

BAB VI

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *PEDE BEACH* HOTEL RESOR

6.1. Konsep Dasar Perencanaan *Pede Beach* Hotel Resor

6.1.1. Konsep Lokasi dan Tapak

Site *Pede Beach* Hotel Resor berada di Jalan Pantai Pede, Desa Gorontalo Kecamatan Komodo kabupaten Manggarai Barat. Luasan Site keseluruhan adalah 126.272 m² dengan perkiraan kebutuhan luas bangunan 23.278 m². Perencanaan dan perancangan hotel resor ini didasari atas keseimbangan dengan alam.

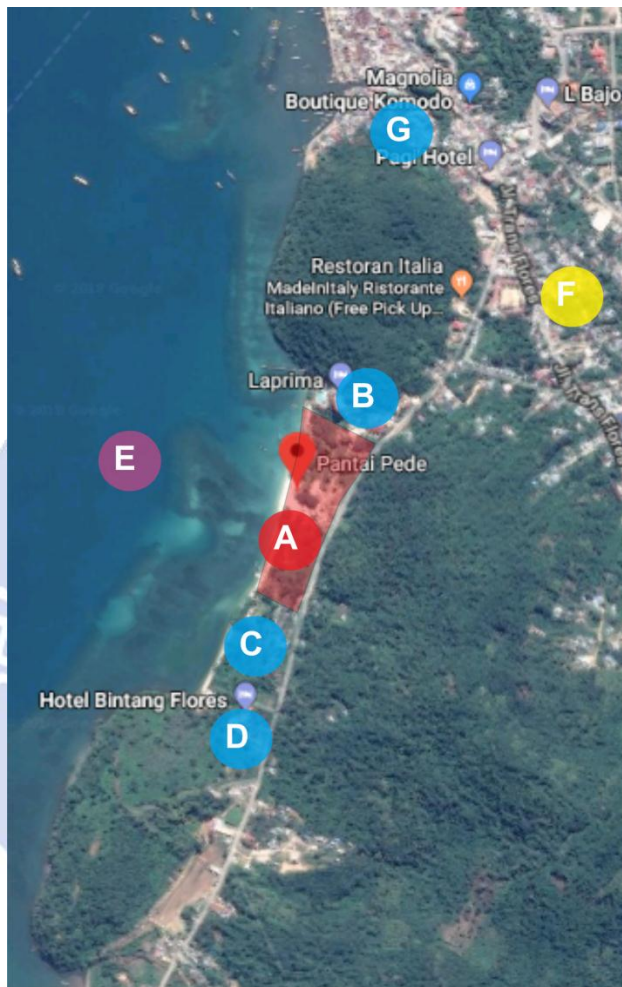
Batas-batas kawasan perencanaan adalah :

1. Batasan wilayah secara umum :
 - Mencakup kawasan desa Gorontalo
2. Batasan Kawasan pantai Pede - Gorontalo secara khusus :
 - Utara : Puncak Pramuka
 - Selatan : Bukit Pede
 - Barat : Laut teluk Labuan Bajo
 - Timur : Jalan Pede-Gorontalo

Secara administrasi, kawasan Pantai Pede yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat memiliki 9 Bagian Wilayah Kota (BWK). Desa Gorontalo masuk dalam BWK yang ke-VIII sebagai daerah pariwisata. Peraturan Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat tentang pembangunan di kawasan Pantai Pede yaitu:

1. Ketinggian bangunan maksimal 6 lantai
2. Garis langit (*skyline*) sebaiknya disesuaikan dengan kontur alaminya
3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 57.000 m² untuk lahan terbangun
4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 5 lantai
5. Garis Sempadan Bangunan (GSB): 10 m - 15 m (dari jalan raya) dan

40 m dari garis pantai



KETERANGAN

- A. SITE TERPILIH
- B. HOTEL LA PRIMA
- C. HOTEL NEW BAJO
- D. HOTEL BINTANG FLORES
- E. PANTAI PEDE
- F. PERMUKIMAN PENDUDUK
- G. AREA KOMERSIAL

