

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Umum

Hotel *resort* umumnya berlokasi di pesisir, pegunungan, atau sumber air panas dan ditujukan untuk kelompok wisatawan dengan paket perjalanan tertentu. Fasilitas ini menjadi ramai selama liburan atau bahkan kunjungan singkat, dengan fasilitas makan yang harus luas dan menyediakan fasilitas pendukung di antaranya, tempat rekreasi, ruang permainan, bar, serta kolam renang, dan tempat olahraga (Neufert, 1987).

Hotel *Resort* merupakan tempat persinggahan atau penginapan bagi wisatawan local maupun mancanegara dengan menikmati potensi alamnya, serta mempunyai fasilitas khusus untuk kegiatan bagi wisatawan yang akan berkunjung kedalam Hotel *Resort* untuk kegiatan rekreasi ataupun olahraga, Kesehatan, konvensi, ataupun keperluan dalam bidang bisnis (Pendit, 2012).

2.1.1 Karakteristik *Resort*

Menurut Fred Lawson dalam buku "*Hotel and Resort, Planning, Design and Refurbishment*" Bahwa Hotel *Resort* memiliki 4 (Empat) Karakteristik, diantaranya :

1. Lokasi

Hotel *resort* seringkali terletak di kawasan alam yang memukau, seperti pegunungan dan pantai, yang menyajikan lingkungan yang lebih tenang dan jauh dari keramaian dan polusi perkotaan.

2. Fasilitas

Umumnya pengunjung datang untuk berlibur dan menikmati waktu senggang ketika tersedia akses fasilitas umum yang dilengkapi dengan fasilitas hiburan, baik dalam maupun di luar bangunan.

3. Arsitektur dan suasana

Mayoritas pengunjung datang ke hotel *resort* mencari penginapan yang secara eksplisit menampilkan desain arsitektur yang unik dan menciptakan suasana yang berbeda dari hotel pada umumnya. Dan memiliki kecenderungan lebih tertarik pada aspek-aspek yang membuat *resort* menjadi salah satu di antara destinasi yang dituju, baik dalam hal estetika bangunan maupun atmosfer yang diciptakan.

4. Segmen Liburan

Tujuan yang ingin dicapai melibatkan turis dan pengunjung yang mencari petualangan liburan, hiburan, serta menikmati keindahan alam seperti pantai, pegunungan, dan lain sebagainya yang tersedia di sekitar hotel *resort*.

2.1.1 Lokasi

Lokasi Perancangan Hotel *Resort* terletak di Kecamatan Ciwidey, kabupaten bandung. Lokasi *site* yang dipilih ditunjukkan pada gambar 2.1, berdasarkan pertimbangan karakteristik lokasi untuk hotel *resort* yang tertera di buku “*Hotel and Resort, Planning, Design and Refurbishment*”



Gambar 2.1 Peta Lokasi *Site*
(Google Earth, 2023)

2.1.2 Luas

Lokasi *Site* mempunyai *site* 3 ha, dengan eksisting pepohonan pinus dan tidak terdapat bangunan.

2.1.3 Peraturan GSB, KDB, dan KLB

Dilansir dari Peraturan Daerah Kabupaten Bandung No. 16 tahun 2016

GSB : 6 m²
KDB : 70%
KLB : 2.1

2.1.4 Peruntukan Lahan

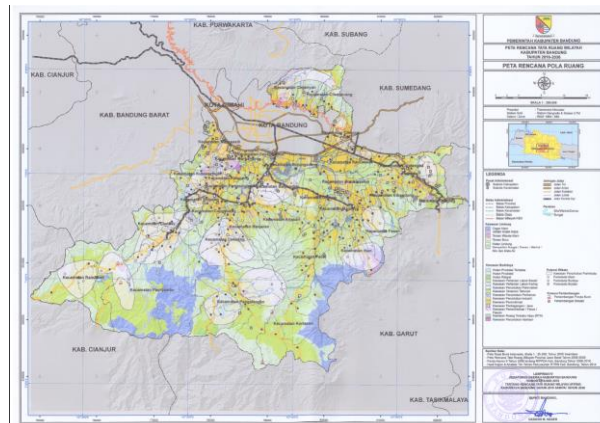
Lokasi *site* berada di kecamatan Ciwidey, Kabupaten Bandung. Dilansir dari Tata Ruang wilayah kabupaten Bandung pasal 13 dan 14, gambar 2.2 menunjukkan area kecamatan ciwidey yang dipergunakan untuk beberapa fungsi.

