

BAB V

KONSEP PERANCANGAN

5.1 Konsep Dasar

Konsep rancangan hotel *resort* mengacu pada konsep lingkungan, dimana keterkaitan antara fungsi dan aktivitas diperankan juga oleh lingkungan sekitar hotel ini. Selain dari konsep lingkungan sekitar yang terintegrasi dengan alam, wujud lain dalam penerapan konsep ini yaitu pada massa utama bangunan yang kompak atau tunggal yang mana bangunan ini tergabung dalam beberapa massa dan fungsi yang berbeda. Secara keseluruhan bangunan utama tersebut terdiri atas beberapa fungsi bangunan yang berbeda dengan lainnya didalam satu massa bangunan, seperti fungsi olahraga, servis, dan pengurus sebagaimana yang tergambar dalam gambar 5.1 berikut.



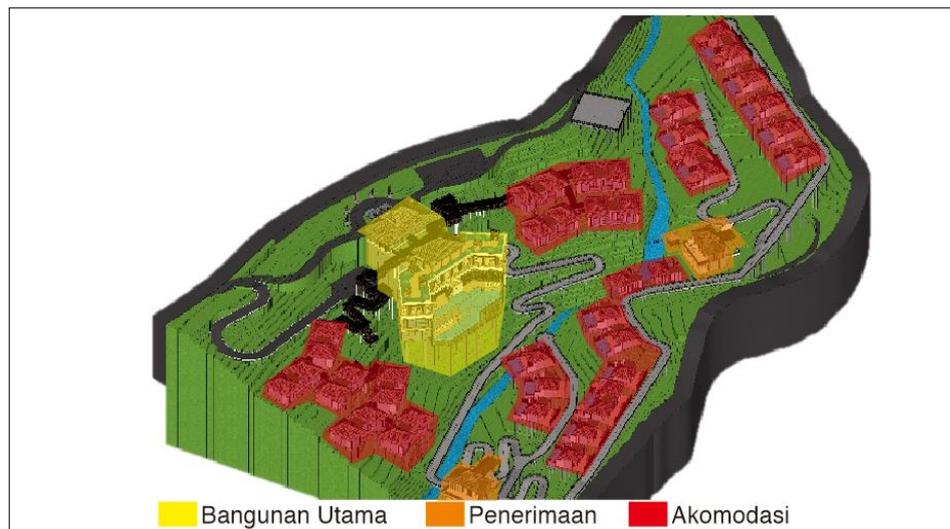
Gambar 5.1 Skematik Hotel

Untuk pengolahan pandangan, nilai jual utama pada hotel *resort* ini yaitu suasana dan pemandangan alam yang sangat nyaman dan menarik. Potensi lingkungan ini dapat di manfaatkan agar mampu mencapai nilai jual yang terbaik. Semua bangunan dikondisikan untuk memperoleh pemandangan yang menarik terutama pada bangunan *Villa* dengan bentuk akomodasi satu koridor pada bangunan dipengaruhi pula oleh pemandangan yang akan diperoleh, sebagaimana yang tertera pada gambar 5.2 berikut.



Gambar 5.2 Suasana Villa

Fungsi bangunan secara umum terbagi dalam kelompok massa bangunan utama, akomodasi, dan penunjang. Massa bangunan utama tersebut terdiri atas *Lobby, Main Building, Restaurant, service and maintenance area,* dan *Swimming Pool*. Massa akomodasi terdiri atas *Guestwings* dan *Villa*. Untuk massa penunjang terdiri atas *Speciality Restaurant* dan *Spa* sebagaimana yang tertera pada gambar 5.3 dibawah.



