

## BAB V

### KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1 Konsep Umum

a. Berdasarkan periode pemakaian

Hotel resor di pantai Nirwana adalah hotel resor di daerah pantai atau *Beach Resort Hotel* yang dibuka sepanjang tahun.

b. Skala pelayanan

Hotel resor ini apabila dilihat dari jumlah dan kriteria kelas hotelnya yaitu hotel berbintang tiga, maka pelayanan yang diberikan bersifat eksklusif dalam memenuhi kebutuhan tamu yang menginap.

c. Spesifikasi wisatawan

Wisatawan yang mengunjungi hotel ini termasuk wisatawan menengah ke atas dari golongan wisatawan modern idealis dan tradisional idealis.

d. Kapasitas hotel

Jumlah kamar pada hotel resor pantai Nirwana ini adalah 49 kamar berdasarkan dari analisa kebutuhan ruang dengan asumsi perbandingan 1 : 3 : 0,9 untuk 10 *single bed room*, 30 *double bed room*, dan 9 *suites room*. Klasifikasi hotel termasuk *luxury hotel* berdasarkan pada :

1. Privasi dan kontak langsung dengan lingkungan alam sekitar
2. Kebutuhan akan suasana alam yang dekat dengan pantai
3. Ketenangan dan kenyamanan tamu dalam menikmati masa istirahatnya dalam ruang yang berarsitektur tradisional.

e. Pemasaran hotel

Pengelolaan pemasaran hotel dengan jaringan pemasaran hotel resor internasional yang dapat menginformasikan dan mempublikasikan kepada wisatawan.

## 5.2 Konsep Lokasi

### 5.2.1 Konsep Keunikan Pencapaian ke Site

Untuk memberi kesan dan pengalaman yang menarik yang dirasakan pengunjung ketika memasuki site, maka direncanakan **pencapaian ke site secara tersamar**, dengan cara :

- **Menyembunyikan site** dengan memanfaatkan kondisi alam yang didominasi pepohonan yang masih alami, pencapaiannya dapat berbentuk **persimpangan atau perlintasan untuk menuju site**
- **Vegetasi yang masih alami dimanfaatkan secara visual** untuk dapat dinikmati sepanjang jalan
- **Kontinuitas dan skala dapat membedakan** antara arah menuju site dengan arah ke tempat lain dengan cara **memberikan ruang yang cukup untuk berhenti sejenak dan mengarahkan jelas menuju site.**

### 5.2.2 Konsep Penzoningan

Penzoningan pada site bertujuan untuk :

1. **Menyatukan ruang-ruang yang memiliki kegiatan bersama** untuk mempererat hubungan dan kelancaran kerja
2. **Membedakan area** yang membutuhkan privasi dan yang tidak membutuhkan privasi
3. **Menciptakan ruang-ruang yang memberikan rasa aman dan nyaman bagi tamu hotel**

Penzoningan dilakukan berdasarkan kebutuhan akan fungsi ruang. Penzoningan dibagi berdasarkan **kelompok ruang yang memiliki kesamaan karakter dan jenis kegiatan** :

- a. **Kegiatan publik**, terdiri dari plaza, pentas terbuka, fasilitas rekreasi dan parkir
- b. **Kegiatan semi publik**, terdiri dari ruang administrasi, ruang pelayanan, fasilitas hiburan dan fasilitas olah raga
- c. **Kegiatan privat** terdiri dari kamar-kamar hotel

### **5.3 Konsep Citra Bangunan**

#### **5.3.1 Bentuk Hotel Resor**

Bentuk hotel resor adalah bentuk *convention* berdasarkan kelebihanannya, yaitu :

- Secara visual citra hotel dapat dinikmati secara utuh dalam satu bangunan
- Sangat baik dalam bidang pandangan karena dapat memberikan kesan *enclosure* yang kuat terhadap ruang-ruang di dalamnya
- Tidak terlalu membutuhkan lahan yang luas sehingga keaslian alami dapat dipertahankan

Untuk menonjolkan citra yang sesuai dengan lingkungan di mana hotel tersebut berada maka penampilan fisik hotel secara keseluruhan adalah :

1. Jumlah lantai hotel resor dan aktifitasnya sama dengan jumlah lantai rumah tradisional dan aktifitas di dalamnya yaitu berjumlah 4 lantai
2. Hotel resor konteks dengan lingkungan alam pantai dalam mempertahankan keaslian alami sebagai visual dalam memberikan citra

#### **5.3.2 Pola Tata Ruang**

Pola tata ruang dibuat untuk mengorganisir ruang-ruang di dalamnya dengan menampilkan bentuk yang dinamis dan konteks dengan lingkungan alam.