d. PPK Ciwidey, Pasirjambu, Pangalengan, Canguang, Ciparay, Dayeuhkolot, Bojongsoang, Margahayu, Margaasih, Cilengkrang dan Cimencyan yang berfungsi sebagai perdagangan dan jasa, wisata alam, industri, agroindustri, perumahan, permukiman, pertanian, perkebunan dan kehutanan; dan

Gambar 2.2 Peraturan terkait Peruntukan *Site*
(Peraturan Daerah Kabupaten Bandung, 2023)

Dan diteruskan pada pasal 100, yakni penjelasan perihal fungsi yang diperbolehkan sesuai dengan gambar 2.3, dalam ranah industri pada *point* “k” dan “l” serta pada ayat 4 berupa :

1. Pariwisata
2. Penginapan
3. Toko
4. *Shopping centre*
5. Dll.



Gambar 2.3 Peta Rencana Pola Ruang
(Pemerintah Kabupaten Bandung, 2023)

2.1.6 Kelengkapan Fasilitas

Standar Hotel bintang 4 sesuai dengan regulasi yang dikeluarkan oleh Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014, tertera dalam tabel 2.1 hingga tabel 2.13 sebagaimana yang berikut.

Tabel 2.1 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
				24	Urinoir beserta washletnya (khusus untuk toilet pria)
				25	Tersedia closet duduk dengan hand shower/ washlet dan toilet paper
				26	Tersedia tempat cuci tangan, sabun dan cermin
				27	Tersedia Tempat Sampah
				28	Ruang Rias (<i>vanity area</i>) : khusus toilet wanita
				29	Toilet bagi tamu dengan keterbatasan fisik
				30	Alat pengering tangan
		11	Koridor	31	Tersedia koridor
				32	Tersedia pintu darurat, tangga darurat (bangunan bertingkat) dan lampu darurat
				33	Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik
				34	Tersedia Alat Pemadam Kebakaran
		12	Fasilitas makan dan minum (Food and Beverage Outlets)	35	Tersedia ruang makan dan minum dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
				36	Tersedia meja dan kursi makan serta peralatannya
				37	Tersedia Menu

Tabel 2.2 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
		13	Room service	38	Letaknya berdekatan dengan dapur dan akses ke kamar
				39	Tersedia menu room service
				40	Tersedia peralatan dan perlengkapannya
		14	Kamar Tidur Tamu	41	Tersedia kamar tidur termasuk kamar mandi
				42	Tersedia kamar Suite
				43	Pintu dilengkapi dengan kunci pengaman
				44	Kamar dilengkapi dengan sistem penghemat energi
				45	Jendela dilengkapi dengan alat pengaman
				46	Kamar dilengkapi dengan alat pendeteksi asap (<i>smoke detector</i>) dan <i>sprinkler</i>
				47	Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik
				48	Tersedia petunjuk/arah kiblat yang dipasang di langit-langit (<i>ceiling</i>)
				49	Tersedia tempat tidur beserta perlengkapannya
				50	Tersedia meja dan kursi kerja
				51	Tersedia meja dan kursi duduk
				52	Tersedia tempat sampah
				53	Tersedia denah lokasi kamar dan petunjuk

Tabel 2.3 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
I	PRODUK	1	Bangunan	1	Suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai usaha hotel yang baik dan terawatt
		2	Penanda Arah (<i>signage</i>)	2	Tersedia papan nama hotel (<i>sign board</i>) yang jelas dan mudah terlihat
				3	Tersedia tanda arah yang menunjukkan fasilitas hotel (<i>hotel directional sign</i>) yang jelas dan mudah terlihat
				4	Tersedia tanda arah menuju jalan keluar yang aman (<i>evacuation sign</i>), jelas dan mudah terlihat
				5	Taman didalam atau diluar bangunan hotel
		6	Tanaman di dalam bangunan hotel		
		4	Parkir	7	Tersedia tempat parkir dan pengaturan lalu lintasnya ⁴
		5	Lobby	8	Area menurunkan tamu (<i>drop off</i>)
				9	Tersedia Lobby dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
				10	Aksesibilitas (<i>ramp</i>) bagi penyandang cacat ⁴
				11	Tersedia penjelasan fasilitas hotel (<i>Hotel Directory</i>)