Gambar 6.1: Kawasan Perencanaan Objek Wisata Pantai Pele-Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat

Sumber : Google Earth, 2017

6.1.2. Konsep Zoning dan Tata Massa Bangunan

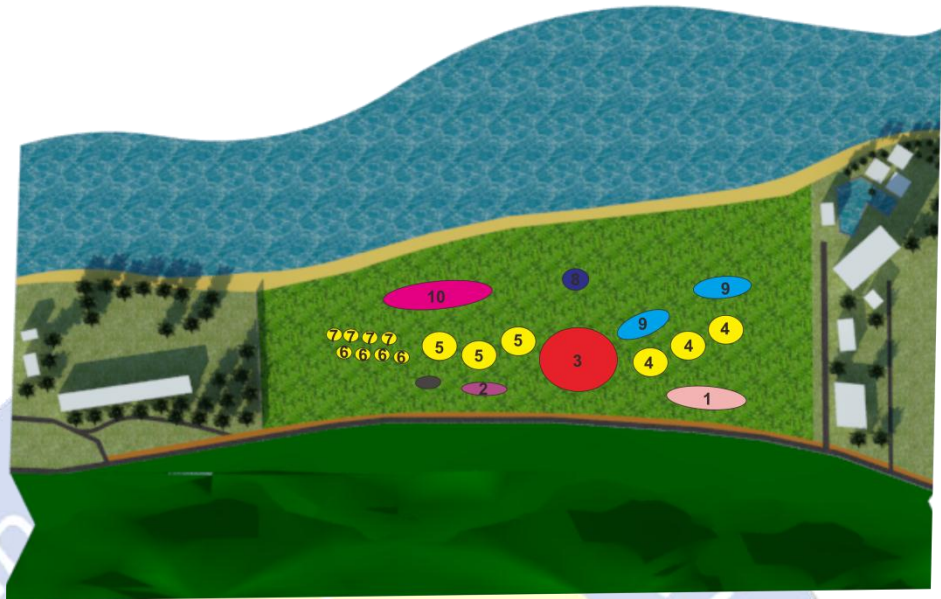
Berdasarkan hasil analisis pada bab sebelumnya, *Pede Beach* Hotel Resor mempunyai 5 kelompok ruang utama yaitu:

1. Bangunan block 1
2. Bangunan block 2
3. Bangunan block 3
4. Cottage tipe couple dan tipe family
5. Wedding Chapple

Kelima kelompok ruang tersebut dihubungkan dengan ruang transisi berupa taman. Dengan demikian pengguna yang akan mengakses kelima kelompok bangunan tersebut harus melewati ruang transisi.

Konsep zoning massa berkaitan erat dengan konsep tata massa dan konsep sirkulasi yang direncanakan dengan pendekatan konsep tata ruang Arsitektur Manggarai. Untuk itu penempatan massa bangunan dilakukan menggunakan konsep pola perkampungan Rumah Niang.

Konsep tata ruang pada perencanaan penempatan massa bangunan direncanakan sesuai fungsi dan keterkaitan antar ruang yang lain, sesuai pola perkampungan Rumah Niang Wae Rebo. Tapak Rumah Niang terdiri dari 7 gugus rumah beserta altar (*compang*) sebagai mezbah persembahan dalam upacara tertentu. Tujuh rumah tersebut yaitu Niang Gena Mandok, Niang Gena Jekong, Niang Gena Ndorom, Niang Gendang Maro (rumah utama), Niang Gena Pirong, Niang Gena Jintam, dan Niang Gena Maro. Jumlah rumah adat tidak boleh lebih dari tujuh. Pada rumah Niang Gendang dihuni oleh 8 kepala keluarga perwakilan masing-masing keturunan termasuk ketua adat, sedangkan pada rumah Niang Gena dihuni oleh 6 kepala keluarga. Jika anggota keluarga makin banyak dan dirasa perlu membangun rumah baru, harus diluar kampung adat. Oleh karena itu terdapat poros dan ruang yang dibutuhkan tidak dirancang dalam satu massa bangunan, melainkan banyak massa.