1. Pola tata ruang tersusun dari ruang-ruang yang berkaitan satu sama lain berdasarkan fungsi, kedekatan dan alur sirkulasi
2. Pola tata ruang hotel adalah pola linear ;
  - Ruang-ruangnya berhubungan satu dengan yang lain sepanjang deretannya
  - Memiliki hubungan dengan ruang luar
  - Dapat mengarahkan ruang-ruangnya supaya memperoleh sinar matahari dan pemandangan

### 5.3.3 Pola Hubungan Ruang

Pola hubungan ruang yang membentuk citra akan ruang dalam Malige pada hotel menggunakan pola :

1. Membentuk ruang di dalam ruang
  - Menempatkan bar dan *coffee shop* di tengah ruang restoran
  - Dibuat dengan bentuk ruang yang berbeda
  - Dibuat terbuka melalui bukaan-bukaan untuk dapat menikmati suasana sekitar hotel dan pantai
2. Membentuk ruang-ruang yang bersebelahan
  - Pola ini dibentuk pada kamar-kamar hotel dan lobby utama yang membutuhkan respon yang jelas akan fungsinya
  - Tingkat kontinuitas visual antara ruang yang bersebelahan dipisahkan oleh dinding pemisah yang membatasi pencapaian visual ruang yang bersebelahan dan memperkuat privasi
  - Lantai lobby utama lebih rendah dari ruang disekitarnya
  - Sederetan kolom-kolom pada lobby utama untuk memberikan kontinuitas visual tinggi sebagai ruang publik
3. Membentuk ruang-ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama
  - Hubungan ruang ini dibentuk pada lobby utama hotel
  - Bentuk lobby dibuat berbeda bentuk dengan ruang lain
  - Lobby menjadi ruang yang dominan dan mengorganisir sejumlah ruang yang ada di dekatnya

### 5.3.4 Fasade Hotel

Fasade hotel untuk membentuk citra hotel dipengaruhi oleh bentuk-bentuk yang diadaptasi dan pengembangan dari bagian tertentu dari rumah tradisional Malige yaitu :

1. Bentuk atap pada ruang-ruang tertentu
2. Kolom-kolom utama di dalam hotel
3. Pengulangan kolom-kolom pada entrance
4. Kolom-kolom yang diekspos pada ruang luar hotel

5. Pola bukaan adalah pola bukaan yang berjejer dua

Bentuk- bentuk tradisional yang membentuk pola pada fasade hotel :

- Bentuk atap yang menonjolkan sesuatu yang tampak berbeda dan dibuat bermakna untuk **menjadikannya sebagai unsur yang penting**
- Kolom-kolom utama dan kolom-kolom yang diekspos di ruang luar hotel **membentuk pola linear dan proporsi yang sama**
- Pola jendela adalah pola berjejer dua yang **membentuk ritme**

### **5.3.5 Material**

Material utama yang digunakan dalam bangunan adalah beton dan kayu sedangkan material penunjang yang merupakan elemen-elemen alam sangat baik untuk **membentuk citra hotel, menambah kesan alami, dekat dengan alam serta menciptakan kenyamanan.** Material penunjang digunakan pada ruang :

- Entrance hotel
- Lobby utama hotel
- Restoran
- Kamar-kamar hotel

## **5.4 Konsep Perancangan Tata Ruang Luar**

### **5.4.1 Tata Massa**

Citra pada tata massa hotel dibentuk dengan :

- Membuat ruang-ruang terbuka **dengan luasan yang lebih besar dari luasan massa**
- Massa dan ruang-ruang terbuka **diorientasikan untuk memperoleh view yang optimal**

Tata massa yang direncanakan yaitu **pola tata massa yang terpisah** yang dibedakan berdasarkan kelompok ruang dan fungsi ruangnya.

