Jl. Golo Silatey Labuan Bajo, Kelurahan Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

- **Batas Utara** : Perbukitan/Hutan
 - **Batas Selatan** : Perbukitan/Hutan
 - **Batas Timur** : JL. Golo Silatey
 - **Batas Barat** : Perbukitan/Hutan
- **Aksesibilitas**
Jl. Golo Silatey merupakan jalan local. Site ini jauh dari pusat kota .Site ini memiliki jarak 4.7 km dari Bandara Internasional Komodo, waktu tempuh dengan mobil hanya 40 menit. Site ini jauh dari pusat kota
 - **Visibility**
Site ini berada di balik puncak perbukitan sehingga dari kota atau bandara bangunan akan sulit terlihat.
 - **View**
Site ini memiliki potensi view from site yang sangat indah, site ini membelakangi laut di arah barat dengan kontur tanah yang cukup ekstrem menurun ke arah barat . dari site ini dapat melihat golden sunset secara jelas. Selain itu sekeliling site masih alami dengan hamparan bukit dan hutan.

- Adaptability
- Tapak memiliki luas sekitar 13.105 m² dengan KDB 40 % dan RTH 30%. Hal tersebut berarti bahwa lahan yang dapat terbangun yaitu 5.240 m² dan lahan untuk ruang terbuka hijau yaitu 3.941 m². GSB pada jalan local dengan fungsi hotel adalah sebesar 2.5 meter. Dengan KLB 1.8

6.5 Aspek Teknis

a. Sistem Struktur

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan disesuaikan dengan bentuk bangunan dan fungsi bangunan :

- Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan perabot yang memerlukan persyaratan tertentu.

- Sistem Struktur

Sistem sub struktur yang akan digunakan untuk bangunan hotel ini adalah pondasi tiang pancang.

Sistem super struktur yang digunakan adalah struktur rangka (grid) berupa balok dan kolom, sistem up struktur yang digunakan adalah atap datar atau atap beton.

- Sistem Konstruksi

Sistem konstruksi yang akan digunakan adalah sistem konstruksi beton dikarenakan bahan mudah didapat dan mudah dalam pelaksanaan, memiliki kesan kokoh, serta memungkinkan berbagai macam variasi finishing dalam mencapai penampilan karakter yang natural

b. Bahan Bangunan

Dasar pertimbangan pemilihan bahan bangunan:

- Sesuai dengan konsep bangunan
- Ketersediaan bahan di sekitar lokasi
- Sesuai dengan konstruksi, modul bangunan dan kekuatan
- Kemudahan perawatan
- Resiko akan bahaya kebakaran

6.6. Aspek Kinerja

Table 3 Aspek Kinerja Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo

No.	Aspek Kinerja	Penggunaan Pada Bangunan
1.	Sistem Pencahayaan	- Pencahayaan Alami - Pencahayaan Buatan
2.	Sistem Penghawaan	- Penghawaan Alami - Penghawaan Buatan
3.	Sistem Mekanikal Elektrikal	- PLN dengan sistem Down Feed Distribution

4.	Sistem Jaring Air Bersih	- ATB
5.	Sistem Pembuangan Air Kotor	- Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL)
6.	Sistem Jaringan Listrik	- Generator Set
7.	Sistem Pembuangan Sampah	- Tempat Pembuangan Sementara (TPS)
8.	Sistem Pencegahan Kebakaran	- Fire Alarm - Smoke & Flame Detectore - Gas Detectore - Hydrant Kebakaran - Sprinkle - Fire Extenghauiser
9.	Sistem Komunikasi	- Komunikasi Ekstern - Komunikasi Inter - Sistem Tata Suara (Background Music dan Informasi) - Sistem Televisi
10.	Sistem Penangkal Petir	- Penangkal Petir Sistem Faraday
11.	Sistem Keamanan	- CCTV
12.	Sistem Transportasi Vertikal	- Lift

Sumber : Analisis Pribadi, 2019