Gambar 6.2: Zonasi Massa Bangunan

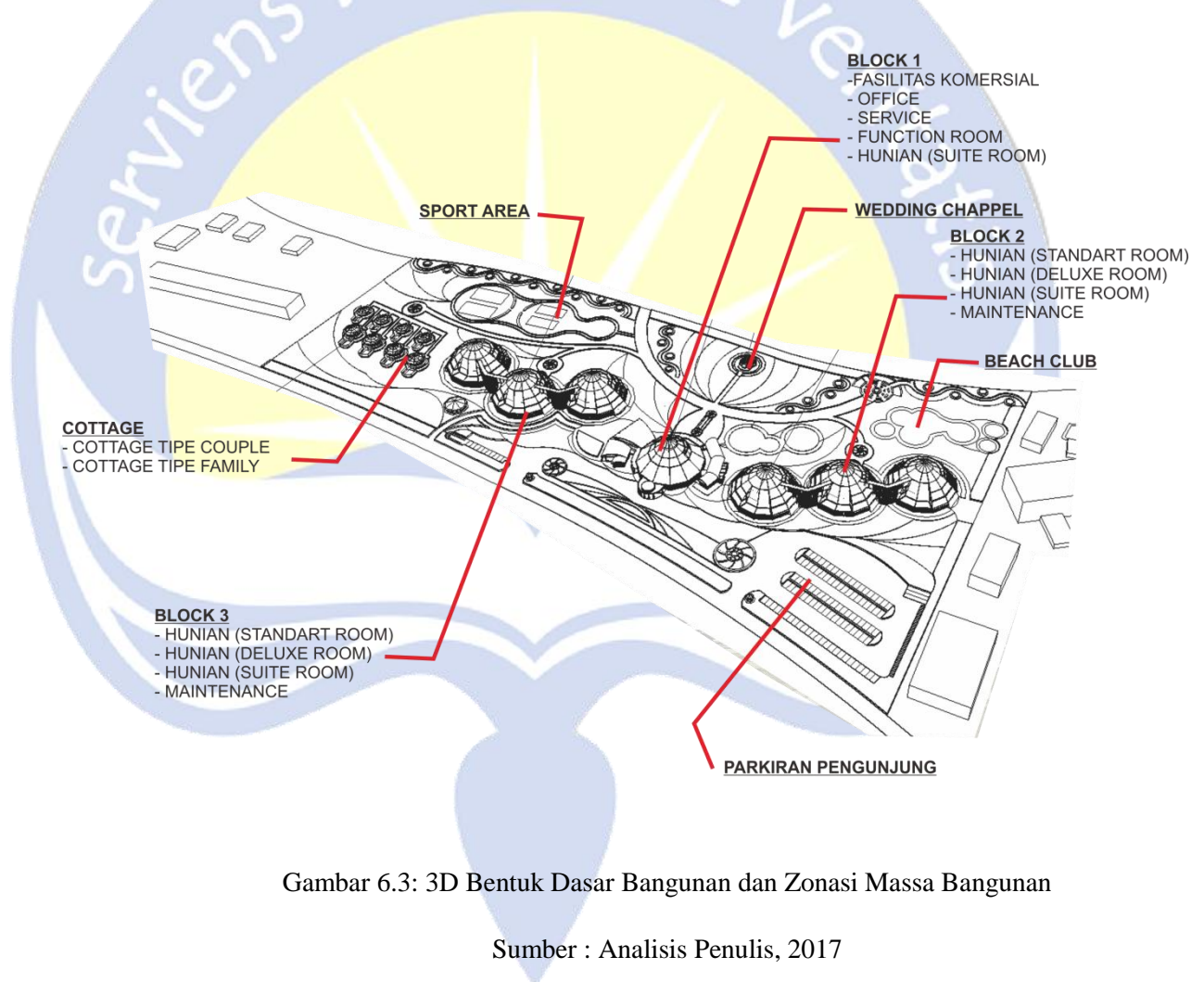
Sumber : Analisis Penulis, 2017

Keterangan:

1. Parkiran pengunjung
2. Parkiran karyawan
3. Block 1 (loby, fasilitas komersial, office, service, function room, hunian tipe suite room)
4. Block 2 (hunian tipe standart room, deluxe room, suite room, dan service)
5. Block 3 (hunian tipe standart room, deluxe room, suite room, dan service)
6. *Cottage tipe family*
7. *Cottage tipe couple*
8. *Wedding Chappel*
9. *Beach club*
10. Sport area

Akses utama berada pada sisi timur tapak. Zona publik ditempatkan pada sisi tengah dan berada pada bagian yang mudah dilihat

dari view terbaik tapak berada pada titik tengah site serta pertimbangan kedekatan pada jalur akses keluar masuk tapak. Zona semi publik ditempatkan pada bagian tengah dan barat tapak yang menghubungkan antara zona publik dan privat. Zona semi publik dapat digunakan oleh pengunjung dan tamu inap yang ingin menggunakan fasilitas rekreasi dan olahraga pada zona ini tanpa mengganggu zona privat. Area servis ditempatkan pada sisi selatan tapak agar tidak mengganggu kenyamanan tamu menginap dan tamu pengunjung. Zona privat berada pada bagian tengah dan barat site.



Gambar 6.3: 3D Bentuk Dasar Bangunan dan Zonasi Massa Bangunan

Sumber : Analisis Penulis, 2017

6.2. Konsep Dasar Perancangan *Pede Beach Hotel* Resor

6.2.1. Konsep Tampilan Bangunan

Konsep tampilan bangunan *Pede Beach Hotel* Resor merupakan perwujudan dari dua ide desain yaitu Arsitektur Manggarai dan Arsitektur Neo-Vernakular yang akan diwujudkan sebagai pendekatan desain hotel resor yang unik dari yang lain. Selain itu menciptakan tata ruang yang mencerminkan suatu lingkungan binaan tradisional di masa depan, terkait dengan *life style* manusia yang dipadukan dengan keasrian nuansa alam.



Gambar 6.4: Konsep Tampilan Massa Bangunan

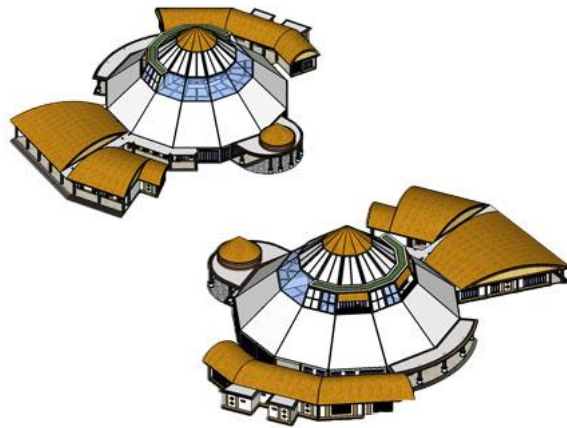
Sumber : Analisis Penulis, 2017

Pada tampilan bangunan menerapkan elemen vertikal batu alam dan ornamen dari motif kain songke Manggarai yaitu bunga *Wela Kaweng* dan *Ntala* (bintang). Penggunaan warna pada tampilan bangunan yaitu putih, dan warna-warna alam seperti coklat, hitam, biru dari kaca untuk memberikan kesan menyatu dengan alam.