- Bentuk-bentuk tata massa dan ruang direncanakan pada site yaitu bentuk **terpusat pada plaza, bentuk linear pada kamar-kamar hotel, dan radial pada pedestrian.**

- Massa dibuat saling berdekatan dan berhubungan untuk **memudahkan pencapaian dan hubungan kerja**
- **Memperkuat pemisahan visual** antara massa yang satu dengan massa yang lain untuk menciptakan suasana privat, semi publik, dan publik dengan cara memperjelas massanya melalui **tingkat enclosure** yang dapat diciptakan melalui :
  - **Pembatas dinding** pada hotel
  - **Membatasi massa/ruang dengan vegetasi pepohonan**
  - **Memberi perbedaan ketinggian lantai** pada plaza dan pentas terbuka
  - **Memperendah bidang massa/ruang**
- Ruang terbuka **merupakan taman-taman, pedestrian, dan bentukan-bentukan alam** yang artistik seperti air terjun, kolam, dan lain sebagainya.

#### 5.4.2 Orientasi Massa

Tata massa dapat diorientasikan untuk memperoleh view dengan tujuan :

- Untuk **mendapatkan arah bukaan yang nyaman dan tingkat pengaruhnya terhadap obyek yang ada**
- Untuk **mengoptimalkan masuknya cahaya ke dalam ruang dan kamar-kamar hotel**
- Untuk **mendapatkan sirkulasi udara yang nyaman.**

Orientasi tata massa ditekankan pada :

1. Orientasi terhadap view dekat
  - Hotel diorientasikan pada kolam renang, dengan menciptakan suatu permukaan yang luas dan **menjadikan kolam renang sebagai sesuatu yang menarik pada tapak**
  - Pentas terbuka diorientasikan pada plaza, dengan **mengelilingi dan menutup plaza sepanjang sisi tapaknya**
  - Hotel diorientasikan pada taman, vegetasi alami, pedestrian dan plaza, dengan **memasukkan sebagian tapaknya sebagai ruang luar**
  - Kolam renang diorientasikan ke arah taman dan pedestrian
  - Fasilitas rekreasi outdoor diorientasikan ke arah laut

## 2. Orientasi terhadap view jauh

Massa hotel dan fasilitas-fasilitas diorientasikan ke arah laut, tepi pantai, sunset pada sore hari, kapal yang berlayar dan sebagainya.

- **Bukaan-bukaan yang terletak pada bidang-bidang ruang tidak melemahkan kesan ruang untuk orientasi terhadap obyek yang jauh sebagai pusat pandangan**
- **Memberikan bukaan-bukaan dengan ukuran dan letak yang dapat melihat pemandangan yang luas dan dapat menguasai ruang atau menjadi latar belakang aktifitas di dalam ruang.**

## 3. Orientasi untuk menghindari sinar matahari

Untuk mengoptimalkan masuknya sinar matahari ke dalam bangunan, bukaan ruang-ruang maupun kamar hotel menghindari cahaya pada pagi dan sore hari. Bukaan-bukaan tersebut sedapat mungkin mendapatkan sinar yang cukup di dalam ruang dan tidak menyilaukan sehingga memberikan kenyamanan.

- **Bukaan diorientasikan menjauhi cahaya matahari langsung dan menerima pencahayaan yang kuat melalui lengkung langit yang dapat melembutkan matahari langsung dan memberi tingkat pencahayaan di dalam suatu ruang**
- **Memamfaatkan vegetasi juga sangat baik untuk mengoptimalkan masuknya cahaya**
  - Memberikan tanaman perdu pada teras kamar-kamar hotel
  - Tanaman peneduh untuk mereduksi sinar matahari pada taman dan pedestrian, dan sebagainya.

