

BAB VI

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT

6.1. PROGRAM DASAR PERENCANAAN

Program dasar perencanaan merupakan kesimpulan dari analisa hal-hal yang berkaitan pada proses perencanaan Hotel Resort. Program dasar perencanaan menjabarkan mengenai program ruang dan tapak terpilih yang akan digunakan sebagai Hotel Resort.

6.1.1. PROGRAM RUANG

Program ruang pada Hotel Resort di Bandungan dibedakan menjadi 5 bagian berdasarkan kelompok kegiatan. Kelompok kegiatan tersebut, yaitu kelompok kegiatan hunian, kelompok kegiatan umum, kelompok kegiatan pengelola, kelompok kegiatan servis, dan kelompok kegiatan parkir.

6.2. PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Dasar perancangan digunakan untuk menentukan hal-hal yang berkaitan dengan proses perancangan Hotel Resort di Bandungan. Pada aspek ini dilakukan analisa mengenai analisa tapak, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek arsitektural.

6.2.1. ASPEK KINERJA

Aspek kinerja yang digunakan pada Hotel Resort di Bandungan yaitu :

- a. Pencahayaan pada Hotel Resort didapatkan melalui pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pada siang hari, pencahayaan untuk seluruh ruangan memaksimalkan pencahayaan alami dari sinar matahari. Pencahayaan buatan digunakan pada saat malam hari, kecuali pada ruang indoor seperti ballroom yang membutuhkan pencahayaan buatan saat digunakan.
- b. Sistem penghawaan pada Hotel Resort menggunakan dua sistem penghawaan, yaitu penghawaan alami dan penghawaan buatan. Wilayah Bandungan memiliki suhu udara sejuk, yaitu 24,8°C. Lokasi site berada di gunung, dan angin lembah / gunung terjadi di sore hari. Oleh karena itu, sistem penghawaan pada Hotel Resort memaksimalkan penghawaan alami dengan *cross-ventilation*, namun tetap diberi AC tipe split (ductless) untuk kenyamanan pengunjung. Sedangkan, penghawaan buatan dengan menggunakan AC (*Air Conditioner*) hanya digunakan pada ruang-ruang

indoor yang memiliki luasan cukup besar, seperti *ballroom* yang menggunakan *AC Central*. Untuk ruangan pengelola, hunian dan *fitness center* menggunakan jenis *AC Split*.

- c. Jaringan air bersih pada Hotel Resort berasal dari sumber mata air / air tanah yang berada di kawasan Bandungan. Pendistribusian air dari sumber mata air menggunakan pompa yang kemudian ditampung ke *ground tank* Hotel Resort. Kemudian dari *ground reservoir* akan dipompa lagi menuju *tower reservoir* dengan menggunakan *Down Feed Distribution System*.
- d. Sistem pembuangan air kotor pada Hotel Resort dibagi menjadi 2 jenis, yaitu limbah padat dan limbah cair. Limbah cair yang berasal dari dapur dan lavatory akan diproses pada *Water Waste Treatment* sebelum dibuang ke riol kawasan. Sedangkan, untuk limbah padat dialirkan menuju septictank dan ditampung dalam bak resapan yang kemudian disalurkan menuju riol kawasan. Lokasi septictank diletakkan jauh dari area hunian, dan *Water Waste Treatment* berada di dekat area servis pada Hotel Resort.
- e. Sumber tenaga listrik pada Hotel Resort terdiri atas 2 sumber, yaitu sumber listrik dari PLN dan sumber listrik yang berasal dari genset. Pemakaian listrik dari genset hanya digunakan pada saat keadaan darurat saja ketika suplai listrik dari PLN padam.
- f. Sistem pembuangan sampah dilakukan secara manual. Tempat sampah (organik dan anorganik) akan diletakkan pada setiap unit hunian, ruang-ruang publik, dan juga area *outdoor* (area kolam renang, taman, area panjat tebing), dan setiap sudut ruangan lainnya. Keseluruhan sampah yang terkumpul setiap harinya akan ditampung sementara ke gudang sampah, dan kemudian diangkut menuju ke tempat pembuangan akhir.
- g. Hotel Resort di Pantai Bandungan dilengkapi dengan alat pencegah bahaya kebakaran, seperti *hydrant*, *sprinkler*, *fire extinguisher*, *smoke detector* dan *fire detector*.

