

## **BAB V**

### **KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **V.1. Dasar Perencanaan dan Perancangan**

Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa-jasa lainnya untuk umum, yang dikelola secara komersial. Pembangunan hotel di kawasan Kota tua difungsikan sebagai hunian sementara untuk membantu kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang strategis dan sasaran penghuni hotel ditujukan bagi para usahawan dan wisatawan yang berwisata di daerah sekitar lokasi hotel. Oleh karena hal tersebut, hotel akan menyediakan fasilitas-fasilitas penunjang yang akan membantu mempermudah aktivitas sehari-hari.

Perancangan hotel dengan konsep Urban Revitalisasi sangat sesuai untuk pengembangan hotel di kawasan konservasi Kota tua, selain menata kembali kawasan yang tidak teratur juga dapat meningkatkan fungsi kawasan yang memiliki nilai strategis dan potensi untuk mendapatkan nilai tambah yang optimal secara ekonomi, sosial dan budaya. Melalui tema ini, bangunan diharapkan dapat menjawab permasalahan tersebut dengan penerapan dan aplikasi teknis berupa penyesuaian bentuk fasad bangunan terhadap lingkungan sekitar tapak dan dapat menjadi sebuah bangunan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan Kota tua.

## V.2. Aspek Lingkungan

### V.2.1. Kegiatan dan Potensi Sekitar Tapak

Gambar V.1. : Potensi Sekitar Tapak



	<b>Publik Space</b>		<b>Bangunan Cagar Budaya</b>
	<b>Polisi, Kantor Pos Pinangsia</b>		<b>Stasiun Kota-Beos, Halte Busway</b>
	<b>Pertokoan Pinangsia</b>		

### V.2.2. Konsep Sirkulasi Pada Tapak

Pola sirkulasi menuju tapak dibedakan sesuai jalur masuk penghuni (main Entrance), pengelola (side entrance) dan servis (service entrance) serta sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki agar lebih efektif dan fleksibel .

Pola sirkulasi yang digunakan yaitu pola sirkulasi linear karena mudah dalam pencapaian, sederhana dan terarah sehingga memudahkan bagi para penghuni dan tamu hotel dalam mengakses menuju ke dalam bangunan.

**Gambar V.2. : Konsep Sirkulasi Tapak**

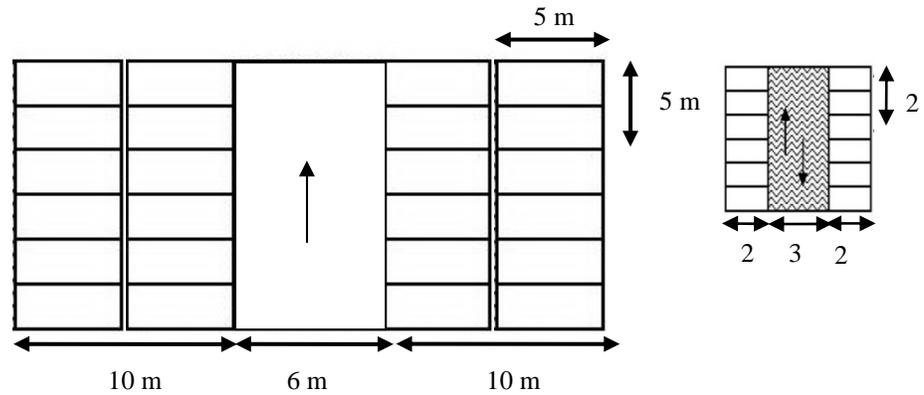


### **V.2.3. Konsep Elemen Ruang Luar**

Konsep untuk elemen ruang luar dibagi berdasarkan fungsinya yaitu ruang luar aktif dan ruang luar pasif. Pada ruang luar pasif terdapat area penghijauan seperti pohon-pohon besar yang dimanfaatkan sebagai sound barrier, sebagai penyaring polusi udara dan sebagai peneduh dari sinar matahari serta elemen pendukung estetika bangunan.

Pada ruang luar pasif terdapat pedestrian yang berfungsi sebagai promenade, ruang komunal parkir mobil dan motor dan fasilitas outdoor seperti lapangan tenis, kolam renang, dan taman.