## 5.5 Konsep Perancangan Tata Ruang Dalam

### 5.5.1 Kebutuhan Ruang

- a. **Ruang penerima** yang akan dibuat dengan menciptakan suasana luas, menerima, nyaman, interior bernuansa budaya dan tradisional Buton, berkesan unik dengan fasilitas yang menarik. Unsur privasi tetap diperhatikan dengan menyediakan ruang privat di dalam ruang publik.

- b. **Ruang konsumsi** untuk melayani kebutuhan makan dan minum dilengkapi dengan *coffee shop* yang mempunyai view pemandangan panorama laut. Ruang ini mempunyai banyak bukaan untuk pemandangan ke luar.
- c. **Ruang penginapan** merupakan ruang yang pokok untuk mendapatkan privasi yang tinggi dengan perancangan yang eksklusif. *Standart room* dilengkapi dengan kamar tidur, ruang rias, ruang ganti, kamar mandi (*bathtub, shower, dan closet*) dan teras. Sedangkan *Suites room* ditambah dengan ruang santai dan ruang makan.
- d. **Ruang pelayanan** diletakkan terpisah dari area privat dan area penerima. Ruang ini diorientasikan ke kamar-kamar hotel untuk memudahkan dalam pelayanan. Ruang pelayanan diletakkan dekat dengan ruang pembongkaran barang, *coffee shop* dan restoran.
- e. **Ruang administrasi** dikelompokkan dalam satu area, terpisah dengan area privat sehingga tidak mengganggu privasi tamu yang menginap.
- f. **Ruang pendukung** merupakan ruang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan karyawan hotel seperti ruang makan, ruang istirahat, lavatori, dan lain-lain.
- g. **Ruang aktifitas rekreatif** dibagi 2 yaitu rekreasi *indoor (fitness centre)* dan rekreasi *outdoor (tennis court, kolam renang, jogging track, volly pantai, dan area bermain anak)*.

### 5.5.2 Organisasi Ruang

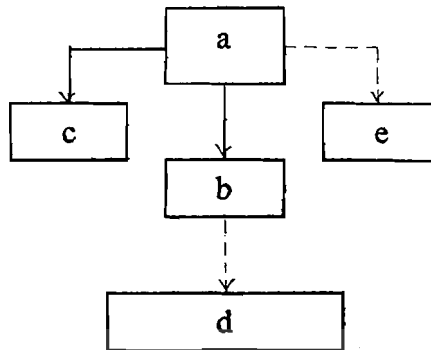
Organisasi ruang mengatur penataan ruang-ruang fungsional untuk :

- a. Kemudahan pencapaian antar ruang yang kegiatannya saling berhubungan
- b. Kegiatan yang ada tidak saling mengganggu dan memudahkan pelayanan
- c. Prioritas pencapaian antar ruang yang berhubungan erat menggunakan jarak capai yang seminimal mungkin.



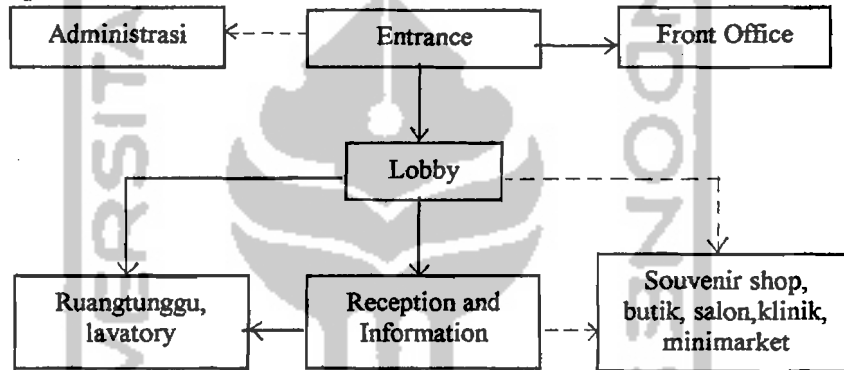
1. Hubungan antar ruang dalam hotel

- a. Ruang penerima
- b. Area publik
- c. Area administrasi
- d. Area privat
- e. Area service/pelayanan