Gambar 5.3 Massa Bangunan Hotel

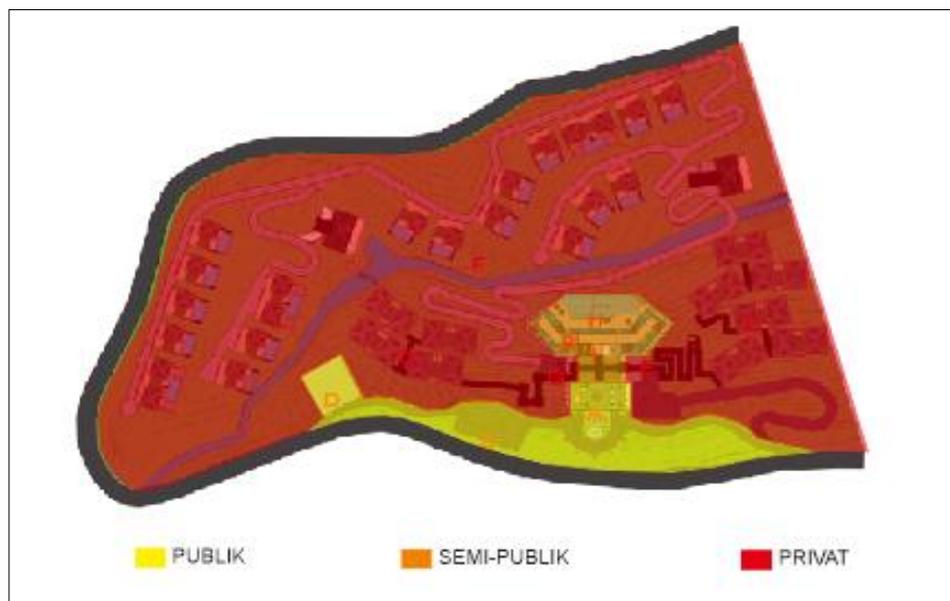
Penataan bangunan mengacu pada ketinggian kontur antara fungsi bangunan utama dengan bangunan lainnya. Orientasi bangunan mengarah ke sungai. Tantangan perancangan yaitu perlu menciptakan suasana yang

nyaman dan santai dengan pengolahan tapak sekitar yang sesuai dengan karakteristik Hotel Resort.

5.2 Rencana Tapak

5.2.1 Pemintakatan

Pemintakatan sebagaimana yang tergambar pada gambar 5.4 terbagi atas tiga area, yaitu area publik, semi-publik, dan privat. Pada rencana ini disajikan pula akses pada rencana Hotel ini. Akses terbagi kedala akses tamu atau pengunjung, akses staf dan *loading dock*, serta akses untuk pencapaian ke Area Villa melalui akses *buggy*.



Gambar 5. 4 Rencana Pemintakatan

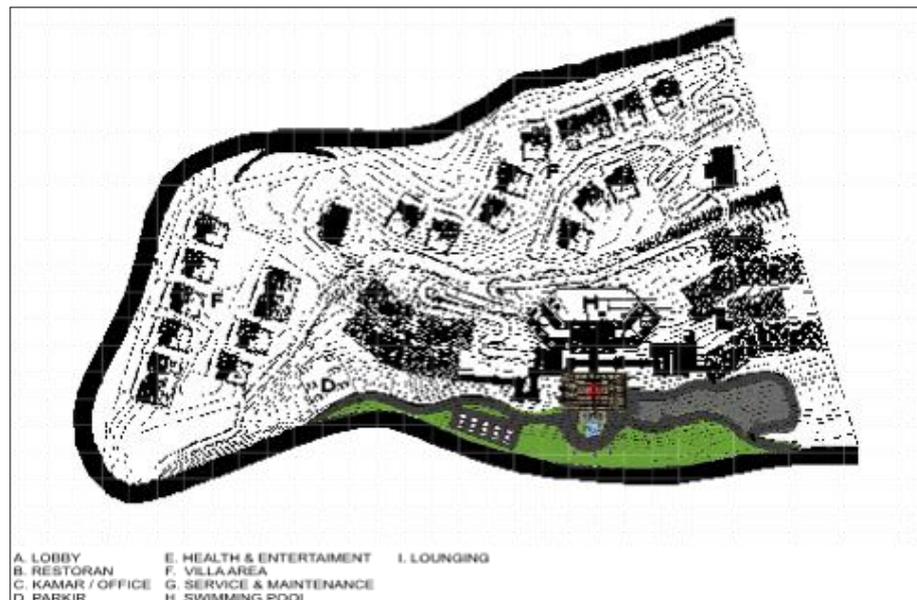
Untuk area publik atau bagian ruang *Front of House* dapat diakses oleh semua pengunjung yang akan ke ruang resepsionis, parkir, *lounge*, dan atrium. Untuk ruang semi-publik yaitu ruang yang diakses oleh pengunjung yang bertamu atau menuju peralihan menuju area privat seperti *restaurant*, *sport facility*, dan kolam renang. Untuk area yang bersifat privat yaitu seluruh area hotel yang disewakan serta area yang hanya diakses oleh pengurus dan servis atau bagian *Back of House* pada Hotel resort ini.