6.2.2. Konsep Gubahan Massa

Bangunan vertikal dengan konsep hunian yang ditonjolkan, dengan permainan bentuk yang sederhana namun atraktif dimunculkan dalam konsep gubahan massa hotel resor. Gubahan massa yang menggunakan konsep bentuk kerucut dari Rumah Niang Wae Rebo, ditransformasikan kembali sehingga menghasilkan sebuah desain yang baru.





Gambar 6.5: Konsep Gubahan Massa

Sumber : Analisis Penulis, 2017

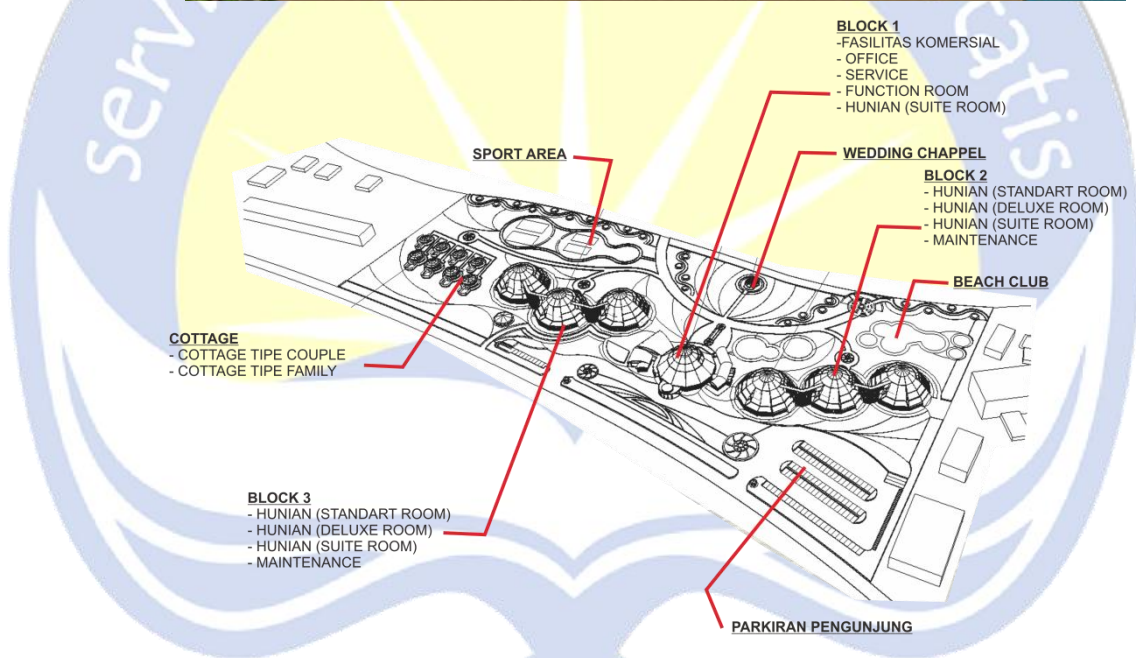
6.2.3. Konsep Tata Ruang

Konsep tata ruang mengarah pada konsep tata ruang luar dan tata ruang dalam. Pada tata ruang dalam dirancang dengan pendekatan konsep “*homy*” sedangkan tata ruang luar dirancang dengan pendekatan Arsitektur Manggarai yaitu pola perkampungan Rumah Niang. Pengunjung seolah berada dilingkungan sendiri namun tetap merasakan suasana budaya Manggarai pada hotel resor ini. Dengan konsep ini pengunjung dapat leluasa melakukan aktivitas di lingkungan huniannya. Berikut ini pembagian kedua konsep tata ruang luar dan tata ruang dalam, antara lain sebagai berikut:

1. Konsep Tata Ruang Luar Bangunan

Setiap bangunan direncanakan memiliki privasi tersendiri, khususnya pada setiap hunian. Setiap massa bangunan dihubungkan oleh ruang transisi berupa taman. Kelompok cottage berada di zona paling privat. Di area ini terdapat taman, kolam parkir, dan kolam renang, serta area olahraga yang letaknya saling berdekatan.