**Gambar V.3. : Konsep Parkir Mobil dan Motor**



Sistem parkir yang akan digunakan yaitu parkir 90°, dimana lahan yang tersedia terbatas sehingga dengan sistem parkir 90° dapat menghemat lahan dan mendapatkan jumlah parkir yang banyak serta mendapatkan ruang gerak parkir lebih mudah.

#### **V.2.4. Konsep Zoning Pada Tapak**

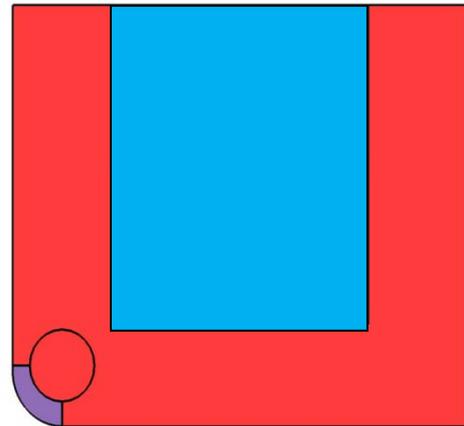
Penzoningan pada tapak terbagi menjadi 4, yaitu :

1. Parkir
2. Drop Off
3. Hotel
4. Fasilitas Outdoor
5. Servis

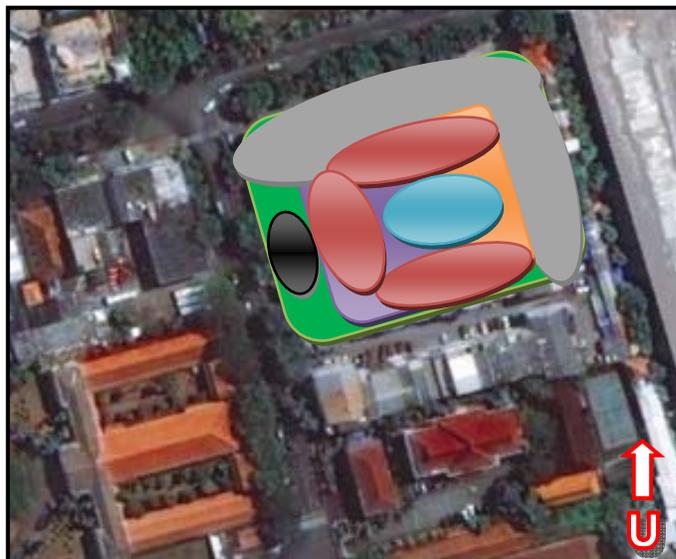
Keterangan :

-  Parkir
-  Drop Off
-  Penghijauan
-  Hotel
-  Fasilitas Ruang Dalam
-  Servis
-  Fasilitas Ruang Luar

**Gambar V.4. : Konsep Zoning Horizontal Lantai Atas**



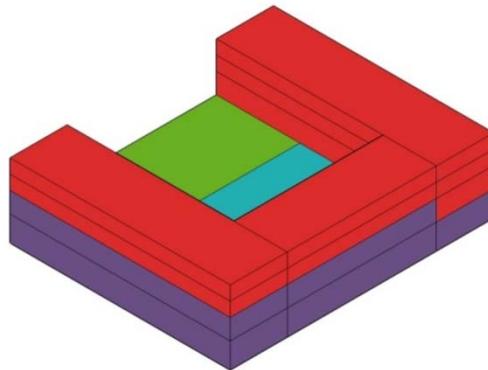
**Gambar V.5. : Konsep Zoning Horizontal Pada Tapak**



### V.2.5. Konsep Bentuk Dasar Bangunan

Massa bangunan yang digunakan dalam proyek hotel yaitu massa tunggal dengan bentuk dasar persegi, dimana selain dapat tercipta kesatuan karakteristik lingkungan, bentuk persegi juga sesuai dengan bentuk tapak dan dapat mendukung fungsi dan kegiatan ruang sebagai bangunan hotel. Bentuk persegi merupakan bentuk yang sederhana, menurut hasil survey dan data, untuk bentuk bangunan dengan gaya arsitektur Kolonial seperti Renaissance memiliki bentuk yang sederhana dan jelas.