5.2.2 Sirkulasi dan Pencapaian

Untuk sirkulasi atau pencapaian terbagi kedalam tiga jenis pencapaian dengan masing- masing fungsi yang berbeda, diantaranya sebagai berikut:

- Pencapaian Tamu / *Entrance*

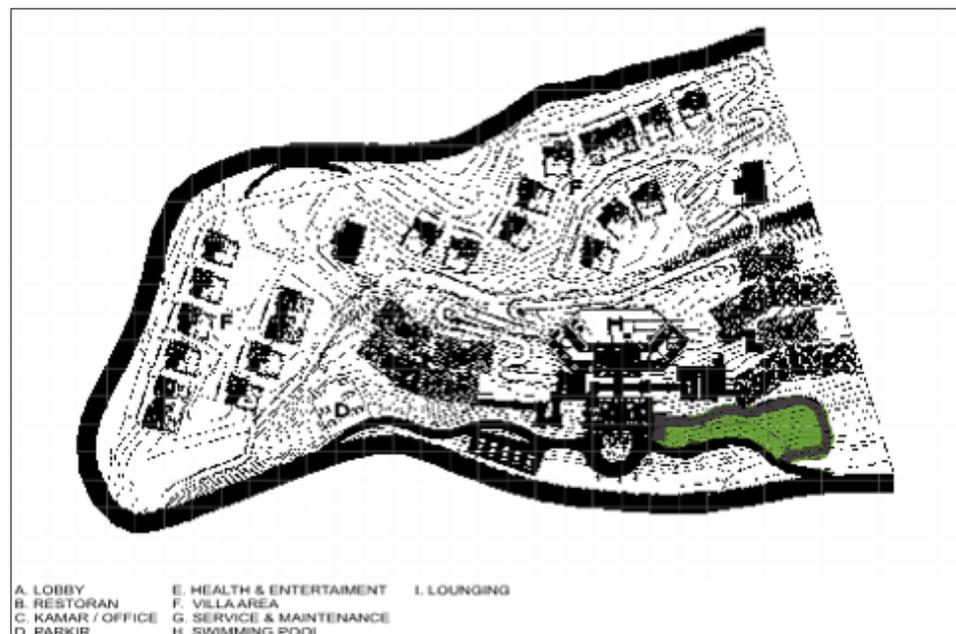
Untuk pencapaian tamu, akses pertama masuk di pintu *entrance*. Pengunjung langsung diarahkan menuju *drop off* yang disambut oleh pelayan hingga memarkirkan kendaraan sampai keluar area hotel resort ini, seperti terlihat pada gambar 5.5. Pada akses pencapaian ini level jalan hotel tidak terlalu jauh dengan level jalan Akaza Utama. Level yang dibuat tersebut di rancang agar pada saat penerimaan ketika masuk pengunjung dapat merasakan suasana resort secara bertahap hingga mencapai puncak suasana pada saat berada di dalam kawasan hotel.



Gambar 5. 5 Akses Tamu

- Pencapaian Staf / *Loading-unloading dock*

Pada akses untuk pencapaian ruang staf, dapat melalui akses khusus disamping akses utama untuk *entrance*. Akses ini dapat dicapai dengan satu jalur sampai pada area parkir untuk kendaraan karyawan dan bongkar muat barang, seperti pada gambar 5.6 dibawah. Akses yang dilalui oleh karyawan melalui ruang staf (dibawah *lobby*) dilalui juga untuk pengelola yang langsung menuju lantai tiga melalui akses penerimaan *Buggy Area* untuk kemudian menuju ruang pengelola.