1. *Hydrant*

Berupa kotak yang dilengkapi dengan selang untuk memadamkan kebakaran yang sudah terjadi. Alat ini akan diletakkan di tempat yang mudah dilihat dan berada diluar bangunan.

2. *Sprinkler*

Mendeteksi suhu tinggi untuk mencegah terjadinya kebakaran. Sumber

air dari sprinkler berasal dari *tower reservoir*. Alat ini akan diletakkan pada plafond di ruangan *indoor*, seperti area hunian, restoran, *ballroom*, lobby, ruang pengelola, fitness center, dan Spa&Sauna.

3. *Fire Extinguisher*

Berupa tabung yang berisi zat kimia untuk menanggulangi kebakaran pada tahap awal. Alat ini akan disediakan pada setiap bangunan dengan jarak maksimal 30 meter setiap tabungnya.

4. *Smoke Detector*

Mendeteksi adanya asap yang menimbulkan kebakaran. Alat ini akan diletakkan pada sudut ruangan dan berdekatan dengan posisi sprinkler. Smoke detector diletakkan pada ruangan hunian, ruang pengelola, *lobby*, *ballroom*, *Spa&Sauna*, *fitness center*, restoran, dan ruang servis.

5. *Fire Detector*

Merupakan alat yang mendeteksi adanya temperatur tinggi dan berpotensi menimbulkan kebakaran. Peletakan alat ini berdampingan dengan peletakan *smoke detector*.

- h. Pada Hotel Resort di Bandungan, sistem komunikasi eksternal untuk berhubungan dengan seseorang diluar resort dapat dilakukan karena pada wilayah ini sudah terdapat jaringan telekomunikasi yang cukup sehingga pengunjung bebas untuk melakukan komunikasi dengan alat komunikasi pribadi. Untuk komunikasi internal menggunakan sistem PABX (*Private Automatic Branch eXchange*) yang berfungsi sebagai telepon, modem dan juga mesin fax. Sistem ini digunakan untuk mengatur telepon masuk yang akan diarahkan ke tujuan yang bersangkutan. Sistem ini berguna untuk Hotel Resort yang biasaya menerima telepon masuk dengan jumlah yang besar setiap harinya. Setiap hunian akan disediakan satu unit telepon untuk melakukan panggilan servis. PABX akan diletakkan di ruang pengelola Hotel Resort.
- i. Sistem keamanan pada Hotel Resort menggunakan CCTV (*Closed Circuit Television*), yang merupakan sebuah perangkat kamera video digital yang digunakan untuk mengirim sinyal ke layar monitor di suatu ruang atau tempat tertentu. Penempatan CCTV pada Hotel Resort diletakkan pada area publik, dan spot tertentu yang memiliki banyak aktivitas untuk setiap harinya. Misalnya pada *ballroom*, *fitness center*, *Spa&Sauna*, area kolam renang, area panjat tebing, restoran, ruang pengelola, dan beberapa spot pada jalur sirkulasi.

Pos pengamatan CCTV berada di area depan yang terhubung dengan pos keamanan.

- j. Sistem transportasi vertikal yang digunakan pada Hotel Resort adalah tangga dan ramp. Lokasi tapak memiliki kontur yang cukup curam, sehingga dibutuhkan sirkulasi berupa tangga atau ramp untuk mencapai antar bangunan. Beberapa area yang menggunakan tangga adalah area ke perkebunan di sekitar resort, *lobby*, dan sirkulasi utama Hotel Resort. Selain itu adanya ramp sebagai sistem transportasi berfungsi untuk memudahkan proses pendistribusian kegiatan servis yang dilakukan oleh karyawan.

6.2.2. ASPEK TEKNIS

Untuk mempertahankan keunikan dan keindahan kontur, sistem struktur yang digunakan adalah struktur foot plat dan mengurangi penggunaan sistem *cut and fill* untuk menjaga kealamian kontur. Penggunaan *cut and fill* hanya dilakukan untuk membuat landasan berdirinya bangunan. Hotel Resort merupakan bangunan dengan massa banyak, struktur atap yang akan digunakan disesuaikan dengan fungsi bangunan. Untuk bangunan dengan kapasitas besar dan bentang yang lebar seperti *ballroom* dan restoran menggunakan struktur atap yang ringan. Untuk struktur badan menggunakan struktur rangka dinding dengan kolom sebagai pemikul beban yang kemudian diolah berdasarkan bentuk bangunan. Selain itu, penerapan struktur tapak sebagai penahan dan pencegahan terhadap tanah longsor.