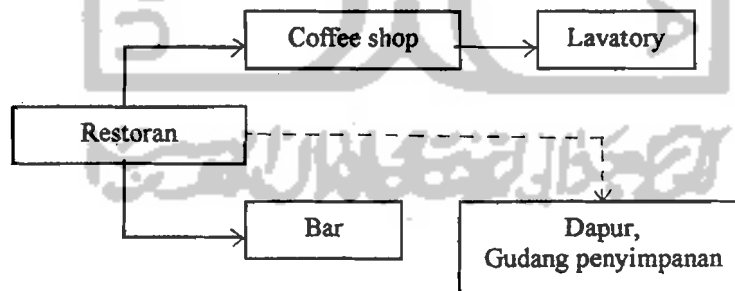


2. Pengaturan organisasi ruang

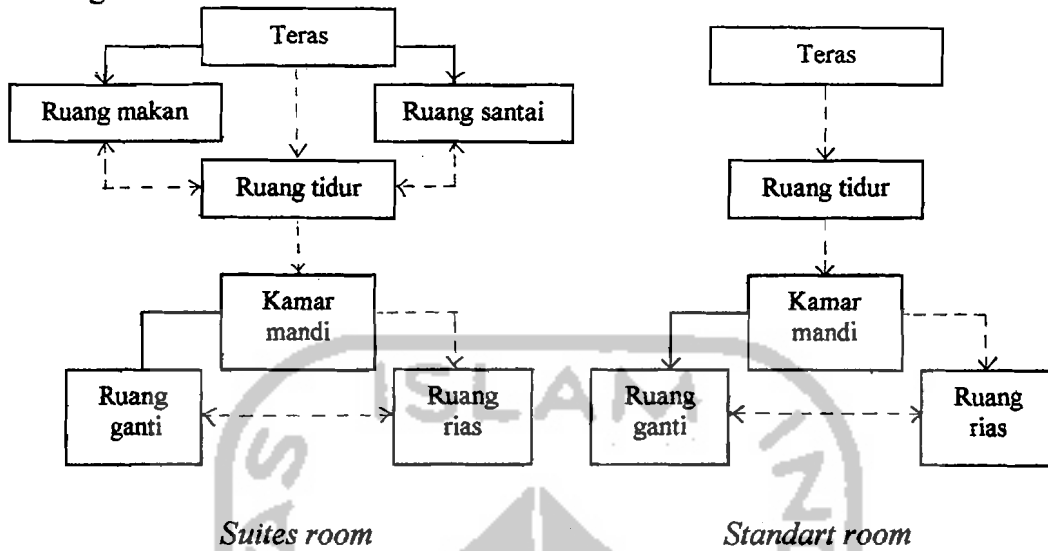
- Kegiatan penerima tamu



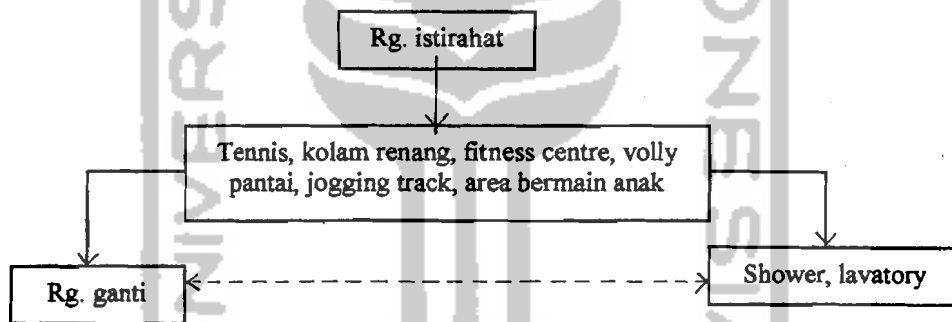
- Kegiatan makan dan minum



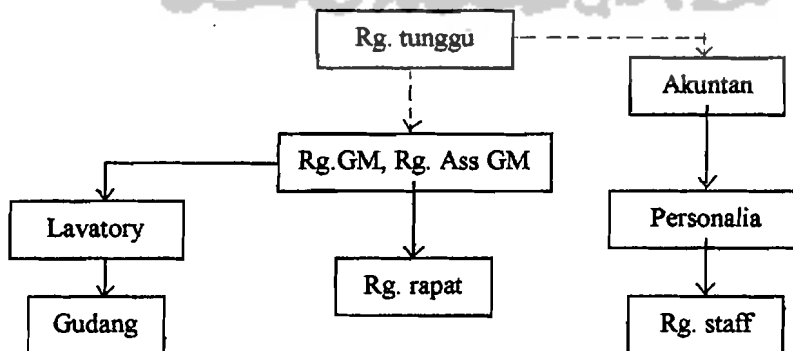
• Kegiatan istirahat



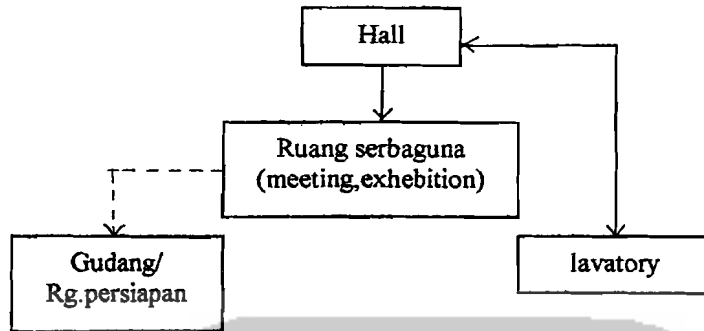
• Kegiatan olah raga



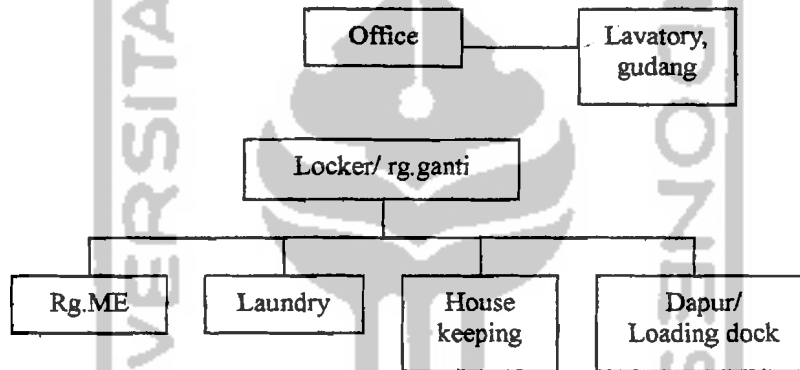
• Kegiatan administrasi



- Kegiatan pertemuan dan pameran



- Kegiatan service



Keterangan :

- Langsung  
 - - - - -> Tidak langsung

### 5.5.3 Tata Ruang Dalam

Ruang dalam hotel resor pantai Nirwana secara keseluruhan merupakan penerapan fungsi ruang dalam rumah tradisional Malige yang secara umum dibagi atas :

1. *Bamba*/ruang tamu

