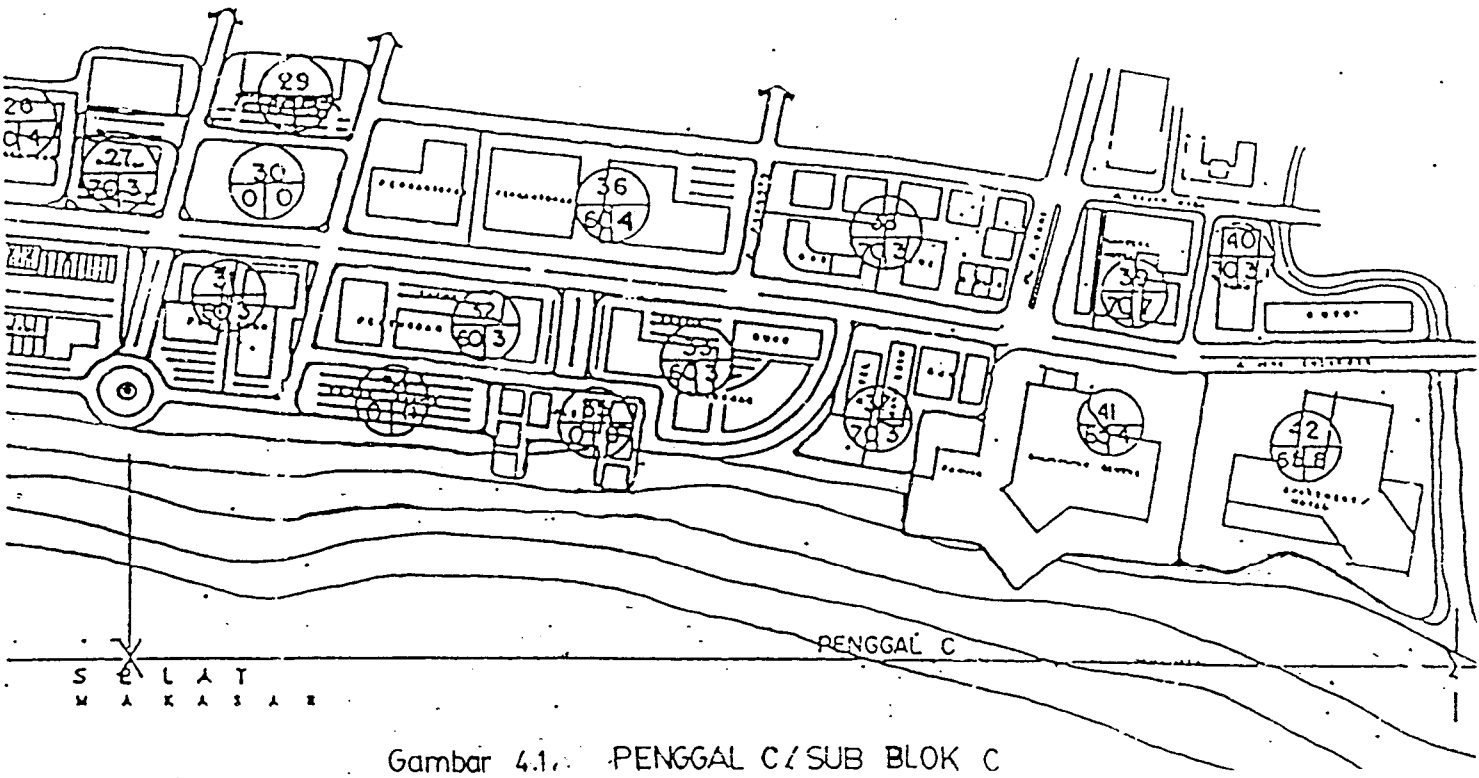
BAB IV
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN

4.1.1. Penentuan Lokasi

Lokasi Hotel ditentukan atas dasar arahan peruntukan lahan yang sementara ini sudah diatur oleh pemerintah setempat. Dalam hal ini lokasi yang dimaksud berada pada Kawasan Pantai Klandasan, khususnya pada perencanaan sub kawasan C/ Blok C/ Penggal C. Perencanaan untuk sub kawasan C ini dimulai dari ; sebelah barat dibatasi oleh drainase jalan ARS. Muhammad dan sebelah timur dibatasi oleh sungai. (gambar 4.1.) Untuk penggunaan lahan pada sub ini (gambar 4.2.) ada sebagian fungsi bangunan yang dipertahankan yaitu Bank Bumi Daya, BNI 1946, Bank Exim, Ruko, Hotel Bahtera dan Pusat Perbelanjaan Plaza Balikpapan. (gambar 4.3.). Sedang bangunan baru yang akan direncanakan adalah pertokoan, area khusus parkir, area pedagang kaki lima, perkantoran, bank dan hotel.

Pada bagian selatan jalan Jend. Sudirman terlihat pemanfaatan ruang yang dominan oleh sektor perdagangan jasa dan perkantoran jasa. Selain itu kegiatan pada bagian selatan ini memanfaatkan keuntungan lokasi yang dimilikinya sehingga pemanfaatan ruangnya sudah cukup optimal, dilihat dari kegiatan dan intensitas lahannya. Pada pinggir pantai terdapat pemukiman yang kondisinya relatif kumuh, hal ini terlihat dari tata letak bangunan yang kurang beraturan dan kondisi bangunan relatif banyak yang temporer. Kondisi ini apabila kurang cepat ditangani akan mengarah pada kekumuhan yang lebih parah, karena pemukiman di pinggir pantai ini secara tidak langsung sebagai wadah untuk menampung migrasi penduduk dari luar Balikpapan yang berusaha di sektor informal.



Gambar 4.1. PENGGAL C / SUB BLOK C

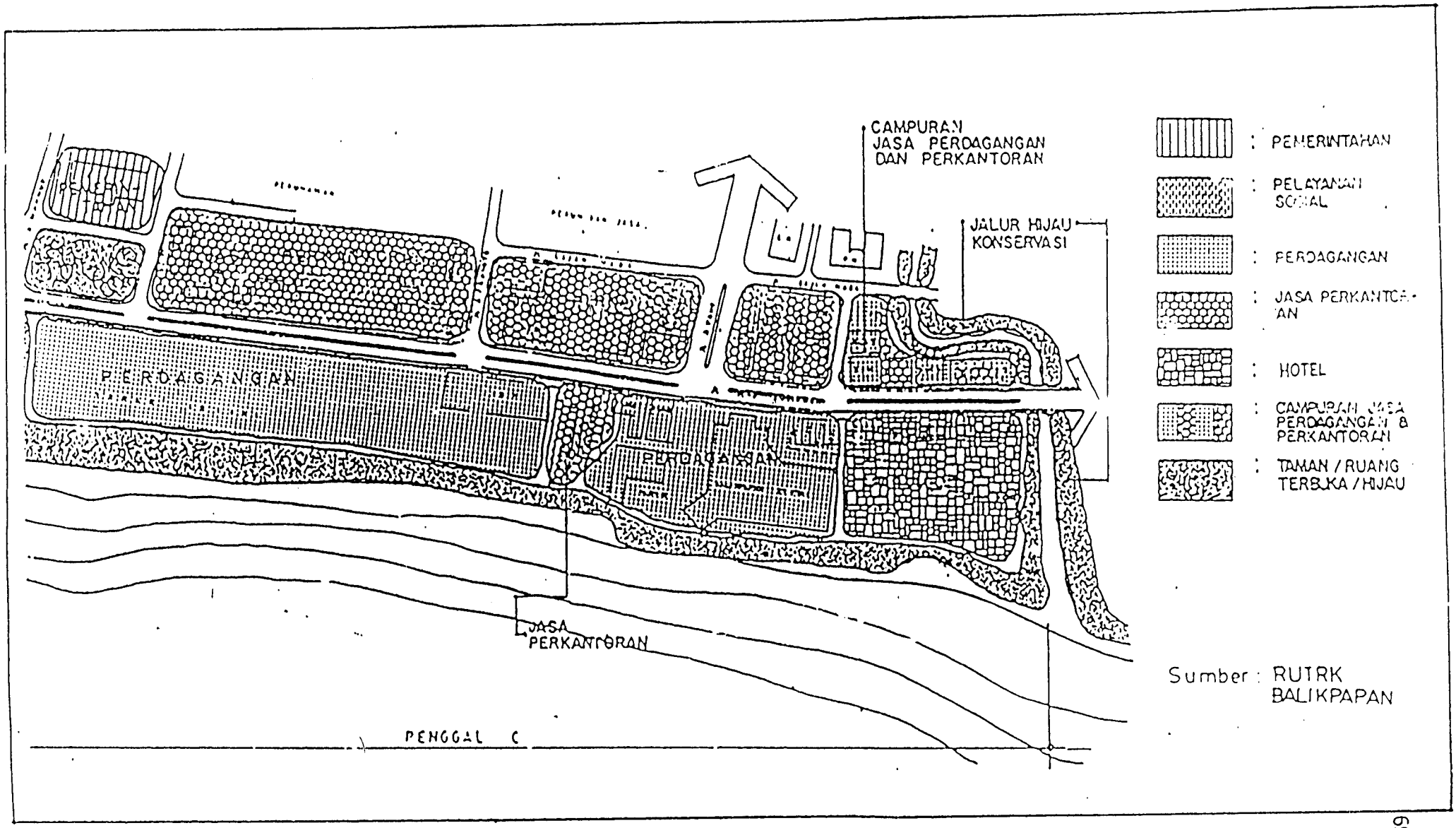
Keterangan :

Penggal C/Sub Blok C

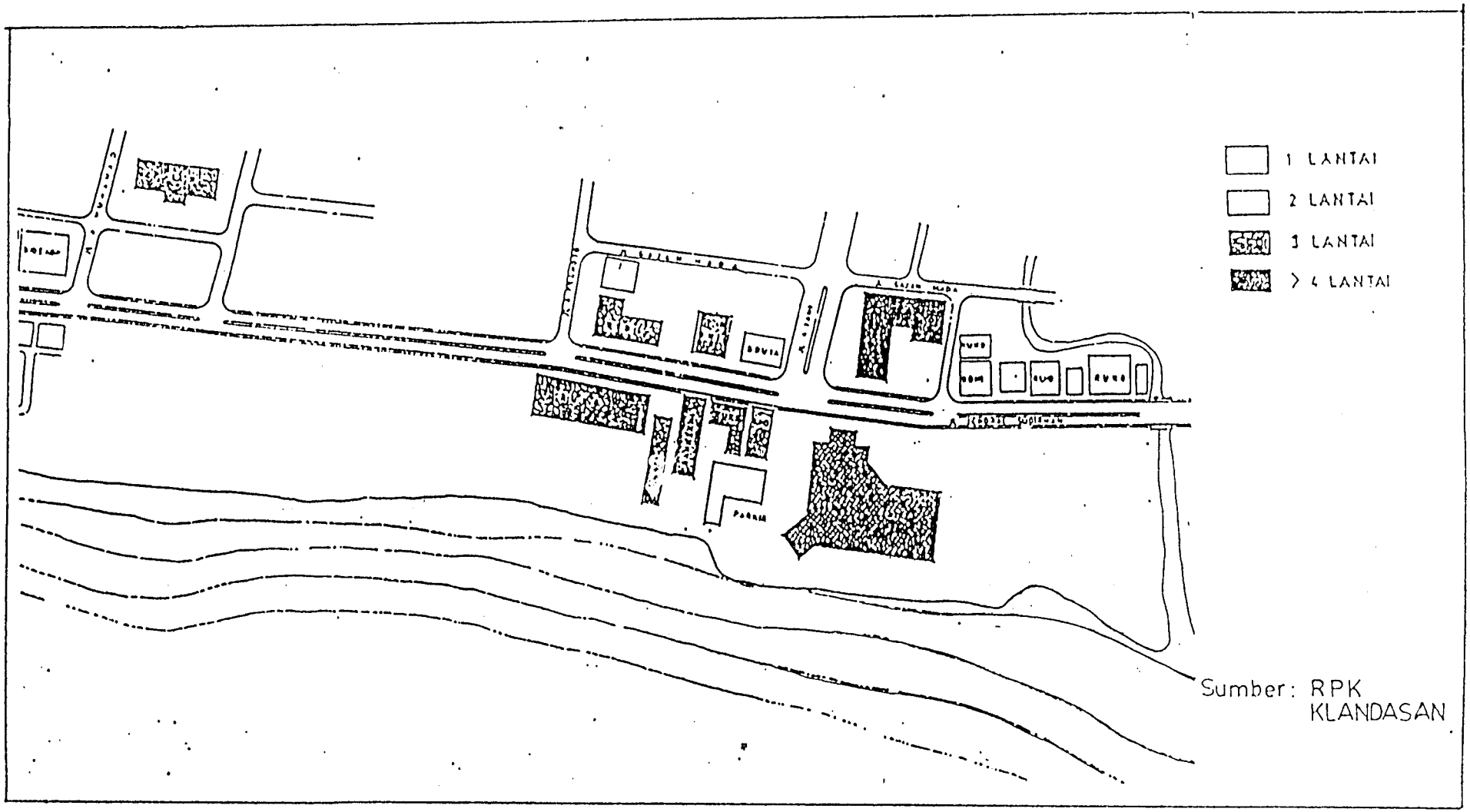
30. Taman PLN *
31. Pertokoan
32. Pertokoan
33. Pertokoan
34. Area Khusus Parkir
35. Pedagang Kaki Lima
36. Perkantoran
37. Hotel, Bank, Ruko *
38. Bank *
39. Hotel *
40. Perkantoran
41. Balikpapan Center *
42. Hotel

Keterangan : *) Peruntukan Existing

Sumber : Rencana Penataan Bangunan Kawasan Klandasan Kotamadya Balikpapan.