6.2.3. ASPEK VISUAL ARSITEKTUR

Aspek ini merupakan gambaran mengenai perancangan Hotel Resort di Bandungan yang menggunakan pendekatan arsitektur kontemporer. Karakteristik dari arsitektur kontemporer tersebut dapat dilihat melalui bentuk tata massa bangunan dan material yang akan digunakan pada Hotel Resort.

- a. Pola tata massa bangunan

Analisa bentuk massa bangunan digunakan untuk mendapatkan sistem massa yang mempertimbangkan kelancaran dan keefektifan kegiatan dalam Hotel Resort. Dalam prinsip arsitektur organik, bentuk-bentuk alam menjadi dasar dalam perancangan suatu bangunan. Hotel Resort di Kawasan Wisata Bandungan terdiri dari beberapa massa bangunan yang masing-masing

dibentuk berdasarkan kelompok kegiatan. Karena lokasi site berada di pegunungan, maka pola massa bangunan akan mengimplementasikan unsur-unsur alam di sekitar gunung.

b. Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan pada Hotel Resort di Kawasan Wisata Bandung mengambil dari bentuk alam atau beradaptasi dengan kondisi alam, tetapi tidak mengabaikan fungsi dari bangunan tersebut dan sesuai dengan pola tata masa bangunan, dengan style kontemporer-modern.

Kecenderungan penggunaan material dalam arsitektur Kontemporer. Material yang dipilih antara lain :

1. Material tradisional seperti logam dan kaca
2. Material yang dapat memproduksi bentuk bebas
3. Penggunaan tanaman terutama pada atap dan dinding

Berdasarkan analisa, wilayah Gunung Ungaran memiliki beberapa potensi sumber daya alam yang dapat dijadikan sebagai material alami dalam proses perancangan Hotel Resort. Material alami yang dapat digunakan, kayu, batu alam, dll.

6.2.4. TAPAK TERPILIH

Analisis	Tanggapan
Analisis Lingkungan	
Lingkungan di sekitar tapak terdapat area perdagangan, hamparan perkebunan yang luas.	Berpengaruh terhadap arah hadap bangunan dan perletakan zonasi
Analisis Dimensi	
Luas tapak adalah ± 4,2 ha	
Analisis Peraturan Pemerintah	
Tapak memiliki ketentuan : Ditentukan KDB mencapai 40%, dan GSB 20 m	
Analisis Pencapaian	
Akses jalan utama berada di sisi timur tapak	Tanggapan desain : Main entrance diletakkan pada sisi site yang berbatasan dengan jalan lingkungan (arah timur). Hal ini mempertimbangkan kenyamanan dan kemudahan pengguna untuk akses masuk dan keluar lokasi Hotel Resort.
Analisis View	
View dari tapak memaksimalkan pemandangan di arah selatan tapak yakni hamparan perkebunan, gunung Merapi, dan rawa pening. Sisi barat mendapat view perkebunan, dan utara mendapat view Gunung ungaran. Bangunan yang memerlukan pemandangan terbaik, dapat diletakkan menghadap Selatan karena panorama yang paling berbobot berada di sisi tersebut. Karena bentang panorama 180° dari sisi barat ke timur maka juga mendapat view sunset.	Tanggapan desain : Orientasi area hunian, kolam renang, restoran dan Bar&Cocktails diletakkan menghadap selatan daya untuk mendapatkan view perkebunan dan diatur mengikuti kontur tapak agar mendapatkan view seluruhnya. Kontur tapak yang semakin berbukit akan dimanfaatkan pada peletakan unit hunian yang mengikuti kontur, sehingga pengunjung mendapatkan view saat menginap.
Analisis Topografi	
Kontur terendah pada tapak di ketinggian +35.00 Kontur tertinggi pada tapak di ketinggian +53.00	Tanggapan desain : Dengan topografi site yang berkontur, pengolahan site mengikuti garis kontur yang ada. Fungsinya untuk mempertahankan kesan alami dari tapak sesuai dengan prinsip arsitektur organik. Site merupakan tebing yang tinggi, sehingga memiliki potensi untuk kegiatan olahraga panjat tebing. Potensi ini dijadikan sebagai keunggulan tersendiri dari Hotel Resort Pantai Pok Tunggal.
Analisis Vegetasi	