Merupakan area penerima tamu ; lobby, ruang tunggu , informasi, resepsionis

2. *Tanga*/ruang tengah

Merupakan ruang administrasi, ruang pelayanan, ruang serbaguna, restoran, bar dan *coffee shop* dan fasilitas pendukung lainnya.

3. *Suo*/ruang tidur

Merupakan kamar-kamar tamu terdiri atas *suites room* dan *standart room*.

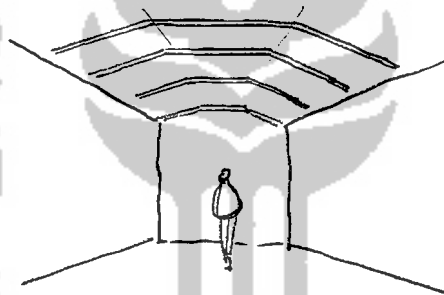
**a. Sifat Ruang**

Sifat ruang dalam hotel resor terdiri atas :

1. Ruang publik ; lobby, ruang tunggu, informasi, resepsionis, ruang pelayanan umum, lavatory umum
2. Ruang Semi publik ; ruang administrasi, ruang pelayanan, restoran, bar, coffee shop, ruang serbaguna, serta ruang fasilitas lainnya
3. Ruang Privat ; kamar-kamar hotel.