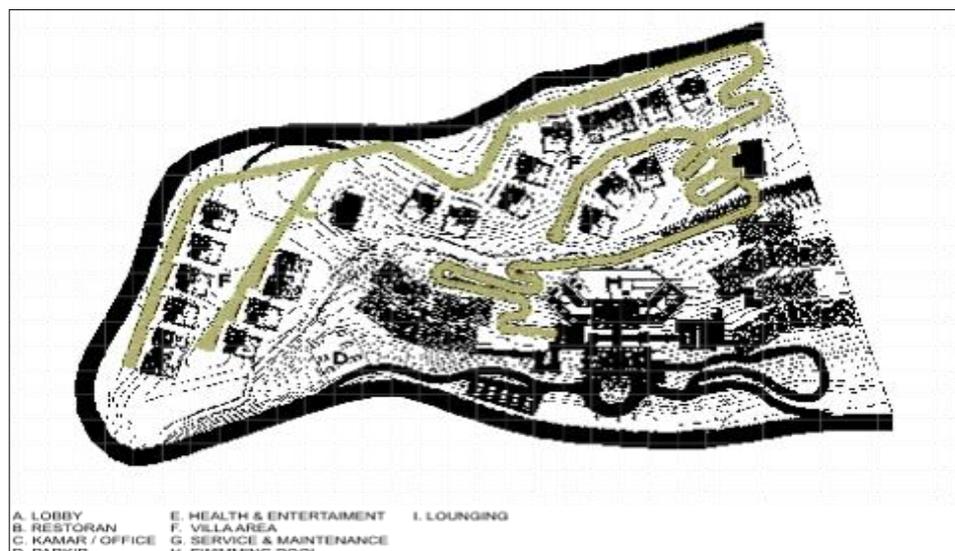


Gambar 5. 6 Akses Staf / *Loading Dock*

Akses ini juga dilalui oleh kendaraan *loading-unloading dock* untuk bongkar muat barang dengan keperluan pemenuhan barang kebutuhan hotel terutama persediaan bahan di *Restaurant*. Parkir mobil muatan (*mobil box*) tepat dibawah akses selasar menuju *Guestwings*. Proses bongkar muat barang untuk keperluan dikemas di gudang, untuk keperluan dapur barang langsung di bawa ke *freezer* melalui lift barang.

- Pencapaian Villa / Buggy

Untuk akses pencapaian ke area *Villa* dapat dilalui oleh kendaraan *buggy* yang melewati jalan layang. Akses dicapai pada area penerimaan atau tepatnya ruangan penerimaan dibawah gudang. Penerimaan ini sebagai *base buggy area* untuk kendaraan *buggy* yang mengantarkan pengunjung ke titik penerimaan berikutnya hingga ke tiap kamar *Villa* seperti pada gambar 5.7 berikut. Akses ini dilalui oleh *buggy* untuk mengantarkan pengunjung *Villa* ke berbagai tempat, seperti ke *speciality restaurant* atau *Spa* maka pengunjung diantar pula oleh *buggy*.

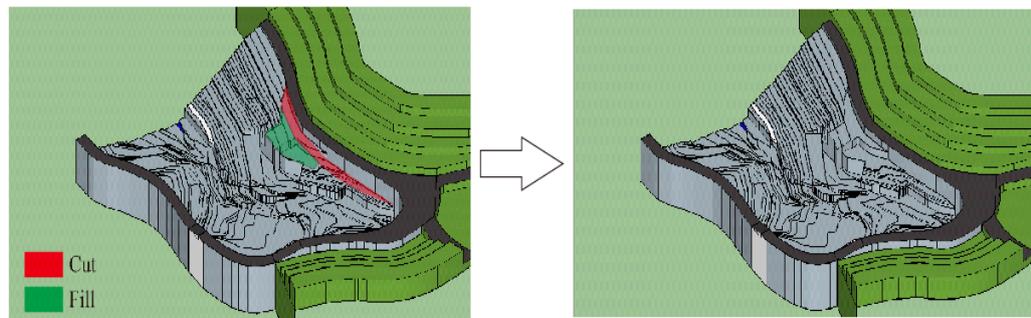


Gambar 5. 7 Akses Villa / Buggy

Akses jalan layang ini dapat dicapai oleh pejalan kaki yang ingin sedikit berolahraga dalam pencapaian ke area *Villa* tersebut. Akses tersebut hanya bisa dilewati oleh kendaraan jenis *buggy* berhubung tidak adanya akses keluar masuk untuk kendaraan pribadi. Selain itu lebar jalan yang tersedia dirancang hanya untuk luas dua kendaraan *buggy* agar bisa saling berpapasan.