Tabel 2.4 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
		6	Front Office	12	Tersedia lounge
				13	Tersedia Gerai (<i>counter</i>) atau meja kursi
				14	Tersedia Sertifikat dan/atau Plakat (<i>Decal</i>) tanda bintang sesuai Golongan Kelas hotel
				15	Gerai Pelayanan tamu (<i>Concierge Counter</i>)
				16	Tersedia ruang Penitipan Barang Berharga
				17	Tersedia Ruang Penitipan Barang Tamu
		18	Tersedia Meja duty manager		
		7	Business Center ⁴	19	Tersedia Ruang untuk pelayanan Bisnis
		8	Area Belanja (<i>Shopping Arcade</i>)	20	Tersedia pilihan <i>Drug store</i> /bank/gerai penukaran uang (<i>money changer</i>)/travel agent/airlines/souvenir shop atau lainnya
		9	Lift	21	Lift untuk tamu (untuk bangunan di atas 5 lantai dari lantai dasar)
				22	Lift untuk Karyawan/Barang (untuk bangunan di atas 5 lantai dari lantai dasar)
		10	Toilet Umum (<i>Public Rest Room</i>)	23	Toilet Pria dan Wanita Terpisah dengan tanda yang jelas

Tabel 2.5 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
					penyelamatan diri
				54	Petunjuk fasilitas dan pelayanan hotel (<i>compendium</i>)
				55	Memenuhi ketentuan tingkat kebisingan
				56	Kamar tidur untuk tamu dengan keterbatasan fisik
				57	Tanda dilarang mengganggu (<i>don't disturb</i>) dan permintaan pembersihan kamar (<i>make up room</i>) dibuat secara terpisah atau menggunakan elektronik
				58	Rak Koper (<i>luggage rack</i>)
				59	Tempat penyimpanan pakaian
				60	Individual Safe Deposit Box
				61	Tersedia <i>Night Table/ Bed Side Table</i>
				62	Tersedia lampu baca
				63	Cermin panjang (<i>Full Length Mirror</i>)
				64	Tersedia Sahuran komunikasi internal dan eksternal
				65	Tersedia Jaringan internet
				66	Tersedia TV
67	Tersedia Mini bar dan pembuka botol				

Tabel 2.6 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
				96	Tempat penyimpanan bahan makanan harian / <i>daily store</i>
				97	Tata letak perlengkapan dapur sesuai alur kerja *
		20	Area Penerimaan Barang ^a	98	Tersedia Area Penerimaan Barang
				99	Alat timbangan yang telah ditera
		21	Daerah Penyimpanan (Storage)	100	Tersedia Gudang Umum
				101	Tempat penyimpanan Bahan Makanan dan minuman
				102	Area untuk Peralatan dan Perlengkapan
				103	Gudang Engineering
				104	Area penyimpanan barang bekas
				105	Tempat penyimpanan bahan baker
		22	Area Tata Graha	106	Ruang Penyimpanan dan pendistribusian guest suplies dan amenities
				107	Ruang linen dan seragam (<i>uniform</i>)
				108	<i>Room boy station</i>
				109	Janitor
		23	Ruang Periksa Kesehatan	110	Tersedia ruang periksa dengan peralatan medis obat-obatan, dan perlengkapan yang dibutuhkan

Tabel 2.7 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
				142	Tersedia pelayanan penerimaan pembayaran
				143	Tersedia pelayanan penyajian makanan Indonesia
				144	Tersedia pelayanan penyajian makanan internasional
				145	Pelayanan untuk tamu dgn keterbatasan fisik, anak-anak dan lanjut usia
		34	Room Service	146	Menerima pesanan makanan dan minuman dari kamar
				147	Penghidangan makanan minuman ke kamar
				148	Penerimaan Pembayaran
		35	Ruang Rapat	149	Pelayanan Penyelenggaraan Rapat
		36	Ruang Perjamuan	150	Pelayanan Penyelenggaraan perjamuan
		37	Pelayanan bisnis (<i>business center</i>)	151	Pelayanan bisnis
		38	Olah Raga Rekreasi dan kebugaran	152	Pelayanan sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		39	Keamanan	153	Tersedia Pelayanan Keamanan
		40	Kesehatan	154	Tersedia pelayanan kesehatan tamu
		41	Jam Operasional	155	Tersedia waktu pemberian pelayanan sesuai kebutuhan operasional