Gambar 4.2. RENCANA TATA LAHAN



Gambar 4.3. BANGUNAN YANG DIPERTAHANKAN

4.1.2. Tapak / Site

1. Letak tapak/site (gambar 4.4.)

   Sesuai dengan Rencana Penataan Bangunan pada Kawasan Klandasan, maka rencana peruntukan dan intensitas lahanpada sub kawasan C yang diperuntukkan bagi hotel terdapat pada sub Blok 42 yaitu pada lingkungan pusat perbelanjaan Plaza Balikpapan. Batas-batasnya (gambar 4.5.) adalah:

   - Sebelah Barat : pusat perbelanjaan Plaza Balikpapan
   - Sebelah Timur : sungai, ruko
   - Sebelah Utara : jalan Sudirman, ruko
   - Sebelah : pantai Klandasan/Selat Makassar

2. Kondisi tapak

   - kedalaman efektif antara 60 – 90 cm
   - tekstur tanah halus
   - erosi ringan
   - drainase tidak pernah tergenang
   - kemiringan lahan relatif datar 0 – 3%.

2. Potensi Tapak

a. Pencapaian

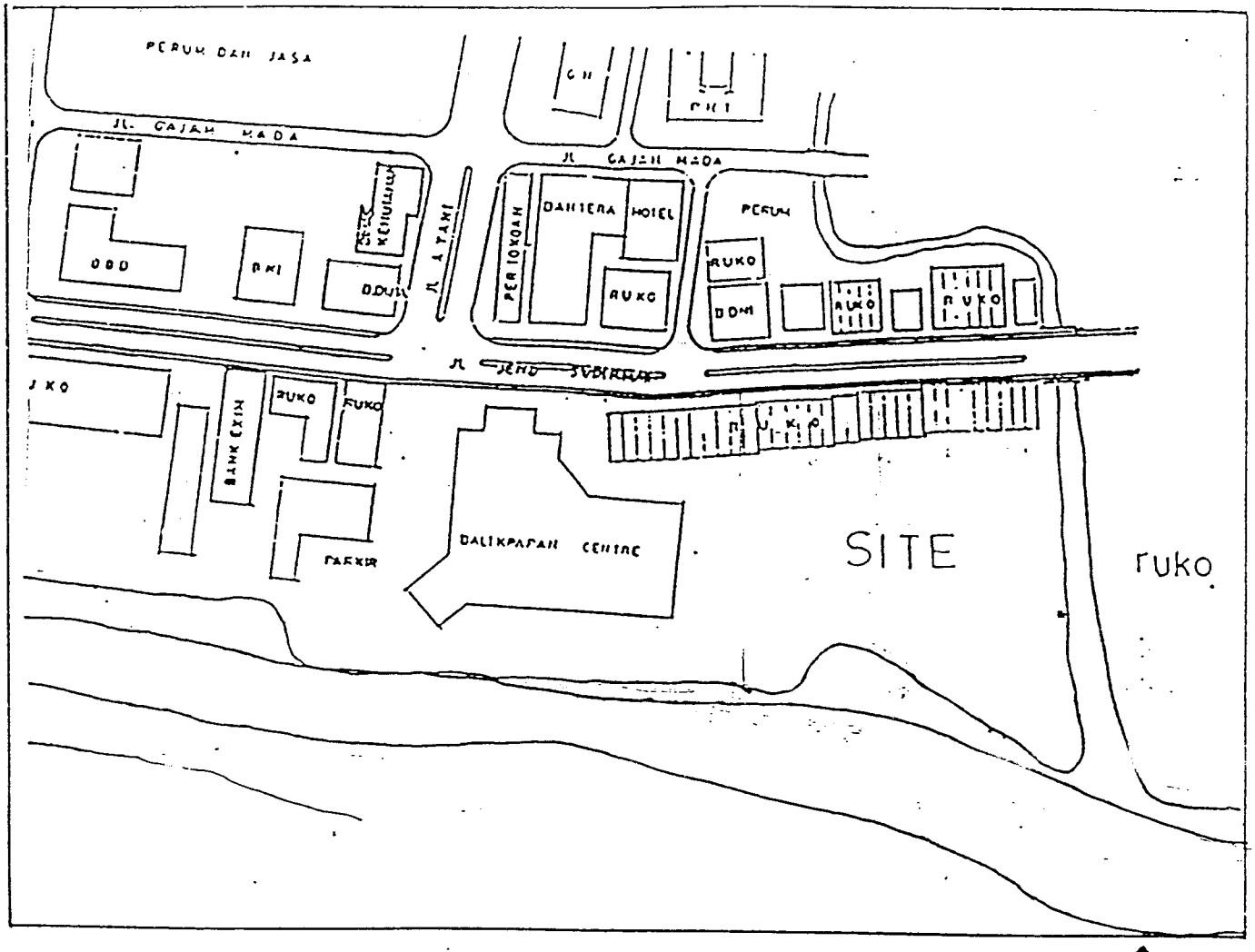
   Tapak dapat dicapai dari pelabuhan udara Sepinggan dengan jarak 7,2 km dan dari pelabuhan laut Semayang berjarak 4,8 km. Sebelah utara tapak merupakan jalan arteri sekunder yang membuka akses ke timur dan barat dan tapak juga terletak dekat perempatan jalan A. Yani yang membuka akses ke utara. Letaknya di pusat kota sehingga pencapaian ke sarana perkotaan lebih mudah.

b. Sarana Transportasi

   Site dilalui sarana transportasi umum baik yang ke utara, timur, maupun barat.

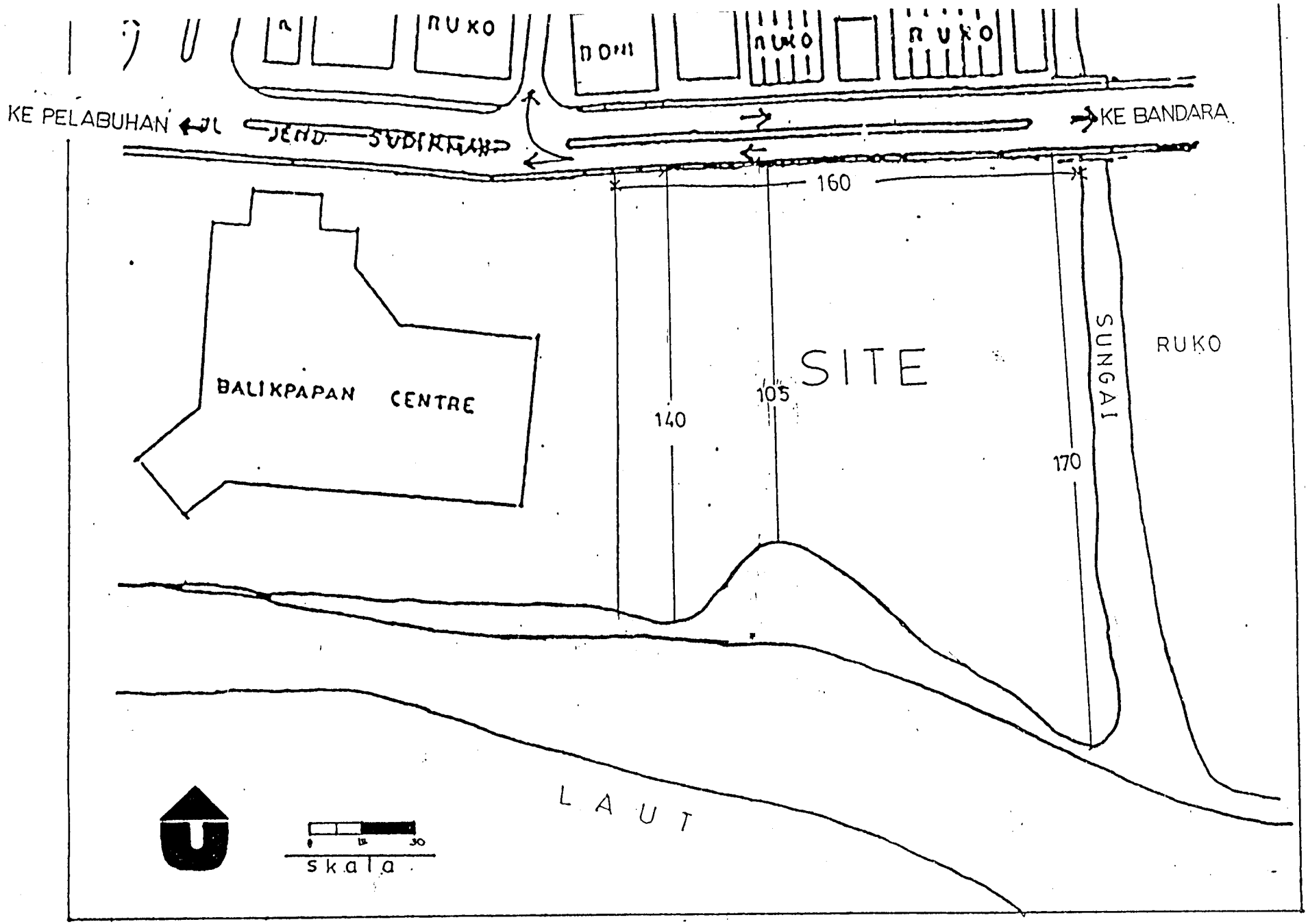
c. Utilitas

   Fasilitas utilitas cukup lengkap antara lain tersedia jaringan air bersih, listrik, telepon, pembuangan air limbah, drainase dan tempat sampah.



Gambar 4.4, LETAK TAPAK/SITE
Sumber : RPK KLANDASAN

0 15 30 m
s k a l a



Gambar 4.5. Batas batas tapak /site
Sumber: RPK KLANDASAN

d. Pandangan (view)

Di sebelah selatan tapak menghadap laut (Selat Makassar) dan sebelah utara tapak menghadap ke kota.

e. Pengembangan Horisontal

Lahan dapat dikembangkan dengan reklamasi pantai.

3. Pengolahan Site.

Pengolahan site berdasarkan pada karakteristik kawasan dan potensi yang ada sebagai pendukung terbentuknya kenyamanan ruang. Kenyamanan dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan.