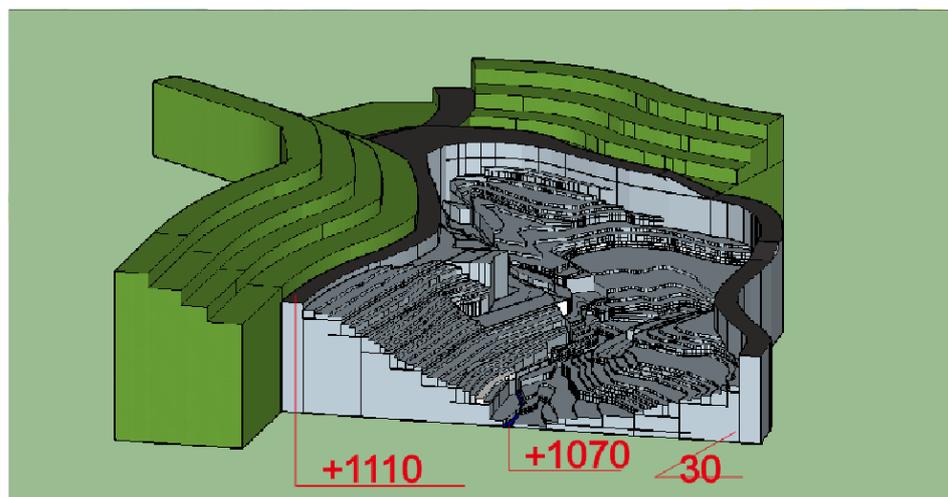
5.2.3 Pengolahan Lahan

Dalam mengolah lahan pada kondisi tanah berkontur ini diupayakan sedikit mungkin dalam merubah kondisi kontur aslinya. Dalam perancangan garapan lahan ini ada beberapa bagian kondisi tanah yang perlu diolah yaitu pada area parkir dan jalan untuk mencapai akses *entrance* dan pencapaian staf atau *loading dock*. Dalam perencanaanya, pengolahan lahan menerapkan metode *cut and fill* seperti pada gambar 5.8 dibawah.



Gambar 5. 8 Rencana *Cut and Fill*

Pada tahap perencanaan pengolahan tapak menunjukkan bentuk pengolahan kontur untuk perencanaan *drop off* bangunan hotel. Selanjutnya pengolahan tapak pada lokasi hotel *resort* ini akan diolah pada bagian area jalan. Untuk pengolahan dengan metode *cut and fill*, tanah yang dipapas kemudian dialihkan pada tanah didekatnya agar menghasilkan kondisi tanah yang rata, sehingga sisa pengolahan tanah tersebut sangat efisien dan relatif tidak membuang tanah.



Gambar 5. 9 Kondisi Kontrur

Pada gambar 5.9 dijelaskan suatu kondisi kontur pada lokasi perancangan hotel *resort*. Tingkat kemiringan kontur untuk perancangan hotel *resort* sekitar 30 derajat. Untuk penggambaran kontur digunakan ketinggian per satu meter. Kontur tanah terendah pada lokasi perancangan hotel *resort* berada di level elevasi +1070 (sungai), sedangkan kontur tertinggi di level elevasi +1110 (jalan Azaka Utama).

5.3 Konsep Bangunan

Massa bangunan terlihat pada bagian potongan keseluruhan kawasan dan bangunan perancangan Hotel Resort Bintang Lima. Pada gambar 5.10 terlihat massa bangunan dan situasi serta komponen lingkungan sekitar hotel. Bangunan hotel terbagi kedalam bangunan inti, ruang akomodasi dan ruangan penerimaan. Bangunan inti (*Main Building*) terdiri atas *Lobby*, *Lounge*, *Swimming Pool*, *service*, dan *Restaurant*. Ruang akomodasi terdiri atas *Guestwings* dan *Villa*. Ruang penunjang (penerimaan) terdiri atas *Spa* dan *Speciality Restaurant*.