Tabel 2.8 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
				68	Coffee - Tea Maker set
				69	Tersedia peralatan tulis untuk tamu (<i>guest stationary</i>)
		15	Kamar Mandi Tamu	70	Kamar mandi tamu dengan lantai yang tidak licin
				71	Tersedia kamar mandi dengan kelengkapannya minimal wastafel, closet, shower
				72	Tersedia sirkulasi udara dan pencahayaan
				73	Tersedia Saluran pembuangan air
				74	Tersedia air panas dan air dingin
				75	Tersedia tempat sampah
				76	Tersedia perlengkapan mandi tamu (<i>toiletteries</i>)
				77	Tersedia handuk mandi
				78	Pengering rambut (<i>hair Dryer</i>)
				79	Telepon paralel dengan kamar tidur
				80	Gelas sikat gigi
				81	Kamar mandi untuk tamu dengan keterbatasan fisik (<i>minimum 200 kamar</i>)
		16	Sarana Olah Raga, rekreasi dan kebugaran	82	Tersedia sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		17	Ruang Rapat	83	Ruang rapat dilengkapi perlengkapan dan peralatan termasuk audio visual

Tabel 2.9 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
II	PELAYANAN	30	Kantor Depan	127	Tersedia pelayanan registrasi dan pembayaran
				128	Pemberian Informasi, pesan, pengurusan barang tamu
				129	Pelayanan saat tamu naik dan turun dari kendaraan
				130	Membangunkan tamu (<i>wake up call</i>)
				131	Jasa Penyewaan mobil
				132	Jasa pemanggilan taksi
				133	Jasa Panggilan (<i>Car Call</i>)
				134	Pelayanan Duty Manager
				135	Pelayanan guest Relation
				136	Pelayanan khusus untuk tamu dengan keterbatasan fisik
		31	Tata Graha	137	Pelayanan pembersihan fasilitas tamu, fasilitas publik dan fasilitas karyawan
				138	Penyiapan tempat tidur (<i>turn Down Bed</i>)
				139	Pelayanan tamu penting (<i>VIP treatment</i>)
		32	Binatu	140	Tersedia pelayanan cuci dan strika baju tamu
33	Restoran	141	Tersedia pelayanan penyajian makanan dan minuman		

Tabel 2.10 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
		18	RuangPerjamuan /function room (tidak berlaku bagi Hotel Resort)	84	Tersedia <i>function room</i> dengan akses tersendiri untuk tamu
				85	Toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita
				86	Jalur evakuasi
		19	Dapur	87	Tersedia dapur yang luasnya sesuai dengan kebutuhan
				88	Lantai, dinding dan ceiling kuat, aman dan mudah pemeliharannya
				89	Drainase dilengkapi dengan perangkap lemak (<i>grease trap</i>)
				90	Tersedia <i>Kitchen hood</i> yang dilengkapi dengan penyaring lemak (<i>grease filter</i>)
				91	Tersedia sistem sirkulasi udara dan sistem pencahayaan
				92	Tersedia peralatan dan perlengkapan dapur
				93	Tersedia perlengkapan P3K
				94	Tersedia tempat sampah tertutup yang terpisah untuk sampah basah dan kering
				95	Tersedia alat pemadam kebakaran

Tabel 2.11 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR		
		24	Ruang Karyawan	111	Tersedia kamar mandi laki-laki dan wanita terpisah		
				112	Tersedia ruang ganti karyawan dilengkapi dengan locker laki-laki dan wanita terpisah		
				113	Tersedia ruang makan karyawan		
				114	Tersedia tempat ibadah		
				115	Tersedia tempat sampah		
				116	Kaca rias dan wastafel		
				117	Ruang Pelatihan		
				25	Kantor	118	Tersedia Ruang Pengelola Hotel
				26	Keamanan	119	Ruang Security dan instalasi CCTV
				27	Utilitas	120	Tersedia Instalasi Air Bersih
		121	Tersedia Genset				
		122	Tersedia Instalasi jaringan komunikasi				
		123	Instalasi Air Panas				
		28	Pengelolaan limbah	124	Tempat penampungan sampah		
				125	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)		
		29	Perawatan dan perbaikan peralatan (<i>workshop</i>)	126	Tersedia tempat untuk pemeliharaan dan perbaikan yang dilengkapi peralatan		

Tabel 2.12 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
III	PENGELOLAAN	42	Organisasi	156	Hotel memiliki struktur organisasi
				157	Hotel memiliki uraian tugas setiap jabatan
				158	Hotel memiliki SOP atau petunjuk pelaksanaan kerja (manual)
				159	Hotel memiliki Peraturan Karyawan/PKB (Perjanjian Kerja Bersama) sesuai peraturan perundang-undangan
				160	Memiliki Kebijakan Organisasi
		43	Manajemen	161	Hotel memiliki program pemeriksaan kesehatan karyawan
				162	Memiliki Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dengan jumlah karyawan minimal 100 orang
				163	Memiliki Sistem Penanggulangan kebakaran
				164	Memiliki Manajemen Tanggap darurat
				165	Memiliki manajemen penjaminan mutu
				166	Pemeliharaan sanitasi, hygiene dan lingkungan
				167	Memiliki Sistem Informasi Manajemen Hotel
				168	Memiliki rencana usaha
				169	Memiliki Program Pengembangan Produk