4.1.2. Zoning Dalam Tapak

a. Zone Transisi

Adalah zone pemisah kegiatan di dalam tapak dengan kegiatan di luar tapak melalui penataan lansekap yang berfungsi mereduksi kebisingan, debu dan keindahan serta peneduh tapak.

b. Zone Kegiatan

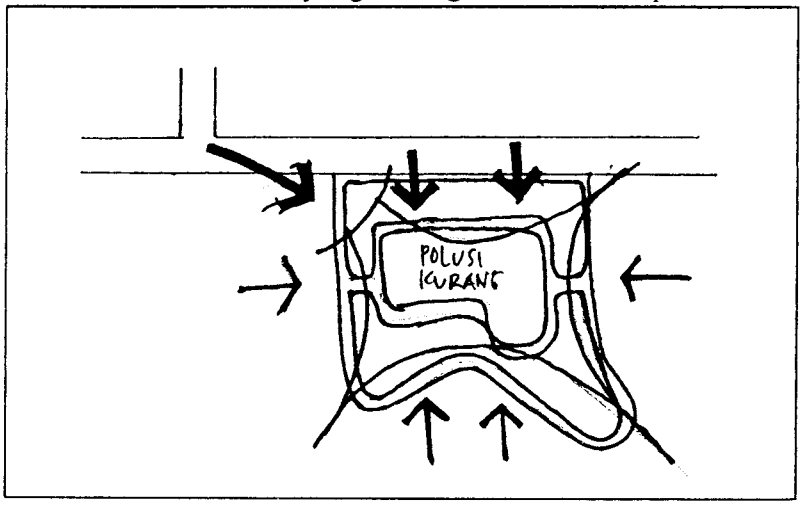
- Horisontal
  - Zone Umum; berupa entrance, area sewa dan penerimaan
  - Zone Privat (hunian); merupakan area bagi kegiatan pribadi
  - Zone Pelayanan; merupakan area bagi kegiatan pelayanan dan pemeliharaan bangunan
  - Zone Rekreasi; adalah area untuk rekreasi bagi tamu hotel
- Vertikal
  - Zone Bawah (publik); merupakan area sewa dan penerimaan
  - Zone Transisi (semi publik); adalah area peralihan antara zone publik dan privat
  - Zone Atas (privat); adalah area tenang bagi kegiatan privat hotel.

4.1.3. Tata Massa/Gubahan Massa

Pendekatan tata massa didasarkan pada letak site, orientasi dan tuntutan massa bangunan.

a. Letak Site

Letak site di kota menyebabkan pengaruh polusi udara dan suara yang cukup besar. Untuk itu dibuat penzoningan secara horisontal untuk memanfaatkan zone yang kurang/terhindar dari polusi.



b. Tuntutan Massa Bangunan

Ditinjau dari kegiatan di dalamnya secara umum, massa bangunan dibagi menjadi tiga :

- Massa fasilitas umum, terdiri dari :

- area sewa (perkantoran dan pertokoan)
- ruang serba guna

tuntutan massa fasilitas umum :

- terlihat dari jalan.

- Massa penerimaan, terdiri dari :

- area penerimaan (entrance)

tuntutan massa penerimaan :

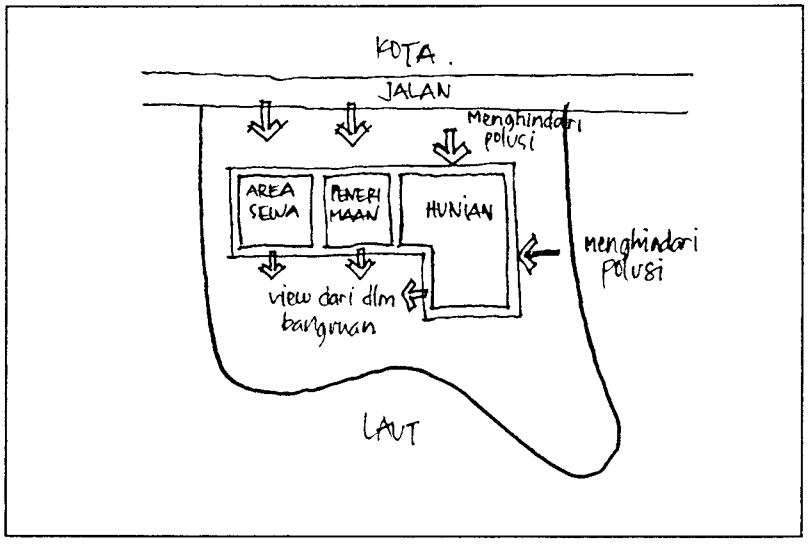
- terlihat dari luar/tapak
- menonjol

- Massa Hunian, terdiri dari :

- kamar-kamar tidur

tuntutan massa hunian :

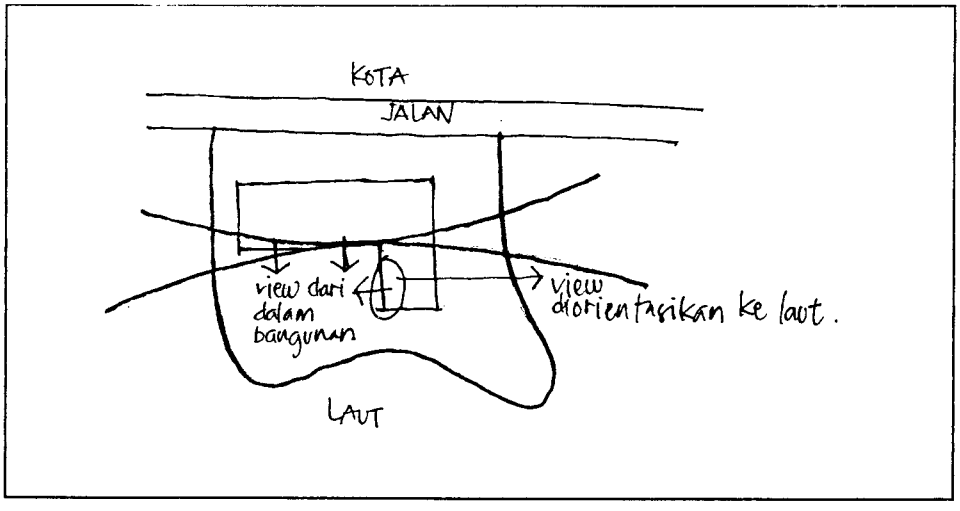
- terhindar dari gangguan polusi polusi udara dan suara
- berorientasi pada view yang baik.



c. Orientasi

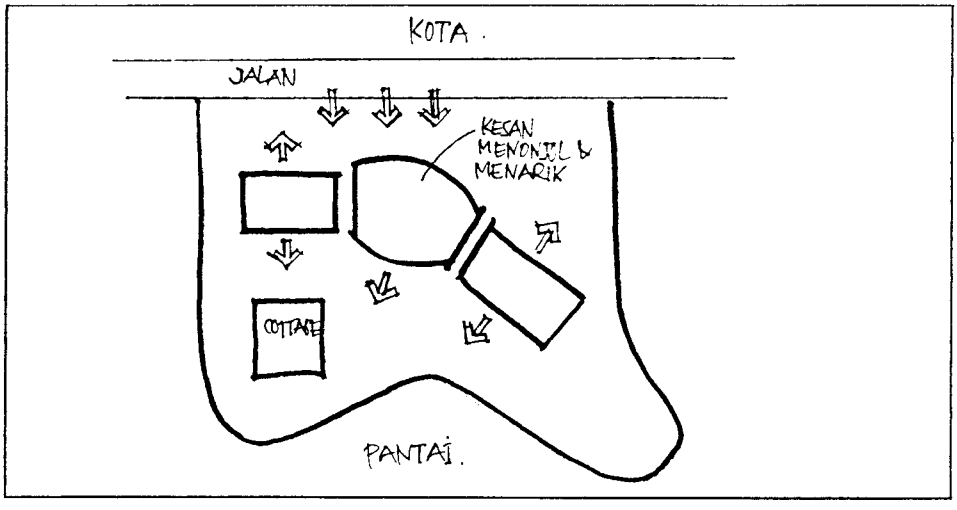
Orientasi diarahkan pada pandangan yang baik, yaitu :

- menghadap jalan (view baik)
- menghadap pantai (view sangat baik)



Secara keseluruhan orientasi bangunan adalah ke arah pantai (selat Makassar) atau ke arah selatan. Dengan orientasi ke arah pantai tersebut dimaksudkan agar tamu/wisatawan yang menggunakan jasa Hotel mendapatkan view ke arah pantai yang merupakan potensi alam yang dominan sekaligus kemudahan akses karena Hotel juga berada di pusat kota.

Berdasarkan letak site, tuntutan massa bangunan dan orientasi, maka bentuk tata massa yang terjadi :



Gubahan massa-massa bangunan yang direncanakan dibuat sedemikian rupa sehingga dapat memenuhi kriteria-kriteria tersebut diatas dan dapat berintegrasi dengan alam secara harmonis. Pola-pola hubungan antar massa didasarkan atas penzoningan (pemintakatan) ruang dengan memperhatikan fungsi dan sifat dari masing-masing kegiatan.

Jumlah massa dapat dikelompokkan menjadi massa tunggal dan massa jamak. Kegiatan-kegiatan bersama yang merupakan area untuk kegiatan interaksi sosial direncanakan dengan gubahan massa tunggal sedangkan massa jamak dapat diterapkan pada bangunan cottagges dimana tamu/wisatawan dapat berlibur dan berekreasi dalam suasana yang menyatu dengan alam dengan orientasi tetap ke arah pantai dengan tetap memiliki tingkat privacy yang tinggi.

4.1.4. Konsep Tata Ruang Luar

- Penggunaan taman dan pepohonan untuk mempertegas penggunaan ruang luar lahan, pembentuk ruang eksterior, penunjang penampilan bangunan, pengarah bagi pengunjung dan mempertegas kegiatan di ruang luar, penghalang terhadap debu, sebagai perisai angin dan kebisingan dari luar tapak.
- Bentuk-bentuk penataan taman formal, simetri ditempatkan pada bagian-bagian kegiatan yang bersifat formal. Sedangkan pada bagian-bagian

kegiatan yang bersifat non formal dan rekreatif penataannya cenderung menggunakan pola-pola yang tidak formal.

- Memasukkan elemen-elemen alam sebagai salah satu unsur dalam penataan lansekap. Batuan, air, kayu, pasir dan vegetasi (tumbuhan) merupakan bahan-bahan yang digunakan secara dominan. Jenis vegetasi (tumbuhan) yang dipilih untuk digunakan antara lain, pohon kelapa, pohon palem, pohon perdu dan vegetasi yang terdapat di lingkungan kawasan.
- Elemen-elemen yang menunjang untuk tata lansekap dirancang dengan gaya arsitektur tradisional yang telah dimodifikasi dengan bahan-bahan yang alami seperti pada disain lampu-lampu taman, lampu jalan, gazebo, bangku-bangku duduk, tempat sampah dan sebagainya.
- Menjadikan ruang luar sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan, area terbuka bersifat rekreatif dan mendukung kegiatan komersial.
- Menghadirkan suasana rekreatif dan tidak membosankan serta nuansa alamiah pada penataan sirkulasi ruang luar.
- Pada alur-alur sirkulasi yang panjang dihadirkan bentuk-bentuk unik dan menyenangkan seperti patung, kolam, batuan dan sebagainya.

4.1.5. Konsep Penampilan Bangunan

- Penampilan bangunan hotel adalah modern dan tradisional Kalimantan Timur yang mencerminkan aspek dan budaya setempat sehingga gaya arsitekturnya tidak lepas dari lingkungannya.
- Bentuk dasar bangunan adalah bentuk-bentuk bujur sangkar dan persegi panjang seperti pada bentuk-bentuk arsitektur tradisional Kalimantan Timur. Mengingat fungsinya sebagai hotel yang bersifat rekreatif, maka dimungkinkan menghadirkan bentuk-bentuk lengkung geometris maupun lengkungan bebas. Hal ini dimaksudkan agar bangunan dapat berintegrasi dengan alam secara harmonis dan dapat memenuhi tuntutan kegiatan yang bersifat rekreatif dan modern.