Gambar 5.10 Massa Bangunan

Secara potongan kontur, gambar terbagi kedalam beberapa area, yaitu area bangunan, *softscape*, dan *hardscape*. Untuk area bangunan sebagaimana disebut diatas terdiri atas bangunan utama, akomodasi, dan penunjang. Pada bagian *softscape* terdapat banyak tanaman yang ditanam serta tanaman yang sudah ada, diantara sekian banyak tanaman diantaranya ada pohon Trembesi, Akasia, Pinus, dan Sirsak. Untuk *hardscape* atau perkerasan yaitu pada bagian

area yang diberi perkerasan untuk akses, seperti Aspal, Parkit, *Concrete*, juga ada penutup atap rumbia dan material kayu Trebesi pada akses selasar.

5.3.1 Struktur

Struktur pada bangunan utama perlu sekali mempertimbangkan beban struktur, baik secara aksial maupun lateral dari kondisi tapak kontur. Pada bangunan utama terbagi dalam tiga segmen struktur atau dilatasi untuk meminimalisir dampak terburuk yaitu runtuhnya bangunan. Struktur terbagi kedalam struktur utama yaitu pada bangunan inti, struktur *lobby*, serta struktur kolam renang, seperti pada gambar 5.11 berikut.



Gambar 5. 11 Struktur Bangunan

5.3.2 Sistem Utilitas Bangunan

5.3.3.1 Sistem AC

Hotel *resort* meletakkan AC disetiap unit kamarnya. AC digunakan untuk memberikan penghawaan serta pengatur suhu pada ruangan disetiap kamar hotel. Komponen AC diletakkan dengan sistem paket. Untuk bangunan utama system AC yang digunakan yaitu *Variable Refrigerant Volume* (VRV), dimana sistem kerja *refrigerant* yang dapat diubah. Pada sistem AC VRV ini dapat digunakan lebih dari dua *indoor* AC pada satu *outdoor* AC serta sistem sudah dilengkapi dengan CPU dan *compresor inverter* sehingga kerjanya lebih efisiensi energi daripada sistem AC *Central*

dan AC *Split Duct*. Peletakan unit CU (*Condensing Unit*) *outdoor* ditempatkan di area ruang utilitas, dengan FCU (*FanCoil Unit*) *indoor* ditiap lantai ruangan.

Selain *Air Conditioning*, hotel *resort* ini juga menggunakan *exhaust fan* untuk mengontrol udara pada ruang dapur dan gudang. *Exhaust fan* berfungsi untuk menghisap udara di dalam ruang untuk dibuang keluar, dan pada saat bersamaan menarik udara segar di luar ke dalam ruangan. *Exhaust fan* ini juga berfungsi sebagai pengatur volume udara yang akan disirkulasikan di ruangan tersebut.