**b. Skala Ruang**

Skala ruang menggunakan skala manusia yaitu setara dan proporsi dengan tubuh manusia. Skala ruang digunakan pada ruang publik sebagai skala intim/akrab dan pada ruang privat sebagai skala normal.



Ruang dengan proporsi manusia  
Sumber : Analisis

**5.5.4 Interior**

Interior hotel dipengaruhi oleh interior pada rumah tradisional Buton (Malige) untuk menambah nuansa tradisional, terutama pada interior :

1. Lobby hotel
2. Restoran
3. Kamar-kamar hotel

Interior didominasi oleh balok-balok kayu dan kolom-kolom dengan pola yang berulang, serta material dari beton dan kayu dengan warna dan tekstur yang dikerjakan dengan baik.

## 5.6 Konsep Sirkulasi

Pola sirkulasi yang digunakan pada perencanaan hotel resor ini adalah :

1. Pola sirkulasi **linear**, pola sirkulasi ini digunakan pada ruang dan kamar-kamar hotel
2. Pola sirkulasi **radial**, pola sirkulasi ini digunakan pada plaza dan pedestrian.

### 5.6.1 Sirkulasi Ruang Luar

1. Sirkulasi kendaraan pada site hotel resor ini memisahkan sirkulasi kendaraan tamu hotel dengan sirkulasi staff/barang
2. Memisahkan area parkir untuk pengunjung hotel dengan pengunjung rekreasi pantai

Sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki diberi perbedaan dengan cara :

- Membuat permukaan sirkulasi dengan **tekstur yang berbeda dan mempertinggi permukaannya**
  - Sepanjang sirkulasi diberi **penerangan lampu jalan dan lampu taman yang baik dan cukup** yang digunakan terutama pada malam hari
  - Memberikan **petunjuk arah yang jelas**
3. Menempatkan 2 plaza terbuka yaitu plaza sebelum memasuki hotel dan plaza pentas terbuka
    - Plaza sebelum memasuki hotel adalah **plaza sebagai ending/akhir sirkulasi**
    - Plaza pentas terbuka adalah **plaza sebagai penghubung sirkulasi**
  4. Pedestrian untuk menghubungkan fasilitas-fasilitas yang ada pada hotel resor, dibuat dengan cara :
    - Memberikan **ukuran lebar yang cukup untuk melakukan gerak**
    - **Mempertinggi jalur pedestriannya**
    - Menempatkan **pedestrian bukan pada sirkulasi yang sibuk**
    - **Memberikan vegetasi pepohonan sepanjang pedestrian** agar pejalan kaki merasa nyaman dan terlindung dari panas yang berlebihan.

### 5.6.2 Sirkulasi Ruang Dalam

Sirkulasi dalam hotel harus dapat **memberikan kebebasan gerak** bagi pengunjung hotel dan **tuntutan akan privasi** sehingga sirkulasi pelayanan harus dijaga jangan sampai mengganggu sirkulasi pengunjung hotel.

Sirkulasi ruang dalam hotel diciptakan pada :

1. Koridor panjang di antara ruang dan kamar-kamar hotel yang membentuk sirkulasi yang tertutup
2. Sirkulasi di sepanjang ruang restoran yang diberi ruang terbuka pada salah satu sisinya untuk memberikan view ke arah laut
3. Sirkulasi yang terbuka pada kedua sisinya diberikan pada ruang-ruang hotel yang mempunyai sirkulasi dan hubungan ruang bersama

### 5.7 Konsep Struktur dan Utilitas

#### 5.7.1 Konsep Struktur

Struktur pondasi dengan menggunakan struktur pondasi batu kali sedangkan struktur yang lebih membutuhkan daya dukung tinggi menggunakan pondasi *footplate*. Pembatas yang masif digunakan untuk membatasi ruang-ruang yang tertutup dengan bahan dari dinding batu bata kayu dan lain-lain.