- Bentuk atap yang digunakan adalah bentuk yang lazim digunakan pada bangunan-bangunan tradisional yaitu bentuk segitiga dengan kemungkinan pengembangan bentuk yang diadaptasikan dari elemen-elemen arsitektur di sekitarnya.
- Pemakaian ornamen pada bagian-bagian tertentu pada bangunan untuk menghadirkan dan memperkuat suasana kekhasan budaya Kalimantan Timur, seperti pada atap, kolom, dinding dan lain-lain.

SKETSA PENAMPILAN BANGUNAN

KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.2.1. Unsur Pelaku Kegiatan

Unsur Pelaku kegiatan di dalam Hotel dibedakan atas :

a. Yang memberikan pelayanan.
   - Unsur pengelola/pelayan, yaitu orang-orang yang melakukan kegiatan pelayanan kepada para tamu.
   - Bertujuan untuk melayani tamu dengan baik, lancar dan nyaman sehingga memberi kesan yang baik dan kepuasan terhadap tamu.

b. Yang diberi pelayanan.
   - Pengunjung/tamu, yaitu orang-orang yang memanfaatkan jasa pelayanan Hotel.
   - Bertujuan untuk mendapatkan pelayanan Hotel yang nyaman, lancar dan aman terhadap penginapan, makan dan minum serta jasa-jasa lain sesuai dengan kebutuhannya.

c. Unsur Penyelenggara/Pengelola.
   - Staf Manajer/pengelolaan kantor, yaitu orang-orang yang melakukan manajemen Hotel.
   - Bertujuan agar kelangsungan penyelenggaraan hotel berjalan dengan baik, lancar dan terorganisir. Sehingga kelangsungan hotel tersebut memberikan keuntungan/benefit.

4.2.2. Kegiatan Pelaku

Dilihat dari pelakunya, aktifitas yang terjadi dapat digolongkan atas :

a. Kegiatan Tamu
   - menginap/istirahat
   - makan dan minum
   - rekreasi dan olah raga
   - pertemuan/rapat
   - dan lain-lain.

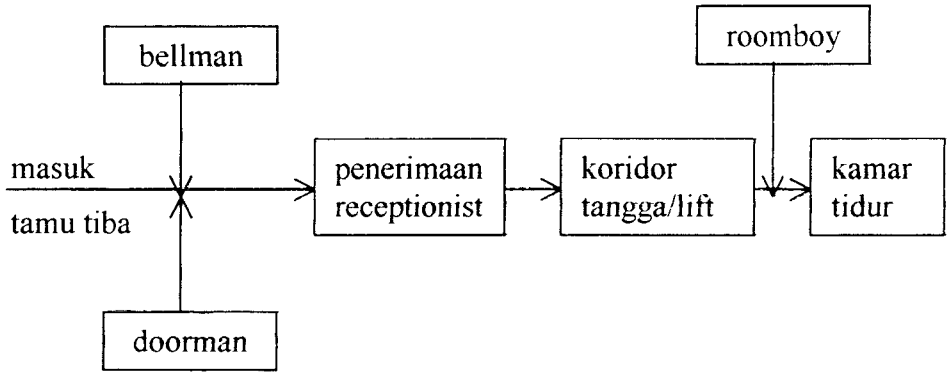
b. Kegiatan Pelayan Tamu
   - kegiatan servis
   - melayani pengunjung/tamu
   - pemeliharaan dan perawatan hotel
   - menjaga keamanan
   - dan lain-lain.

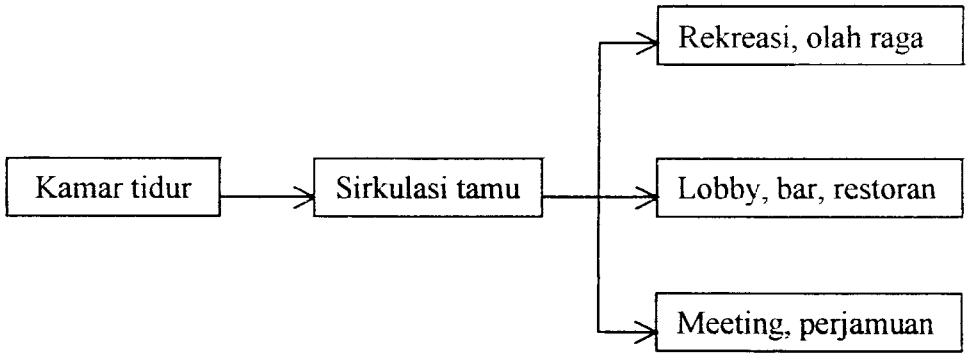
c. Kegiatan Pengelola
   - mengelola
   - administrasi

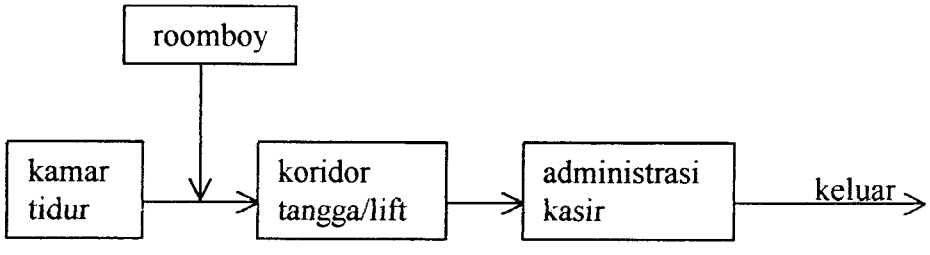
4.2.3. Pola Kegiatan

a. Pola Kegiatan Tamu Hotel

Skema 4.1. Pola Kegiatan Tamu Hotel



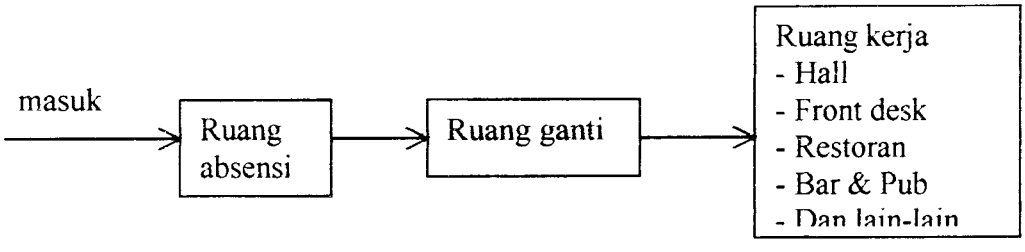




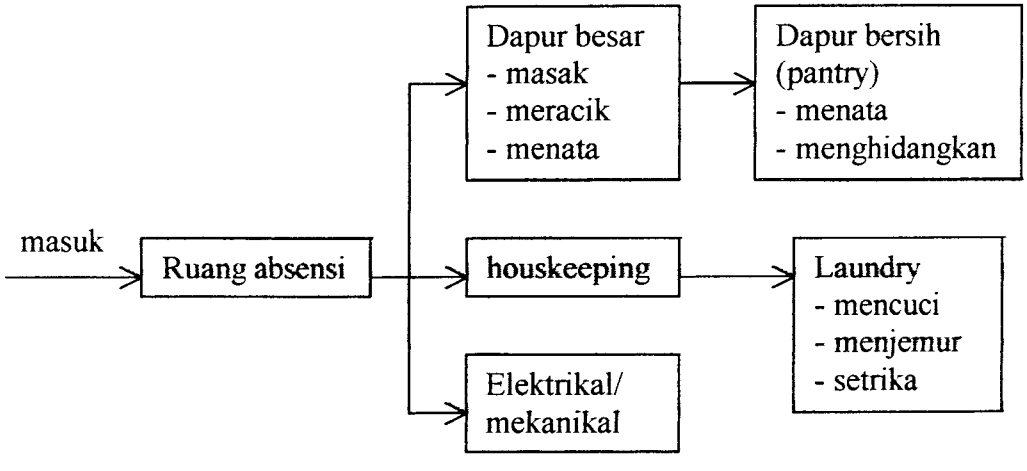
- Tamu tiba di Hotel disambut oleh Doorman sebagai pihak hotel. Doorman menerima tamu dengan membukakan pintu mobil tamu, membantu mengeluarkan barang dari bagasi mobil. Selanjutnya dikerjakan oleh bellman (seksi pengurusan dan pengantaran tamu), bertugas mengantar tamu berikut barang-barang bawaannya ke receptionist untuk check in.
- Tamu melakukan kegiatan penunjang yaitu di luar kegiatan utama (di luar kegiatan hunian), seperti rekreasi, olah raga, bisnis, makan dan minum di restoran, bar, dan lain-lain.
- Tamu Hotel diantar oleh roomboy menghubungi bagian administrasi untuk check out dengan menyelesaikan pembayaran, untuk kemudian keluar hotel.

b. Pola Kegiatan Pelayan Hotel

Skema 4.2. Pola Kegiatan Bagian Depan Hotel



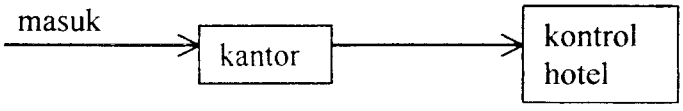
Skema 4.3. Pola Kegiatan Bagian Belakang Hotel



Pelayan mempunyai pintu masuk dan sirkulasi tersendiri sehingga tidak mengganggu kegiatan lainnya.

c. Pola Kegiatan Pengelola Hotel

Skema 4.4. Pola Kegiatan Pengelola Hotel



- Pekerjaan di Front Desk meliputi bagian penerima, kasir, informasi, penyimpanan barang berharga, reservation dan administrasi umum.
- Front Desk berhubungan dekat dengan administrasi/kantor pengelola untuk kemudahan dan kelancaran administrasi.

4.2.4. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang didasarkan atas aktifitas pelaku :

a. Kebutuhan ruang akibat aktifitas tamu

1. Kegiatan istirahat
   - Ruang tidur
   - Ruang duduk
   - Balkon/teras

   Persyaratan ruang untuk kegiatan istirahat
   - Ketenangan dan keamanan yang terjaga sehingga memberikan privacy bagi penghuninya.
   - Suasana yang nyaman dan menyenangkan.
2. Kegiatan makan dan minum
   - Bar, pub, coffe shop, restoran

   Persyaratan ruang untuk kegiatan makan dan minum
   - Kelancaran pelayanan.
   - Suasana yang nyaman dan menyenangkan.

3. Kegiatan rekreasi, olah raga dan bisnis
   - Ruang menikmati keindahan alam.
   - Lapangan tenis, kolam renang, ruang fitness dan ruang ganti.
   - Ruang komunikasi.

   Persyaratan ruang untuk kegiatan rekreasi, olah raga dan bisnis
   - Untuk kegiatan rekreasi dan olah raga dibutuhkan ruang yang memberikan kenyamanan, santai dan leluasa.
   - Untuk kegiatan bisnis dibutuhkan ruang yang tenang, leluasa dalam bergerak, aman dan nyaman.

b. Kebutuhan ruang akibat aktifitas pelayanan tamu

1. Bagian Depan
   - Lobby/Hall
   - Front Office
   - Lounge
   - Restoran
   - Bar & pub, coffe shop

   Persyaratan ruang untuk kegiatan bagian depan
   - Kelancaran sirkulasi pelayanan.
   - Pengarahan jalur/flow yang jelas.
   - Suasana yang nyaman dan menyenangkan.
2. Bagian Belakang
   - Housekeeping
   - Dapur
   - Laundry
   - Ruang ganti dan persiapan
   - Gudang
   - Toilet dan lain-lain.

   Persyaratan ruang untuk kegiatan bagian belakang
   - Kelancaran sirkulasi.
   - Keleluasaan gerak, keamanan dan kenyamanan dalam melakukan kegiatan.