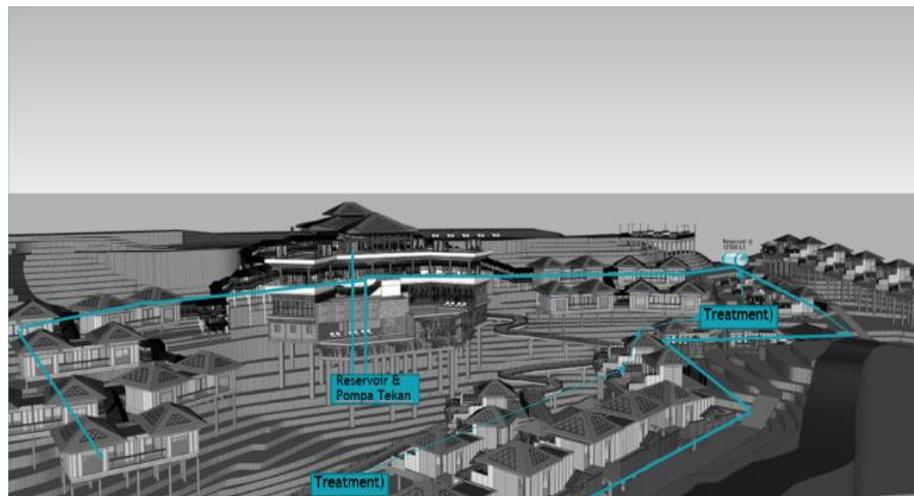
5.3.3.2 Sistem Penangkal Petir

Pada perencanaan pembangunan hotel *resort* untuk penangkal petirnya menggunakan sistem penangkal petir elektrostatik yang merupakan penangkal petir modern dengan menggunakan sistem E.S.E (*Early Streamer Emission*). Sistem E.S.E bekerja secara aktif dengan cara melepaskan ion dalam jumlah besar ke lapisan udara sebelum terjadi sambaran petir. Pelepasan ion ke lapisan udara secara otomatis akan membuat sebuah jalan untuk menuntun petir agar selalu memilih ujung terminal penangkal petir elektrostatik ini dari pada area sekitarnya. Dengan sistem E.S.E ini akan meningkatkan area perlindungan yang lebih luas daripada sistem penangkal petir konvensional dan radioaktif. Pemasangan penangkal petir ini tidak terlalu rumit dan kabel penghantar yang turun ke ground cukup satu titik, sehingga induksi yang terjadi di struktur bangunan semakin kecil kemungkinannya.

Sistem kerja penangkal petir dengan model ini bertujuan untuk menarik lidah petir dari awan, dimana penangkal petir akan menciptakan kondisi yang lebih positif dibanding sekelilingnya sehingga luncuran dari awan akan menuju ke penangkal petir tersebut bukan ke bangunan atau pohon disekitarnya.

5.3.3.3 Sistem Air Bersih, *Treatment*, dan Panas

Berdasar standardisasi Peraturan walikota Bandung no 797 (2005), total kebutuhan air bersih yang perlu dicukupi untuk penyediaan air bersih seharinya pada Hotel Resort Bintang Lima adalah 300 liter per orang. Sumber utama air bersih yaitu dari PDAM yang sudah tersalurkan dikawasan Pramestha. Air di tampung pada tangki reservoir dengan kapasitas volume air yaitu 12.500 liter dengan asumsi tiga kali pengisian ulang. Penampungan berada di area hijau hotel *resort* ini. Air yang ditampung kemudian dialirkan secara hidrostatik ke tiap bangunan melalui pipa. Untuk bangunan utama yang tidak tercapai karena aspek ketinggian melebihi posisi reservoir maka solusinya dengan membuat penampungan sebagai cadangan untuk selanjutnya air ditekan oleh pompa ke atas bangunan utama, sebagaimana pada gambar 5.12.



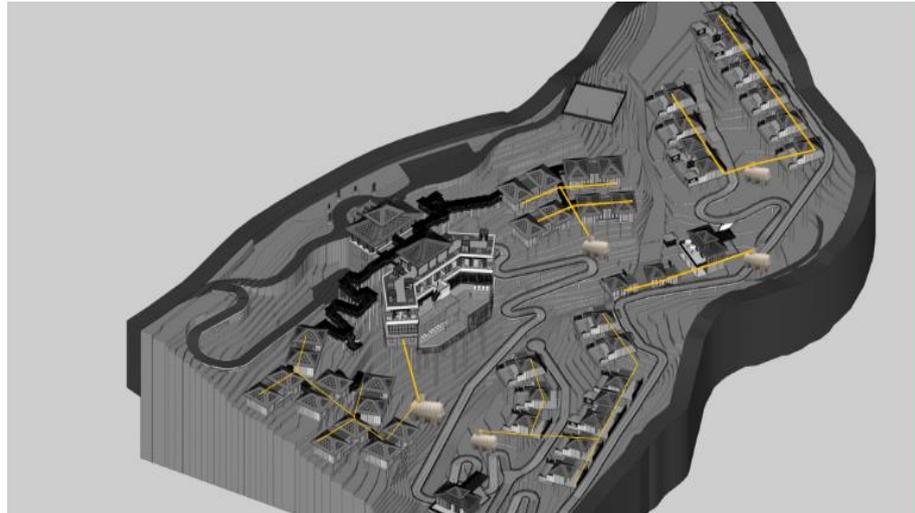
Gambar 5. 12 Sistem Air Bersih

Untuk pengolahan air bersih terutama pada kolam renang, dilakukan suatu pengolahan (*treatment*) ulang agar air bisa dimanfaatkan kembali. Air dari pengurasan kolam renang di tampung melalui reservoir untuk dilakukan proses filtrasi. Pada tahap selanjutnya air yang telah diproses dimasukkan kepada reservoir utama sebagai pasokan untuk suplai kebutuhan air bersih.