Pola landscape pada site hotel resor mengikuti pola bangunan yaitu pola melengkung agar terlihat keselarasan antara bangunan dengan ruang luar.



Gambar 6.6: Konsep Tata Ruang Luar

Sumber : Analisis Penulis, 2017

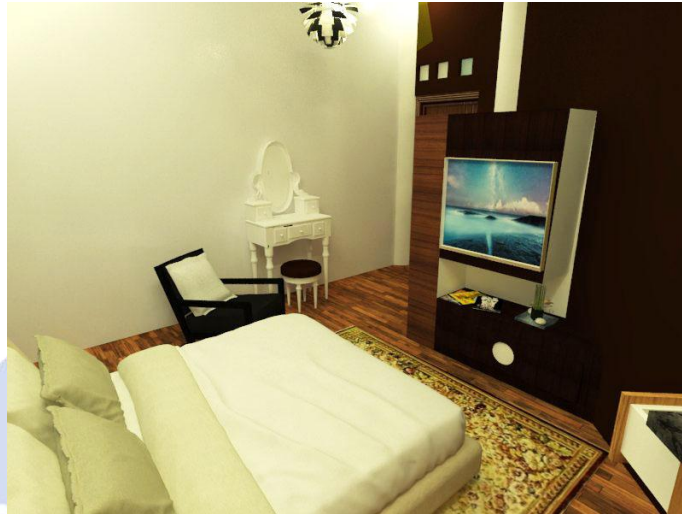
2. Konsep Tata Ruang Dalam Bangunan

Pengolahan konsep perancangan tata ruang dalam, dimana setiap kamar diwujudkan melalui ruang yang tidak saling berinteraksi. Ruang kamar dirancang dengan memberikan fasilitas-fasilitas yang dapat diakses pengunjung secara pribadi. Dalam satu hunian terdapat kamar tidur, kamar

mandi, dan beranda dengan tempat duduk santai. Setiap kamar dirancang secara privat dalam 7 massa secara vertikal, dan menyerupai kerucut yang ditransformasikan.

Pada interior kamar tidur, menggunakan perpaduan warna putih, coklat, dan biru untuk memberikan kesan “homy”.





Gambar 6.7: Interior Kamar Tipe Deluxe Room dan Standart Room

Sumber : Analisis Penulis, 2017

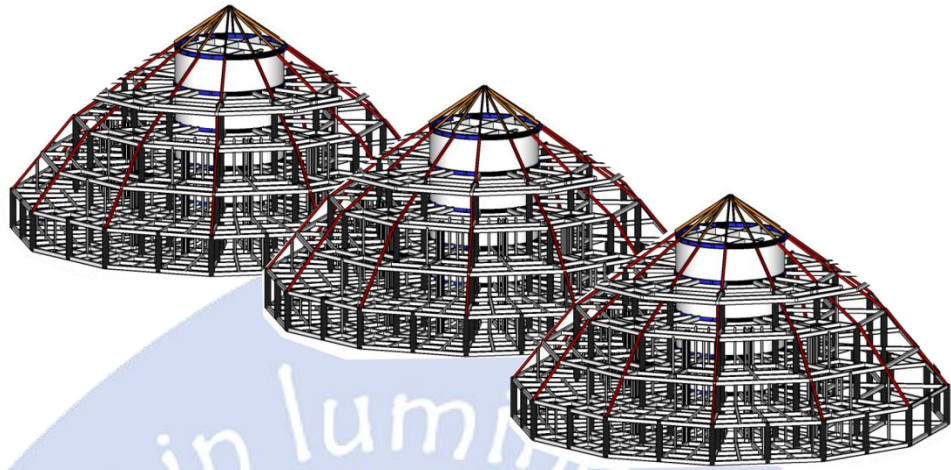
6.2.4. Konsep Perancangan Struktur

Pendekatan desain struktur yang akan digunakan pada bangunan *Pede Beach* Hotel Resor memiliki analisis dan kriteria sebagai berikut:

1. Lokasi berada di pesisir pantai, berarti kondisi tanah lunak dan berair.
2. Tekanan angin pantai cukup kuat.
3. Antisipasi terjadinya gempa.