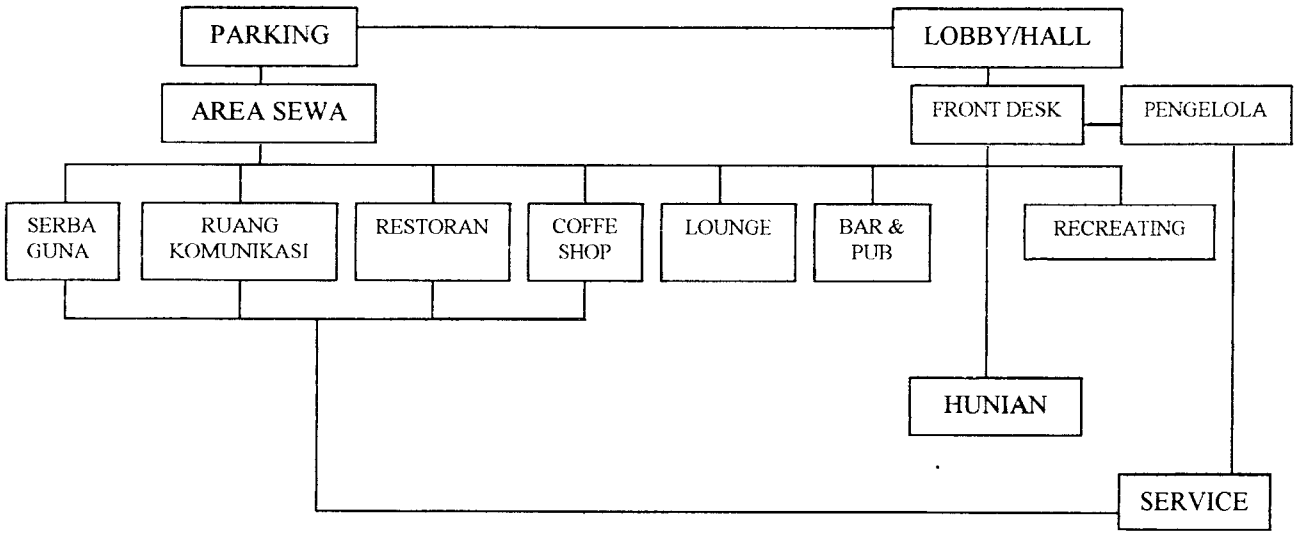
c. Kebutuhan ruang akibat aktifitas pengelola

- Ruang manajer dan sekretaris.
- Ruang akuntan.
- Ruang personalia.
- Ruang security/keamanan.
- Ruang rapat intern.
- Ruang arsip dan lain-lain.

Persyaratan ruang untuk kegiatan pengelola

- Kelancaran kerja dan kemudahan pengawasan.
- Kenyamanan dan keamanan dalam bekerja.

4.2.5. Organisasi Ruang



4.2.6. Modul Gerak Dasar Manusia

Modul gerak dipertimbangkan untuk menunjang :

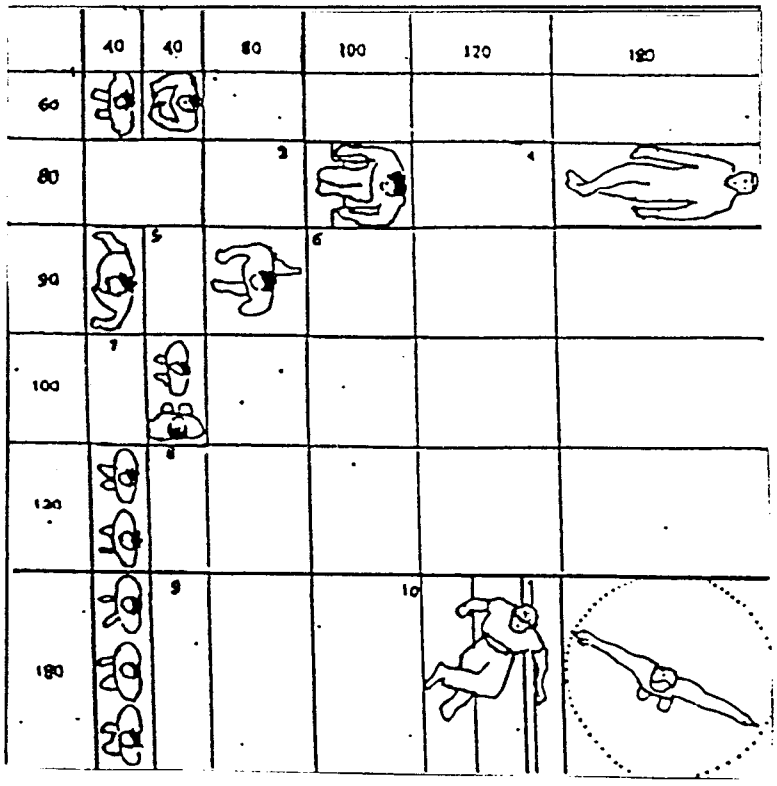
- Kelancaran sirkulasi dan pelayanan.
- Penataan perabot.
- Sebagai dasar untuk perencanaan interior dan struktur.

Modul gerak diambil dari gerak dasar yang dominan dalam bangunan. Dalam hal ini adalah gerak dasar penghuni dalam kamar sebagai modul gerak terkecil.

1. Modul Horisontal

Gerak manusia di dalam ruang secara horisontal meliputi :

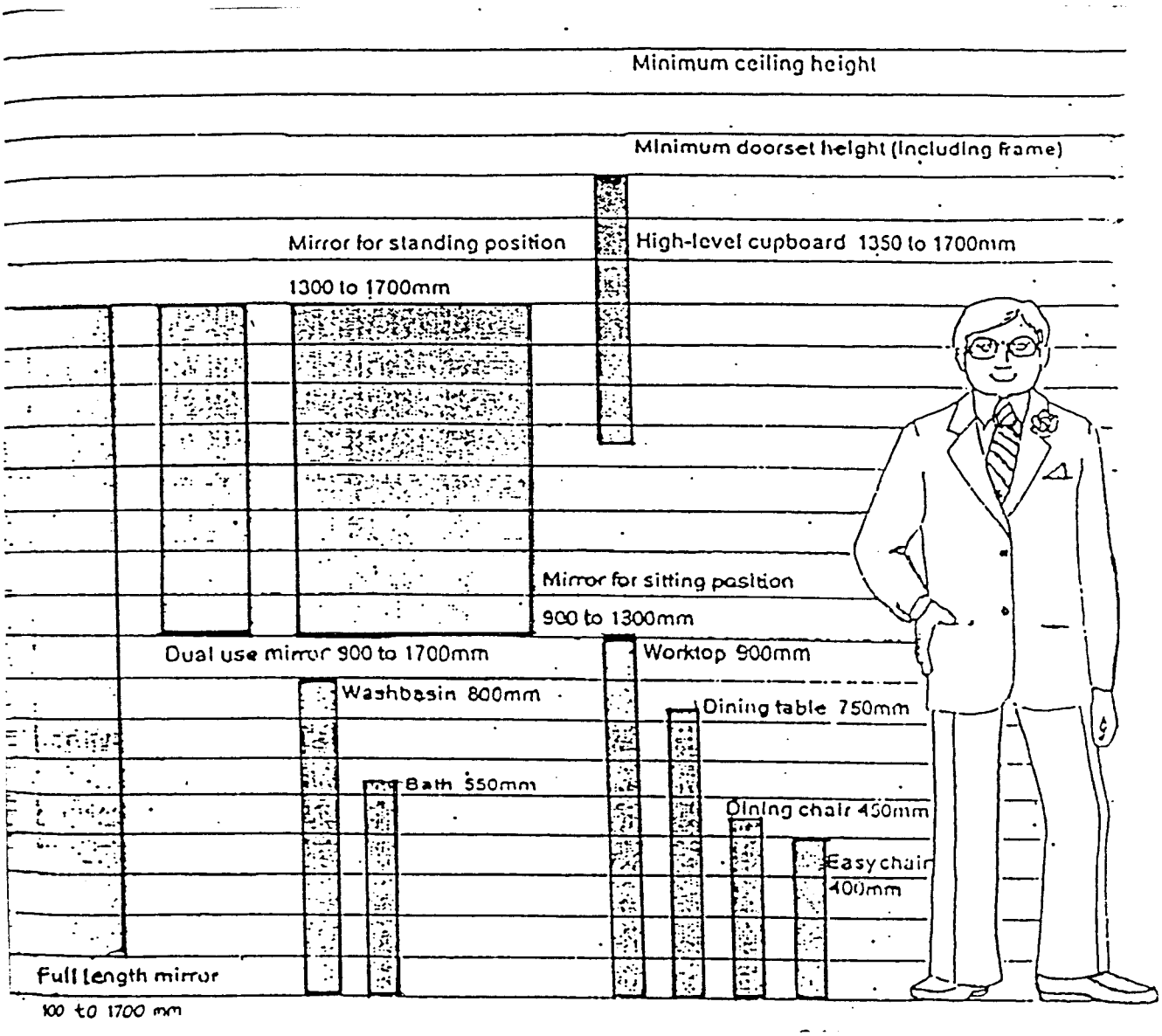
- gerak orang berjalan
- gerak kegiatan tidur
- gerak kegiatan duduk
- gerak kegiatan dalam duduk santai
- gerak kegiatan berdiri dengan membentangkan tangan
- gerak kegiatan berdiri diam (tidak bergerak)
- dan lain-lain.



Gambar 4.6. Ukuran Gerak Manusia secara Horisontal

Dari besaran-besaran yang terlihat pada gambar dicari besaran terkecil yang dapat mewakilinya, yaitu 20 cm = 2 m.

2. Modul vertikal



Gambar 4.7. Ukuran Perabot secara Vertikal

- Tinggi perabot vertikal berdasarkan jangkauan tangan manusia = 170 samapai 190 cm.
- Tinggi plafon berdasarkan efektifitas penggunaan AC adalah = 270 sampai 330 cm.

Modul perancangan vertikal , 10 cm = 1 m.

4.2.7. Besaran Ruang Dan Fasilitas

Dasar pertimbangan dalam menentukan pendekatan besaran ruang adalah

- Tipe dan jumlah kamar yang akan dibangun
- jumlah dan jenis ruang/fasilitas yang dibutuhkan
- jumlah, ukuran dan jenis peralatan yang digunakan
- standar gerak manusia minimum.

Standar-standar yang digunakan untuik menentukan besaran ruang adalah

- Klasifikasi Hotel berbintang 3 (Dinas Pariwisata, Yogyakarta, 1988)
- Standar Arsitektur dan Bangunan, Architect's Data, Ernst Neufert
- Design, Planning and Maintenance untuk bangunan Hotel.

Kebutuhan ruang dan besarannya

1. Kamar Tidur
   - Standar

36 kamar single bed @ 38 m^2	1368 m^2
45 kamar double bed @ 44 m^2	1980 m^2

   - Suite

6 kamar suite type 1 @ 80 m^2	480 m^2
3 kamar suite type 2 @ 88 m^2	264 m^2

   - Cottage

6 cottage type tunggal @ 60 m^2	360 m^2
4 kamar type kopel @ 30 m^2	120 m^2

2. Ruang Sirkulasi, terdiri dari :
   - ruang koridor
   - tangga
   - lift

   Ruang sirkulasi diambil 30% dari luas kamar keseluruhan.

   30% x 4092 = 1227,6 m^2.

3. Ruang Pelayanan

   Yang dimaksud adalah pelayanan tiap kelompok kamar.

   Luasnya adalah 2,9 m^2 /kamar = 290 m^2

4. Ruang Lobby Utama dan Sirkulasi, terdiri dari :
   - Entrance, Lobby/Hall.
   - Ruang penerima, ruang tunggu.
   - Ruang sirkulasi dan lift

   Luas lobby utama 3,8 m^2 /kamar = 380 m^2.
5. Front Desk (penerima tamu)

   Merupakan tempat tamu mendaftar masuk (check in) dan keluar (check out), terdiri dari :
   - Bagian penerimaan
   - Bagian penerangan
   - Bagian pembayaran
   - Bagian penitipan barang/surat berharga

   Luas front desk 0,2 m^2 /kamar = 20 m^2.
6. Ruang Administrasi

   Letaknya dekat front desk dan terdiri dari front office manajer dan staff.