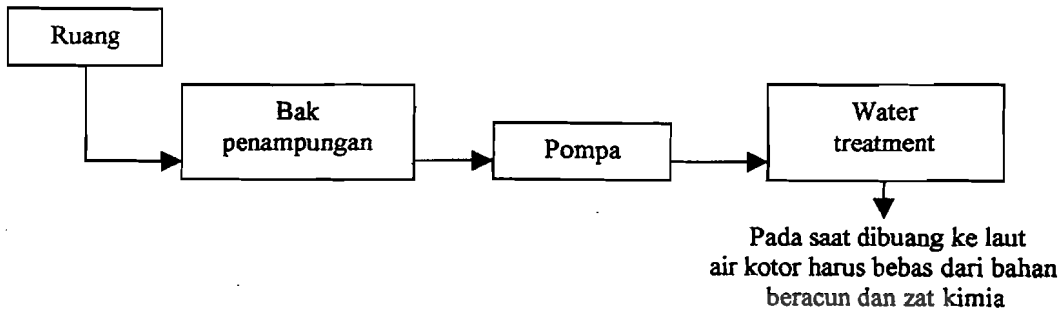
Struktur atap menggunakan struktur kayu, genting dan dack beton untuk masing-masing fungsi bangunan tertentu.

#### 5.7.2 Konsep Utilitas

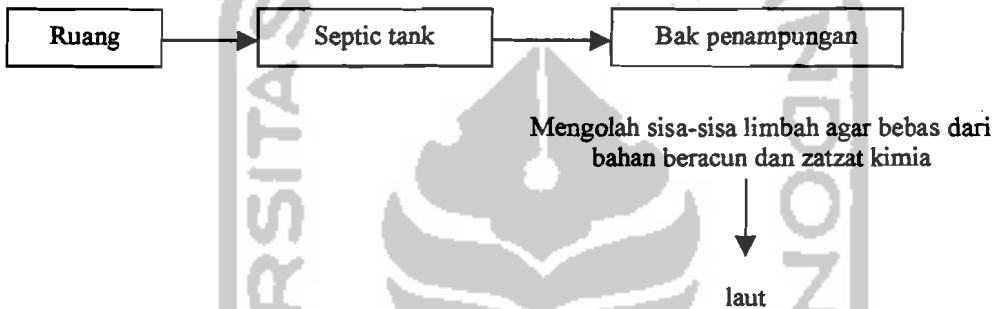
1. Sistem air bersih

Penyediaan air bersih memanfaatkan kondisi di kawasan pantai dimana sudah tersedia saluran air bersih dari pusat kota yang ditampung dalam *watertank*.

- Pembuangan limbah cair



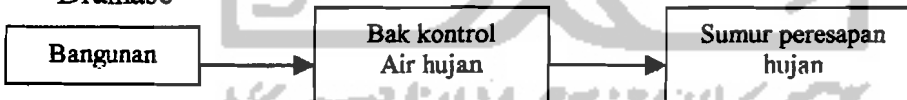
- Pembuangan limbah padat



- Sampah



- Drainase



## 2. Komunikasi

Alat komunikasi yang digunakan dalam hotel :

- **Privat Manual Exchange**, untuk hubungan eksternal dan internal dengan memakai sistem sambungan langsung
- **Intercom** digunakan untuk menghubungi setiap ruang
- **Telex/telefax** untuk hubungan dalam dan luar negeri
- Dilengkapi **telepon umum** yang dipasang di tempat yang strategis

### 3. Pencahayaan

Pencahayaan pada seluruh ruang mengoptimalkan pencahayaan alami pada siang hari, sedangkan malam hari menggunakan pencahayaan buatan dengan penerangan listrik.

### 4. Penghawaan

Sistem penghawaan yang digunakan yaitu :

- **Penghawaan buatan** menggunakan AC central
- **Penghawaan alami** dengan sistem *cross ventilation* pada ruang dan kamar-kamar hotel.