Dari beberapa pendekatan di atas, maka dipilih sistem struktur yang akan digunakan dalam desain bangunan *Pede Beach* Hotel Resor menggunakan sistem struktur sebagai berikut:

- Pondasi: tiang pancang
- Kolom: diameter 60 cm
- Balok: 30/40
- Pelingkup: besi hollow tube 100 mm/100mm
- Penggunaan Core pada bangunan



Gambar 6.8: Sistem Struck pada Bangunan Block 2 dan 3 Pede Beach Hotel Resor

Sumber : Analisis Penulis, 2017

6.3.Konsep Dasar Utilitas Bangunan

6.3.1. Sistem Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih memanfaatkan sumber air tanah melalui sumur artesis, disuplai menggunakan *jet pump* dengan sistem otomatis yaitu *pressure switch* dan *plotting valve*. Kemudian air dialirkan melalui *sand filter* menuju bak penampungan (*ground water tank*) untuk didistribusikan ke bak penampungan berikutnya.

6.3.2. Sistem Jaringan Air Kotor

Air kotor adalah air pembuangan dari cucian dan mandi yang dibuang melalui media wastafel, janitor, dan *floor drain*. Pembuangannya dari tiap-tiap lantai dialirkan menggunakan instalasi (pipa PVC) menuju instalasi riser kemudian dialirkan ke saluran gedung (*gutter*) dengan sistem grafitasi. Setiap lantai dilengkapi CO (*clean out*) yang berfungsi untuk *maintenance* apabila terjadi sumabatan pada instalasi. Jaringan air kotor juga disediakan bak penampungan lemak yang berfungsi untuk menyaring lemak dan kemudian dialirkan ke sumur peresapan air kotor.

6.3.3. Sistem Jaringan Pengaman Kebakaran

Sistem pengaman kebakaran pada hotel resor memanfaatkan sumber air tanah yang terdapat di lokasi tersebut. Alat-alat utama yang digunakan adalah fire extinguisher, sprinkler, hydrant di dalam gedung (FHC) dan hydrant diluar gedung (siamese), serta alarm bell.

6.3.4. Sistem Jaringan Listrik

Sumber listrik yang utama berasal dari Gardu listrik pada jaringan kota, tetapi juga memiliki generator set sebagai sumber listrik kedua jika terjadi pemadaman listrik.

6.3.5. Sistem Jaringan Sanitasi

Jaringan sanitasi merupakan air buangan atau limbah dari kotoran manusia (tinja dan air kencing) yang dibuang melalui media closed jongkok maupun duduk dan urinoir. Pembuangannya dari tiap-tiap lantai yang dilengkapi dengan *clean out* dialirkan menggunakan instalasi (PVC) menuju instalasi riser, dan dari riser menuju septick tank kemudian dialirkan pada sumur resapan air kotor dengan sistem grafitasi.

Karena site cukup luas, dengan penempatan massa yang menyebar, maka sistem jaringan pembuangan akhir sanitasi dirancang dengan penempatan beberapa spot, dan dengan pertimbangan jarak dengan sumber air bersih.

6.3.6. Sistem Jaringan Drainase

Sistem jaringan drainase menggunakan pipa PVC dilengkapi dengan *roof drain* yang berfungsi untuk mengalirkan air hujan pada atap dan penyaring dari kotoran atau sampah. Cara kerja air hujan yaitu air hujan yang turun dari atap gedung akan mengalir pada *roof drain*, dan dari *roof drain* akan dialirkan melalui pipa PVC yang dipasang vertikal pada gedung menuju ke saluran (gutter).