Sistem air panas untuk kebutuhan akomodasi hotel ini bersumber dari solar sel. Tiap hunian dipasing pemanas tenaga solar. Penggunaan alat tersebut mempertimbangkan aspek kenyamanan dan keselamatan juga dari segi efisiensi pemasangan lebih murah.

5.3.3.4 Sistem Air Kotor

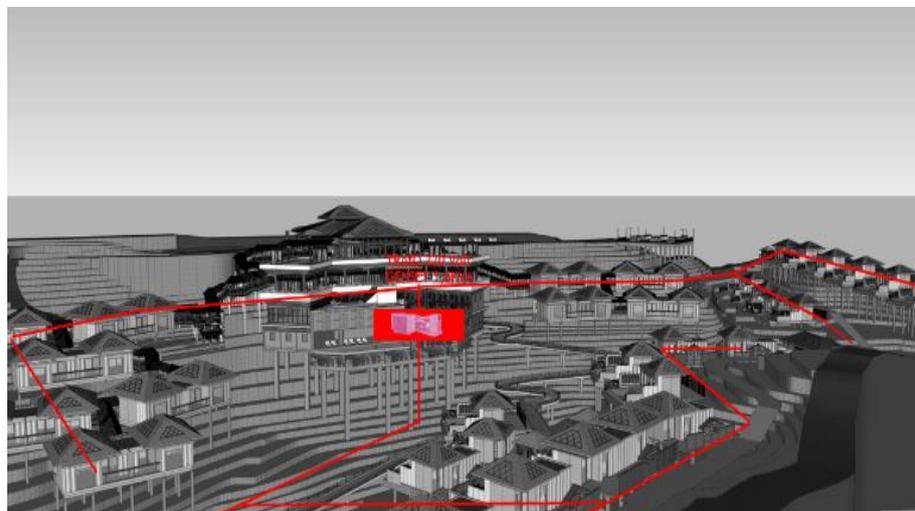
Penanganan air kotor untuk hotel *resort* ini menggunakan sistem *Communal septic tank*. Sumber air kotor dikelompokkan dalam beberapa bagian untuk dibuatkan sistem *septic tank* secara mandiri, sebagaimana pada gambar 5.13. Proses penguraian air kotor menggunakan proses *biofilter* dimana prosesnya melalui pengendapan hingga hasil akhirnya di resapkan kedalam tanah. Kapasitas *septic tank* ini berkapasitas 3000 liter dengan jumlah orang dua puluh atau setara sepuluh unit hunian.



Gambar 5. 13 Sistem Air Kotor

5.3.3.5 Sistem Kelistrikan

Sumber listrik utama yaitu bersumber dari PLN dengan suplai tambahan sebagai cadangan dari sumber tenaga genset. Penyaluran listrik didistribusikan dari ruang elektrik, untuk kemudian disalurkan ke tiap bangunan, seperti pada gambar 5.14. Penggunaan genset pada hotel *resort* ini menggunakan daya 10,5 kVa, dengan asumsi pemenuhan daya untuk seluruh ruangan dalam kondisi darurat, seperti lampu, AC, dan pompa air.



Gambar 5. 14 Sistem Kelistrikan

5.3.3.6 Sistem Sampah

Sistem sampah terdistribusikan tiap kamar dan dapur. Untuk sampah kamar, diangkut kemudian dikumpulkan di penampungan lalu didistribusikan ke TPS yang ada di Pramestha. Begitu pula dengan sampah dapur, sampah dikumpulkan terlebih dahulu di ruang penampung kemudian melalui akses *loading dock* sampah didistribusikan, sebagaimana pada gambar 5.15 berikut.



Gambar 5. 15 Sistem Sampah