   Luas 0,3 m^2 /kamar = 30 m^2.
7. Kantor Pengelola (manager office), terdiri dari :
   - General Manager Room
   - House Manager Room
   - Food And Beverage Manager Room
   - Non Service Manager Room
   - Assistant Manager Room
   - Staff Room

   Luas 2,4 m^2 /kamar = 240 m^2.
8. Restoran, terdiri dari :
   - Ruang makan
   - Kasir
   - Toilet

   Luas 1,6 m^2 /kamar = 160 m^2.

9. Coffe Shop, Bar and Pub, Lounge, terdiri dari :
   - Ruang lena
   - Ruang minum dan makan
   - Bar dan karaoke.

   Luas 3,7 m^2 /kamar = 370 m^2
10. Toilet Umum, terdiri dari :
   - Toilet pria
   - Toilet wanita
   - Tempat cuci tangan (wastafel)
   - Tempat rias
   - Ruang untuk peralatan.

   Luas 0,9 m^2 /kamar = 90 m^2.
11. Dapur Umum/Utama, terdiri dari :
   - Ruang persiapan
   - Ruang masak
   - Ruang hidangan
   - Ruang sirkulasi

   Luas 75% dari luas restoran = 120 m^2.
12. Ruang Penyimpanan, terdiri dari :
   - Ruang penyimpan makanan
   - Ruang pendingin

   Luas 0,3 m^2 /kamar = 30 m^2.
13. Ruang/Area Penerimaan Barang, terdiri dari :
   - Tempat pengecekan barang
   - Area bongkar muat barang

   Luas 0,9 m^2 /kamar = 90 m^2.
14. Workshop And Maintenance, terdiri dari :
   - Bengkel pemeliharaan
   - Perbaikan dan perlengkapan

   Luas 0,3 m^2 /kamar = 30 m^2.

15. Gudang Peralatan Dan Perabot

    Luas 0,8 m^2 /kamar = 80 m^2

16. Houskeeping And Laundry, terdiri dari :
    - Ruang seragam dan peralatan
    - Ruang cuci
    - Ruang setrika

    Luas 1,2 m^2 /kamar = 120 m^2.

17. Ruang Karyawan, terdiri dari :
    - ruang makan/kantin
    - ruang locker/ganti
    - ruang personel (time keeping, pay-off)
    - musholla
    - toilet

    Luas 2,2 m^2 /kamar = 220 m^2.

18. Sirkulasi pelayanan, terdiri dari :
    - sirkulasi pelayanan
    - lift

    Luas 1,2 m^2 /kamar = 120 m^2.

19. Ruang Utilitas, terdiri dari :
    - boiler room
    - mechanical plant room
    - electrical
    - switchboard
    - telephone equipment
    - emergency plant
    - mechanic

    Luas 1,8 m^2 /kamar = 180 m^2.

20. Ruang Serbaguna,

    merupakan fasilitas ruang untuk pertemuan, perjamuan, konvensi dan lain-lain.

    Luas 4,4 m^2 /kamar = 440 m^2.

21. Ruang komunikasi,

    merupakan fasilitas ruang untuk rapat, negosiasi dan lain-lain.

    Luas 1,7 m^2 /kamar = 170 m^2.

22. Area Sewa,

    - biro perjalanan
    - pos dan giro
    - toko souvenir
    - mini market
    - salon
    - butik
    - perkantoran/bank

    Luas 9,0 m^2 /kamar = 900 m^2.

23. Fitness Center, terdiri dari :

    - ruang kebugaran
    - ruang ganti
    - ruang peralatan
    - ruang pengelola/pengurus

    Luas 2,2 m^2 /kamar = 220 m^2.

24. Diskotek

    Luas 2,2 m^2 /kamar = 220 m^2.

25. Kolam Renang, terdiri dari :

    - locker, ruang ganti dan toilet
    - kamar mandi
    - mini bar
    - tempat duduk-duduk

    Luas 500 m^2.

26. Lapangan Tenis, terdiri dari :

    - 2 buah lapangan tenis
    - ruang peralatan
    - ruang ganti

    Luas 1320 m^2.

27. Area Parkir, terdiri dari :
    - parkir tamu
    - parkir pengelola

    Luas 1/5 mobil/kamar @ 24 m^2 = 480 m^2.

    Untuk staff 25% = 120 m^2.
28. Pos Jaga

    2 buah pos jaga @ 4 m^2 = 8 m^2.
29. Sirkulasi ruang luar, terdiri dari :
    - ruang terbuka (space penerima)
    - jalan menuju bangunan
    - jalan setapak

    meliputi 25% luas lantai afektif = 1528,25 m^2.
30. Rekreasi pantai, terdiri dari :
    - tempat duduk-duduk
    - jembatan dan tempat memancing

    Luas 0,6 m^2 /kamar = 60 m^2.
31. Restoran apung, terdiri dari :
    - ruang makan
    - teras
    - kasir
    - dapur
    - wastafel & toilet

    Luas 0,4 m^2 /kamar = 40 m^2.
32. Dermaga, terdiri dari :
    - jembatan tambat
    - jembatan sirkulasi
    - ruang pengelola/pengurus

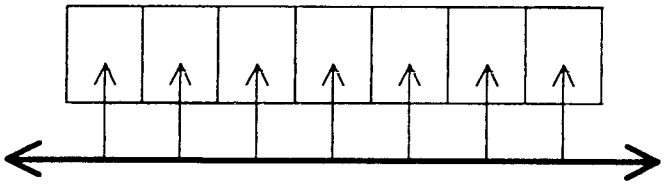
    Luas 0,3 m^2 /kamar = 300 m^2.

Luas keseluruhan 14.675,85 m^2.

4.2.8. Lay Out Ruang

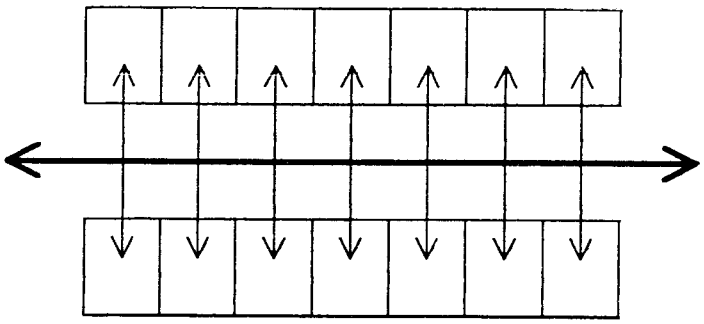
- Disusun berdasarkan efisiensi ruang kegiatan serta kemudahan pencapaian.
- Penataan ruang yang nyaman, aman, efisien, ekonomis dan efektif.

1. Pola satu arah



Sirkulasi pengunjung/tamu secara horisontal melalui selasar pola satu arah.

2. Pola dua arah



Sirkulasi pengunjung/tamu secara horisontal melalui selasar pola dua arah.

4.2.9. Bentuk Ruang

Pendekatan bentuk ruang kamar didasarkan pada sifat kegiatan dan tuntutan pemakai.

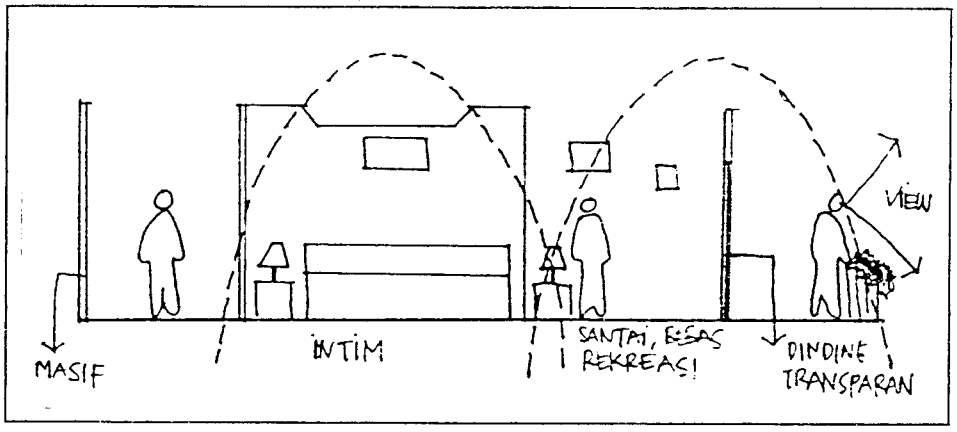
a. Ruang Hunian

Hotel adalah tempat untuk menginap, dimana setiap orang/tamu yang menginap di Hotel menginginkan tempat menginap yang nyaman, maka yang terpenting adalah mewujudkan tempat menginap berupa kamar hunian yang nyaman dengan bentuk kamar yang mendukung tuntutan akan suasana tersebut. Kamar tidur hotel bersifat privat. Tuntutan ruangnya tenang, nyaman, view yang baik dan aman :

- dapat melihat bebas keluar (pemadangan di luar) dengan menggunakan pembatas transparan (kaca)
- leluasa bergerak dalam kamar dengan penyelesaian tata perabot yang terarah (tidak mengganggu sirkulasi)
- bebas melakukan kegiatan di dalam kamar (privacy terjaga)
- antara kamar yang satu dengan kamar yang lain tidak bebas melihat ke dalam.

Bentuk ruang kamar yang diinginkan masif untuk menjaga privacy, tapi juga terbuka untuk mendapatkan view.

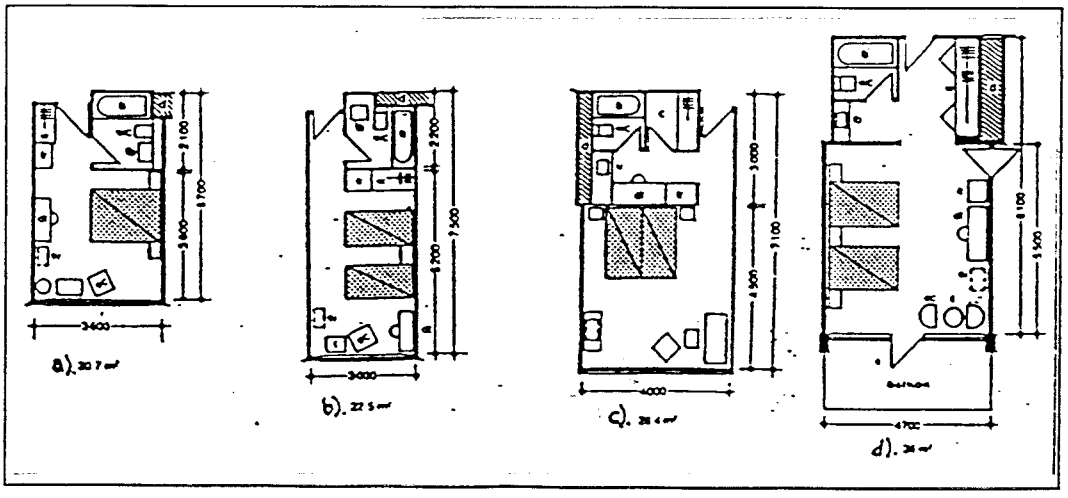
Kegiatan di dalam kamar



Bentuk-bentuk ruang tidur

Pengenalan bentuk ruang tidur akan diambil dari :

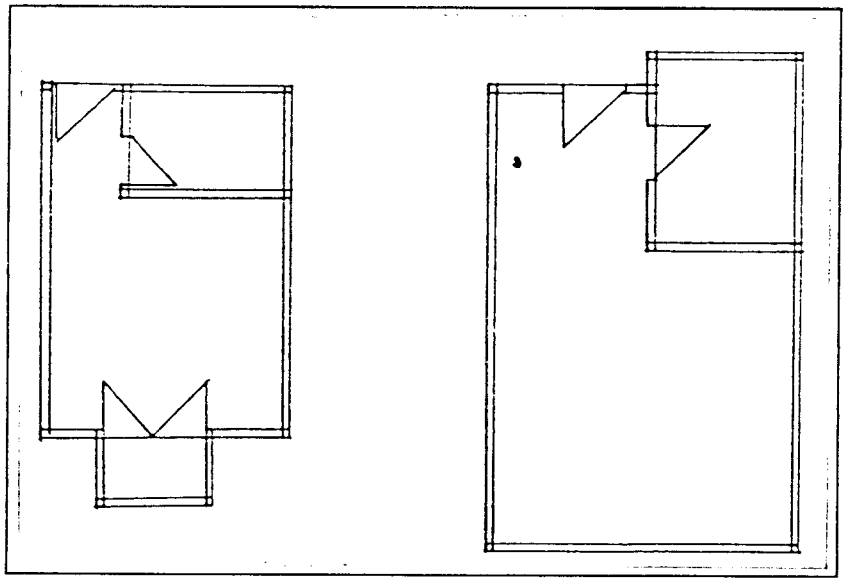
1. Data Arsitek oleh Ernst Neufert



a. Kamar tidur yang digunakan untuk tempat tidur tunggal atau tempat tidur ganda, lemari diletakkan dekat pintu masuk.
b. Bagian depan menyempit di depan kamar mandi.
c. Lebar ruang diperbesar untuk memungkinkan tambahan ruang pakaian dan mengganti pakaian dengan bebas.
d. Kamar tidur mewah ini dilengkapi tempat/rak hias yang terpisah dari kamar mandi.