Tabel 2.13 Standar Hotel Bintang 4
(Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2014)

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR		
		44	Kemitraan dan penggunaan	170	Memiliki Program kemitraan dgn usaha mikro, kecil dan menengah		
				171	Memiliki Program Tanggung jawab Sosial Perusahaan (CSR)		
			Program Pemeliharaan dan Perbaikan peralatan Sumber Daya Manusia	172	Melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan gedung, perlengkapan dan peralatan		
				173	Hotel melaksanakan sertifikasi kompetensi bagi karyawan		
				174	Karyawan mampu berbahasa Asing minimal bahasa Inggris		
						175	Melaksanakan Program Pengembangan SDM
						176	Melaksanakan penilaian kinerja SDM
			Jumlah Subunsur Aspek Produk	126			
			Jumlah Subunsur Aspek Pelayanan	29			
			Jumlah Subunsur Aspek Pengelolaan	21			
			TOTAL JUMLAH SUBUNSUR	176			

2.2 Program Kegiatan

Pada tabel 2.14 menyajikan pelaku atau pengguna pada bangunan Hotel *Resort* yang meliputi pengelola, di antaranya:

Tabel 2.14 Program Kegiatan berdasarkan Kelompok Pengelola
(Dokumentasi Pribadi, 2023)

Pengelola		
No	Kegiatan/Aktivitas	Pelaku
1.	<i>Engineering</i>	<i>Electrical Mechanical Chief engineering</i>
2.	<i>HRD</i>	<i>Manager</i>

3.	SPA	Konsultasi SPA
		SPA terapis
		Staff SPA
4.	Kebugaran	Konsultasi Olahraga
		Instruktur fitness
		Instruktur senam <i>aerobic</i>
		Instruktur Yoga
5.	Restoran	Manager
		Pelayan Restoran
		Koki
		Bartender
		Kasir
	Café	<i>Waiter</i>
		Koki
		Kasir
6.	<i>House Keeping</i>	<i>Manager Housekeeping</i>
		<i>Cleaning Service</i>
		<i>Laundry</i>
		<i>Housekeeper</i>
		<i>Linen</i>
7.	Pemilik dan Staff Pengelola	Direktur Utama
		<i>Manager</i>
		<i>Asisten Manager</i>
		<i>Staff Administrasi</i>
		<i>Staff Accounting</i>
		<i>Receptionist</i>
		Kasir

2.3 Kebutuhan Ruang

<p>2.3.1 Zona Penerima</p>	<p>2.3.2 Zona Hunian</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Area parkir - <i>Front office</i> - <i>Lobby</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Kamar Tipe A - Kamar Tipe B - <i>Suite</i> - <i>Cottage</i>
<p>2.3.3 Zona Servis</p>	<p>2.3.4 Zona Kegiatan Penunjang</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Restoran dan area makan - Masjid 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Café and Lounge</i> - Kolam renang - <i>Spa/sauna</i> - <i>Ballroom</i> - <i>Gym</i>
<p>2.3.5 Zona Pengelola</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Ruang <i>General Manager</i> - Ruang <i>Asisten General Manager</i> - <i>Lavatory</i> - R. Genset - R. Panel Listrik - R. Pompa - Shaft <i>Lift Passenger</i> - Shaft <i>Lift Barang</i> - R. AHU - Tangga Darurat - Ruang Teknisi - <i>Laundry</i> 	

2.4 Studi Banding Proyek Sejenis

InnHouse Eco Hotel

Architect : Oval Partnership
Place : Kunming, China
Year : 2012

InnHouse Hotel merupakan hotel dengan pendekatan Eco Boutique yang terletak di daerah pegunungan. Innhouse juga berkapasitas tidak terlalu padat, karena konsep mereka yang Eco-luxury low density.

Penggunaan Material

Penggunaan material kayu disesain menjadi suatu respond dari indahnya alam sekitar, sehingga terjadinya unity kepada gubahan.



King Toronto Residence

Architect : Blake Ingels
Place : Toronto
Year : 2015

King Toronto Residence merupakan Residensial yang didirikan di wilayah distrik komersial. Keberadaan King Toronto Residence terdapat pada meeting point of three 20th century neighborhood park. King Toronto Residence mempunyai taman publik dan sebuah Plaza.



Konsep Gubahan