Sistem jaringan drainase dapat dilakukan dengan penempatan grill atau selokan kecil serta dilengkapi dengan bak kontrol yang dialirkan menuju

sumur peresapan air hujan. Melalui grill, air juga dialirkan menuju ke laut, atau ditampung sebagai air cadangan, misalnya untuk cadangan air kebakaran dan menyiram tanaman.



DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- Antar, Yori (2010): Pesan dari Wae Rebo, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Bagul Dagur, Anthony (1996) : Kebudayaan Manggarai Sebagai Satu Kasanah Kebudayaan Nasional. Percetakan UbharaPress, Surabaya.
- Ching, F.D.K (1993). Arsitektur, Bentuk,Ruang dan Susunannya, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Duerk, Donna P. (1993). Architectural Programming,New York: Van Nostrand Reinhold.
- Putra, Kusuma Rabani (2009). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Husa Dua Beach Resort Hotel, Yogyakarta.
- Nusa Tenggara Timur Dalam Angka, 2016.
- Statistik Perhotelan Kabupaten Manggarai Barat, 2016.
- Vikanaswani, Maria P. A. R. **“Hotel Resor Di Pantai Sepanjang, Gunungkidul, D. I. Yogyakarta”**. Universitas Atma Jaya Yogyakarta ,2014
- Dwiputri, Marianne T. J. **“Transformasi Bentuk dan Rupa Rumah Niang yang Mengkini dengan Konsep Ikonik (Perancangan Hotel Resor)”**. Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya, 2015.
- S. Matheous Tidar Bagus. **“Hotel Resor Di Kawasan Wisata Candi Borobudur, Kabupaten Magelang”**. Universitas Atma Jaya Yogyakarta , 2016.
- Wijaya, Deva Aswatama. **“Hotel Resort Karimunjawa”**. Universitas Katolik Soegijapranata , 2016.
- Sulistiani, Coriesta Dian. **“Citra Arsitektur Tradisional pada Hotel Resor Di Bali”**. 2010.

- V. P. Rian Aprilia. **“Pusat Kebudayaan Maluku di Yogyakarta”**. 2018.
- De Chiera, Joseph and Michael J. Crosble, (2001), **“Time Saver Standards For Building Types”**, New York, McGraw Hill.
- White, Edward T., (1986), **“Tata Atur”**, Bandung, Penerbit ITB.
- Neufert, Ernst, (1997), **“Data Arsitek Jilid 1”**, Jakarta, Erlangga.
- Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No. PM.10/PW.301/Phb-77
- Jurnal Perhotelan (Agustina Yohana)
- Strategi Sanitasi Kabupaten Manggarai Barat, 2016
- Kabupaten Manggarai Barat Dalam Angka 2016
- Kecamatan Komodo Dalam Angka, 2016
- Nyoman S. Pendit. **“Ilmu Pariwisata”**. Jakarta: Akademi Pariwisata Trisakti, 1999.
- Lawson, Fred. **“Hotel and Resort, Planning, Design and Refubishment”**. Watson-Guptil Publication, 1995.
- Boid, Manuel-Bory and Lawson Fred. **“Tourism and Recreation Development”**. The Architecture Ltd, London.
- Kurniasih, Sri. **“Prinsip Hotel Resort Studi Kasus”** : Putri Duyung Cottage Ancol”. Jakarta.
- Sihite, Richard, S.Sos, **“Hotel Management”**. Jakarta, 2000.

Website

<https://arsitektur12ruangdalam50muliana.wordpress.com/2015/05/08/mbaru-niang-rumah-tradisional-suku-wae-rebo-pulau-flores/>

www.amanjiworesorthotel.com

www.mayaubudbalihotelresort.com

LAMPIRAN





PERSPEKTIF KESELURUHAN



PERSPEKTIF BLOCK 3