2. Rancangan yang sudah ada

Hotel Phoenix, Yogyakarta Hotel Dusit Inn, Balikpapan

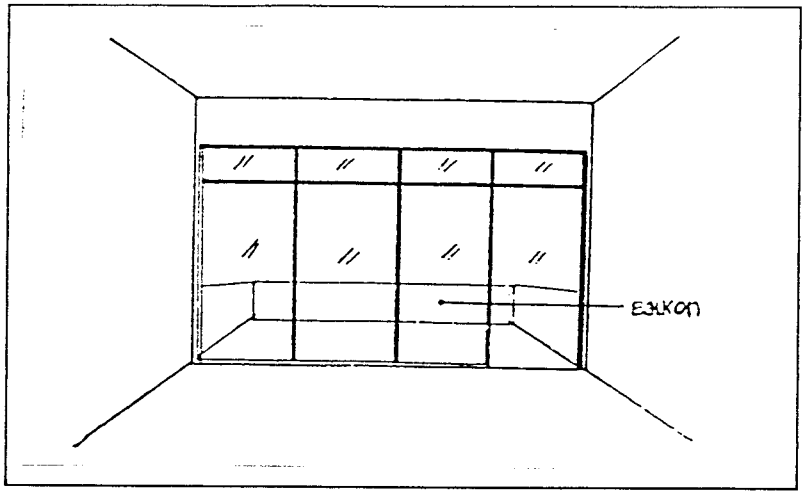


Pendekatan bentuk dasar kamar :

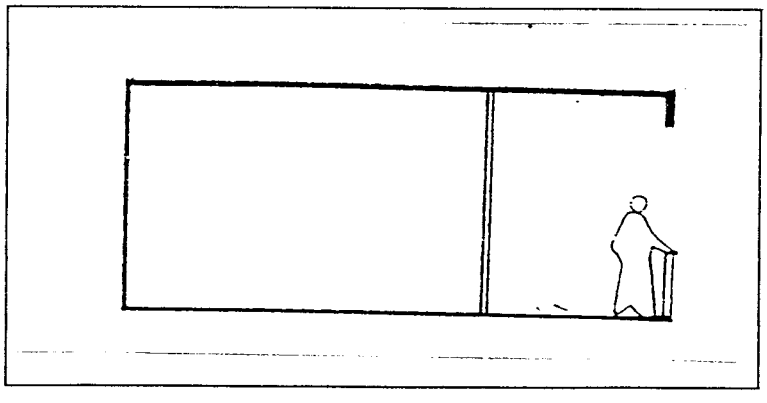
- pandangan luas
- privacy terjaga
- view yang optimal
- mudah dalam penataan perabot
- hubungan dengan lingkungan luar cukup leluasa

Untuk mewujudkan kenyamanan dalam kamar tidur, diupayakan :

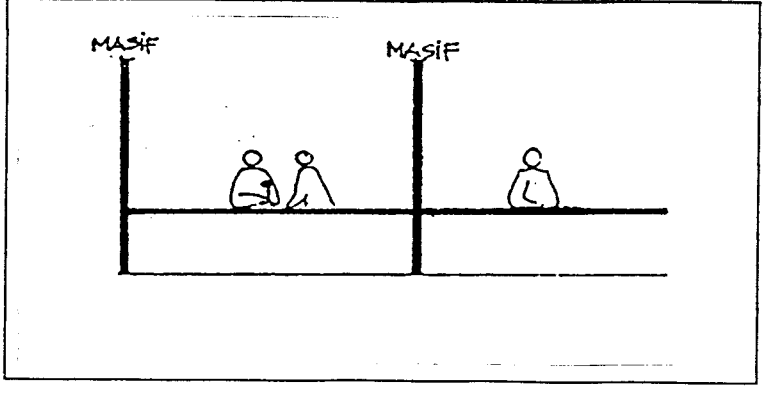
- Jendela dibuat penuh/tidak menggunakan pembatas masif pada bagian bawah/lantai karena dengan adanya balkon privacy di kamar tidur lebih terasa.



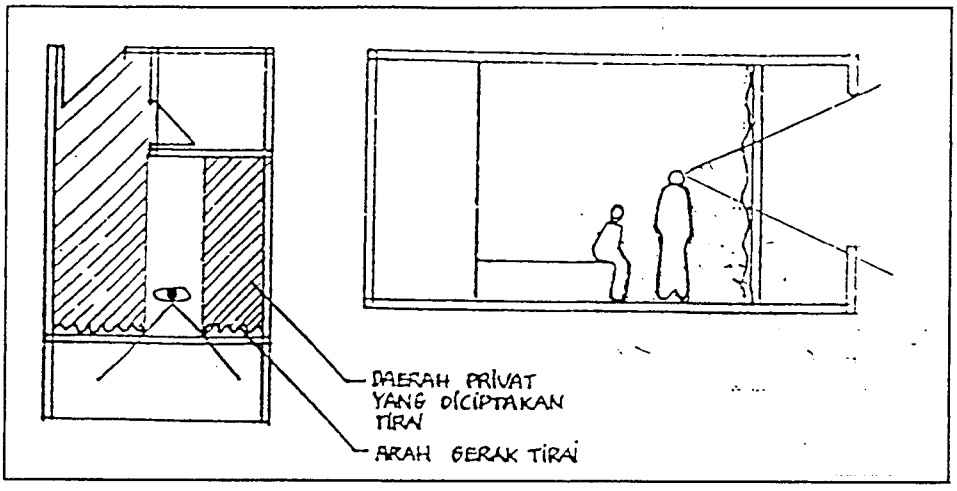
- Pembatas balkon dibuat setinggi 80 cm untuk memberi privacy dan rasa aman.



- Balkon tidak berhubungan/tidak terlihat dari kamar sebelah, dengan memberi pembatas berupa dinding masif.



- Sebagai pembatas visual akan digunakan tirai yang bergerak ke arah samping. Digunakan gorden sebagai penutup dan fitrase sebagai penutup transparan agar tetap dapat melihat view ke luar.



- Sebagai peredam suara antar kamar, akan digunakan papan gypsum sebagai pembatas pada dinding dan plafon.

b. Ruang-ruang yang lain.

- Ruang Publik.

  Kegiatan di ruang publik sifatnya umum dan menarik pengunjung, seperti entrance, lobby/hall, lounge, bar & pub, coffe shop, dan lain-lain.

  Tuntutan ruang : rekreatif, santai dan leluasa.

  Karena bersifat menarik pengunjung, maka bentuk ruangnya dinamis,terbuka.

- Ruang Penunjang.

  Ruang penunjang untuk kegiatan yang bersifat non formal seperti ruang olah raga dan rekreasi, dengan tuntutan ruang yang rekreatif, santai, leluasa dan nyaman. Ruang penunjang untuk kegiatan yang bersifat formal seperti ruang rapat/ruang komunikasi dan ruang serba guna, dengan tuntutan ruang yang tenang dan nyaman.

- Ruang Pengelola.

  Bersifat privat, yaitu ruang-ruang kantor pengelola dan ruang rapat intern. Tuntutan ruangnya tenang dan nyaman. Bentuk ruang formal, masif.

- Ruang Service.

  Bersifat umum namun tertutup. Tuntutan ruangnya, praktis, lancar dan aman. Bentuk ruang sederhana dan praktis yang memberi kelancaran dalam pelayanan.

4.2.9. Sistem Teknis Bangunan

1. Sistem Struktur

a. Persyaratan struktur

1. Modul Ruang Dan Struktur

   Modul adalah unit ukuran terkecil yang digunakan untuk menentukan dimensi ruang dan komponen-komponen ruang dalam bentuk kelipatannya. Penentuan modul dan struktur dipertimbangkan berdasarkan :

   - Kebutuhan ruang gerak manusia dalam kegiatannya.
   - Kebutuhan ruang untuk peralatan/perabotan yang digunakan didalam bangunan.
   - Sistem peruangan yang nyaman.
   - Sirkulasi.
   - Kapasitas.

   Aktivitas pemakai ruang.

   Untuk aktivitas pemakai diambil aktivitas didalam kamar tidur, karena bangunan ini berfungsi sebagai hotel. Modul dasar yang digunakan 0,2 = 20 cm.

   Sistem peruangan yang nyaman dan optimal view.

   Berdasarkan tuntutan bangunan komersial, dimana kemudahan serta kenyamanan merupakan prioritas utama. Dengan demikian diperlukan sistem pengendalian/environtment system yang meliputi penghawaan, pencahayaan dan view. Maka tinggi plafon berdasarkan efektifitas penggunaan AC dan optimal view adalah 2,7 – 3,3 meter, dengan modul 0,1 meter.

Unit Peralatan Atau Perabot.

Unit ruang terkecil terbentuk dari ukuran perabot dan gerak manusia, ditentukan sebagai unit modul perancangan, 0,2 = 20 cm

Jadi modul ruang dan struktur yang direncanakan adalah modul 0,2 untuk jarak bentang dan kolom.

2. Kemudahan pelaksanaan.
3. Sistem peruangan hotel yang merupakan pengulangan tipikal kamar dan tipikal lantai.
4. Material yang digunakan berdasarkan daya dukung struktur, keawetan, keamanan, dan pengaruh alamiah (air dan udara laut menyebabkan korosi).
5. Faktor estetis berpengaruh pada penampilan bangunan.

b. Pemilihan Sistem Struktur

Berdasarkan persyaratan di atas, maka dapat disimpulkan sistem struktur yang digunakan.

- Untuk bangunan utama

1. Super struktur

   Dengan struktur rangka baja/beton bertulang. Karena sebagai bangunan komersil, maka yang perlu dipertimbangkan :

   - Faktor ekonomi, agar pengembalian modal sesuai target.
   - Dapat memenuhi fungsi kegiatan hotel.

2. Sub struktur

   Pondasi plat dan tiang pancang. Diharapkan dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan kebisingan dan getaran yang mengganggu lingkungan. Penggunaan bahan bangunan dengan mempertimbangkan :

   - keamanan
   - kenyamanan
   - keawetan, terutama terhadap korosi
   - ekonomis
   - estetika

- Bangunan Air

  Menggunakan bahan kayu setempat (kayu bangkirai) dengan pondasi tiang-tiang kayu ulin yang memiliki kekuatan dan keawetan yang tinggi dan menunjukkan karakter daerah setempat yang khas.

2. Perlengkapan Bangunan

1. Sistem informasi

   Komputerisasi sistem informasi hotel diterapkan pada front desk, yang meliputi :

   - penerimaan tamu
   - regristrasi dan perhitungan biaya
   - pembukuan hotel
   - laporan kegiatan
   - pendataan tamu

2. Pencegahan kebakaran

   a. Pencegahan pasif.