<p>Vegetasi yang ada pada tapak adalah tipe tanaman perkebunan dan bunga potong, selain itu terdapat beberapa pohon daratan tinggi seperti cemara</p>	<p>Tanggapan desain : Vegetasi selain menjadi elemen dekoratif juga dijadikan sebagai elemen yang membantu dalam pencahayaan dan penghawaan Hotel Resort. Banyaknya pohon cemara menjadi ciri khas daerah pegunungan yang bisa diatur sebagai pembatas atau pengarah sirkulasi.</p>
<p>Analisis Kebisingan</p>	
<p>Kebisingan utama berada di sisi timur tapak dan sangat tidak signifikan karena suara terpecah oleh banyaknya pepohonan dan memang jalan relative sepi kecuali di musim liburan. Kebisingan berasal dari suara kendaraan bermotor, namun sebenarnya suara tersebut tidak terlalu mengganggu karena ternetralisir oleh suara hembusan angin gunung.</p>	
<p>Analisis Orientasi Matahari</p>	
<p>Lokasi tapak merupakan lahan berbukit sehingga terkena cahaya matahari pada saat pagi hingga sore hari.</p>	<p>Tanggapan desain : Mempertahankan vegetasi pohon perindang pada area ruang terbuka hijau hanya untuk mengurangi silau matahari pada bangunan. Sedang pencahayaan alami masih diperlukan sehingga tutupan tidak usah terlalu banyak, dan di saat siang hari sengatan matahari tidak terasa karena hawa gunung yang sejuk.</p>
<p>Analisis Angin</p>	
<p>Angin laut yang berasal dari utara terhalang oleh gunung, sedangkan pada malam hari angin dari gunung menuju ke laut. Kekuatan angin laut lebih kuat daripada angin darat. Bahkan pada siang hari, penghawaan pada tapak cenderung sejuk dengan temperatur 24,4°C, sehingga penghawaan buatan menjadi optional</p>	<p>Tanggapan desain : Karena temperatur udara pada tapak cenderung normal, maka pada pagi hingga siang hari bangunan pada Hotel Resort sifat sistem penghawaan buatan menjadi optional, tetap diperlukan untuk kenyamanan pengunjung juga dan memaksimalkan bukaan-bukaan pada bangunan untuk sirkulasi udara, kecuali pada ruang indoor yang memiliki banyak aktivitas setiap harinya, seperti <i>ballroom</i> dan ruang pengelola.</p>
<p>Analisis Drainase</p>	
<p>Aliran drainase air, mengalir dari kontur tinggi ke kontur yang lebih rendah. Air akan meresap ke dalam tanah.</p>	

Zonasi	
Site dibagi menjadi 5 kelompok kegiatan, yaitu kegiatan hunian, kegiatan umum, kegiatan pengelola, kegiatan servis, dan kegiatan parkir.	Tanggapan desain : Penempatan pola zonasi akan disesuaikan dengan sifat masing-masing kelompok kegiatan. Untuk kelompok kegiatan hunian yang bersifat privat akan diletakkan jauh dari jalan lingkungan dan harus mendapatkan view pantai. Untuk kegiatan umum seperti Bar&Coctails, restoran, kolam renang akan diletakkan pada posisi yang mendapatkan view baik. Sedangkan, kegiatan penunjang panjat tebing akan diposisikan pada tebing terjal yang berpotensi untuk melakukan olahraga panjat tebing. Kegiatan pengelola ditempatkan pada posisi yang mudah untuk diakses. Dan kegiatan parkir diletakkan dekat dengan jalan lingkungan.
Analisis Utilitas	
Sumber energi di Hotel Resort menggunakan jaringan listrik dari PLN dengan tenaga bantuan genset dikala listrik padam. Fasilitas komunikasi dapat berfungsi karena di area ini sinyal untuk komunikasi cukup kuat.	
Analisis Kerawanan Bencana	
Saat musim penghujan daerah Bandung rawan terhadap angin puting beliung dan longsor (dia area yang terjadi pembabatan)	



Gambar 6.1. Situasi di Sekeliling Tapak
Sumber : Dokumentasi Pribadi 2018