   - Tangga kebakaran
     - jarak tangga kebakaran di setiap titik efektif tanpa ruang sirkulasi maksimum 25 m
     - lebar tangga minimal 1,2 m.
   - Koridor, lebar minimal 1,8 m.
   - Penerangan darurat
     - sumber daya baterai
     - merupakan lampu penunjuk dan penerang pada pintu keluar, tangga kebakaran dan koridor.

   b. Pencegahan aktif

   - Alat pemadam kimia portable
     - daya layan 200 – 250 m^2
     - jarak antar alat 20 – 25 m.
   - Hydrant
     - daya pelayanan 800 m^2/unit
     - diletakkan pada jarak maksimal 30 m

- untuk hydrant di dalam bangunan mendapat air dari reservoir dengan tekanan tinggi. Sedang hydrant yang terletak di luar bangunan dihubungkan langsung dengan jaringan PDAM.

- Springkler
  - untuk penanggulangan terhadap bahaya kebakaran pada tingkat awal (bekerja secara otomatis)
  - daya pelayanan springkler 25 m^2.
  - jarak pelayanan antar springkler 9 m
  - media pemadam dapat berupa air, gas dan busa.
- Fire Alarm
  - untuk mendeteksi sedini mungkin adanya bahaya kebakaran secara otomatis.
  - terdiri dari heat detector dan smoke detector dengan area pelayanan 92 m^2/unit.

3. Sistem lainnya.

   a. Sistem Transportasi

   - Tangga umum

     Jarak maksimum 30 m dan tidak berdaun pintu. Karena berhubungan langsung dengan udara luar, maka tidak menggunakan smoke vestibule.
   - Elevator/lift

     Letak dekat ruang pelyanan dan tidak mengganggu konstruksi.
   - Ramp

     Digunakan jenis ramp dengan sudut kemiringan $\alpha = 15^o$, dengan permukaan ramp kasar / anti selip.

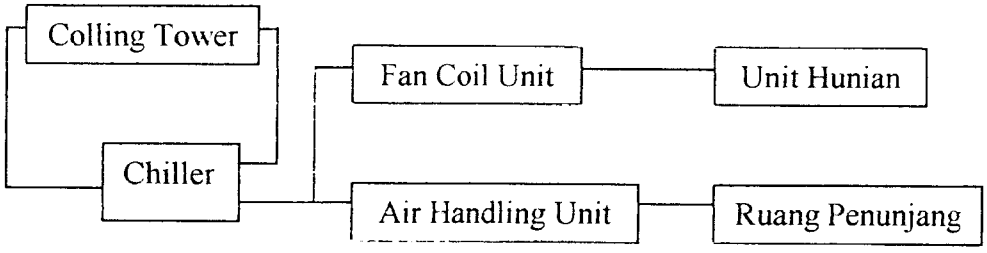
   b. Sistem Pengudaraan

   Sistem pengudaraan yang digunakan ada 2 (dua) macam yaitu alami dan buatan (AC dan Exhaust fan). Sebagian ruangan menggunakan penghawaan buatan dengan sistem AC sentral dengan pertimbangan :

   - efisiensi untuk ruangan besar
   - tidak menimbulkan suara keras/bising

- tidak mengganggu interior dan eksterior bangunan.

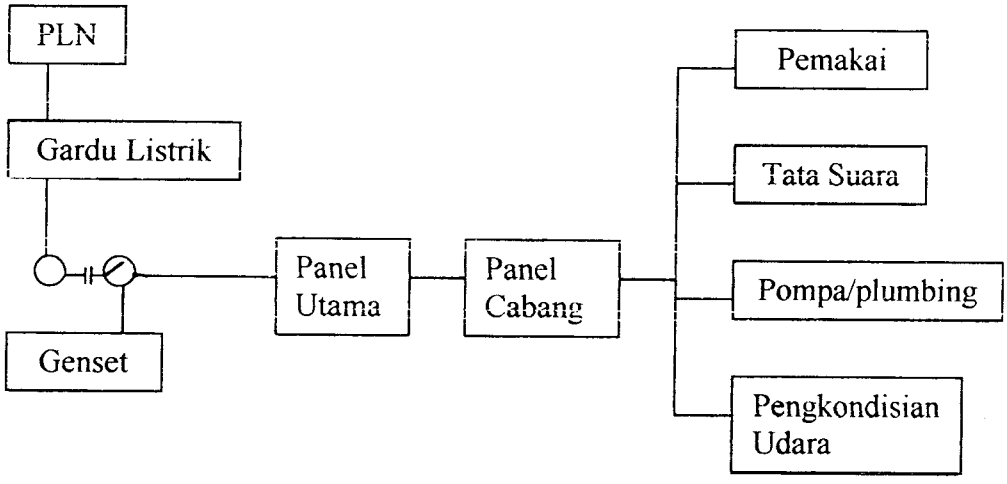
Skema 4.5. Sistem Pengudaraan Buatan Pada Hotel



c. Distribusi Listrik

Sumber tenaga listrik dari PLN dan Genset.

Skema 4.6. Sistem Distribusi Listrik Pada Hotel



d. Sistem Plumbing

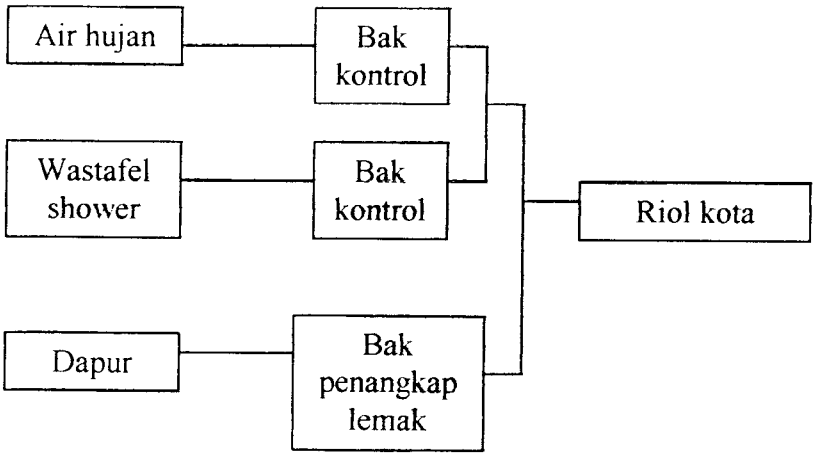
- Air Bersih

  Air bersih dari PAM dan deep well ditampung direservoir bawah kemudian dipompa ke reservoir atas dan selanjutnya didistribusikan ke seluruh bagian bangunan (down feed).

- Air Kotor (grey water)

  Air Kotor yang berasal dari air hujan dan air cuci/mandi dialirkan ke saluran kota. Air kotor dari dapur harus melewati bak penangkap lemak terlebih dahulu dan kemudian dialirkan ke saluran kota.

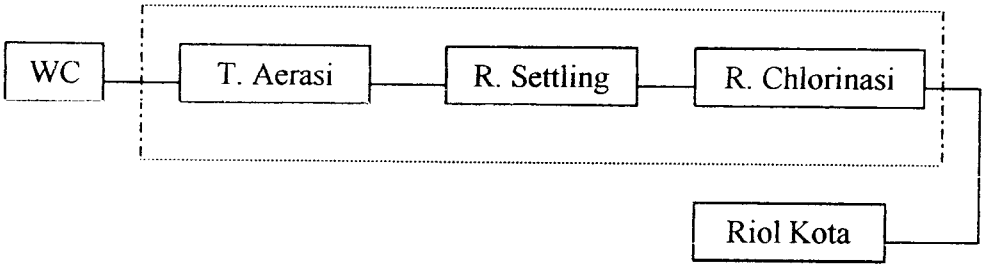
Skema 4.7. Sistem Saluran Air Kotor Pada Hotel



- Air Kotoran (black water)

  Dari WC ditampung dalam sewage treatment plan, kemudian dibuang langsung ke riol kota.

  Skema 4.8. Sistem Saluran Air Kotoran Pada Hotel



e. Sampah

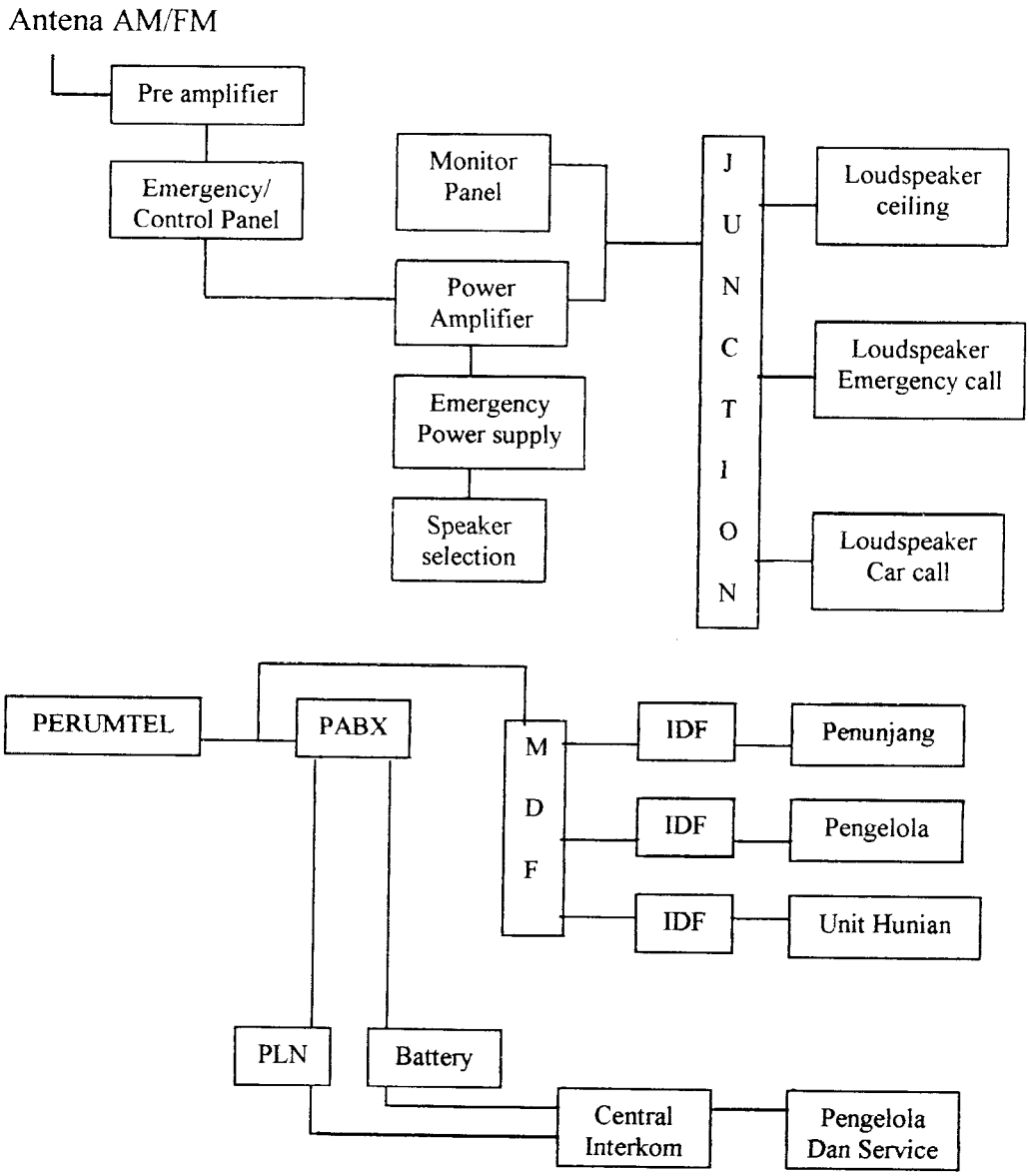
Sampah disalurkan secara vertikal melalui shaft di lantai dasar dan ditampung dalam kontainer untuk kemudian diangkat oleh petugas atau diangkut melalui lift service.

f. Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan dibagi menjadi :

- Komunikasi ke luar bangunan.

  Kantor pengelola, restoran dengan sistem hubungan langsung. Untuk hubungan antar bagian hotel, di setiap kamar tamu disediakan PABX (Private Automatic Branch Exchange).

- Komunikasi antar ruang yang sering berhubungan menggunakan interkom.
- Sistem paging melalui mikrofon dan pengeras suara (sound system) untuk musik, car call, pengumuman dan lain-lain.

Skema 4.9. Sistem Komunikasi Dalam Bangunan Hotel