**Gambar V.6. : Bentuk Dasar Bangunan**



### V.2.6. Konsep Pola Massa Bangunan

Pada perancangan hotel ini dipilih jenis massa bangunan tunggal karena beberapa pertimbangan yaitu:

- Kemudahan akses sirkulasi
- Mendapatkan pencahayaan dan pengudaraan secara maksimal

Pola massa yang tepat untuk bangunan hotel sesuai dengan tipologi hotel dan karakteristik lahan kawasan kota tua yaitu pola atrium dengan

bentuk U, karena dengan bentuk tersebut lahan dapat dimanfaatkan secara maksimal dan bentuk tersebut juga memiliki kesatuan karakteristik kawasan kota tua.

### V.2.7. Konsep Orientasi Massa Bangunan

Orientasi massa bangunan berdasarkan pertimbangan analisa matahari dan view, maka orientasi massa menghadap sebelah barat yaitu menghadap bangunan cagar budaya, yang berhadapan langsung dengan main entrance hotel dan terletak pada jalur utama lalu lintas.

Gambar V.7. : Orientasi Massa Bangunan



### V.2.8. Konsep Gubahan Massa Bangunan

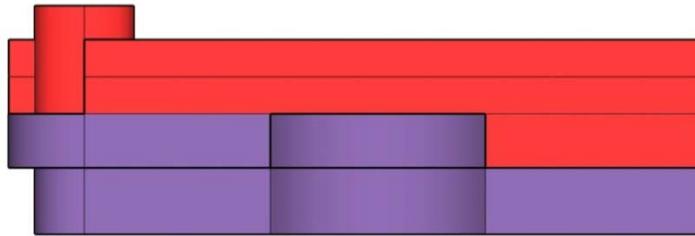
Massa bangunan menerapkan bentuk persegi, karena berusaha menciptakan karakteristik lingkungan dan keserasian bangunan. Bentuk massanya sendiri yaitu massa U, yang berorientasi pada arah utara dan barat.

Tampilan massa utama yang menghadap arah orientasi massa bangunan, dibuat menarik yaitu dengan bentuk lengkung untuk mendapatkan kesan menerima (wellcome) yang dapat terlihat dan terasa oleh penghuni maupun pengunjung hotel. Pada sudut bangunan dibuat juga suatu bentuk seperti menara memanjang vertikal yang berfungsi sebagai focal point bangunan.

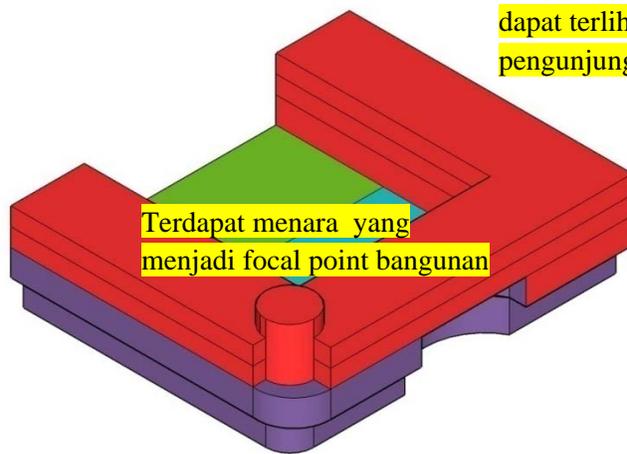
Gambar V.8. : Konsep Gubahan Massa Bangunan



**Gambar V.9. : Konsep Gubahan Bentuk Massa**

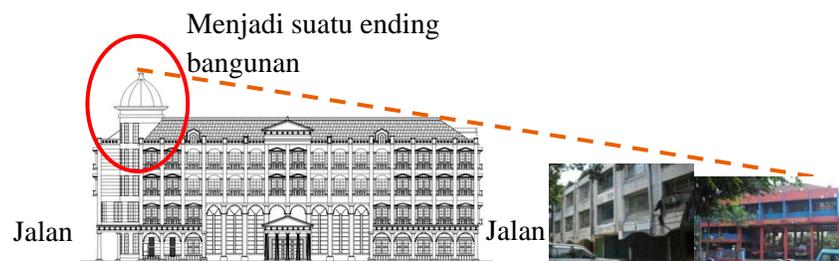


Dengan bentuk lengkung, selain memberikan tampilan menarik, kesan menerima (wellcome) dapat terlihat dan terasa oleh penghuni maupun pengunjung hotel.



Focal point pada bangunan dibuat lebih tinggi seperti menara yang mana menara ini dapat menjadi suatu titik akhir dari sejumlah deretan bangunan tapak dan sekitarnya.

**Gambar V.10. : Konsep Street Picture**



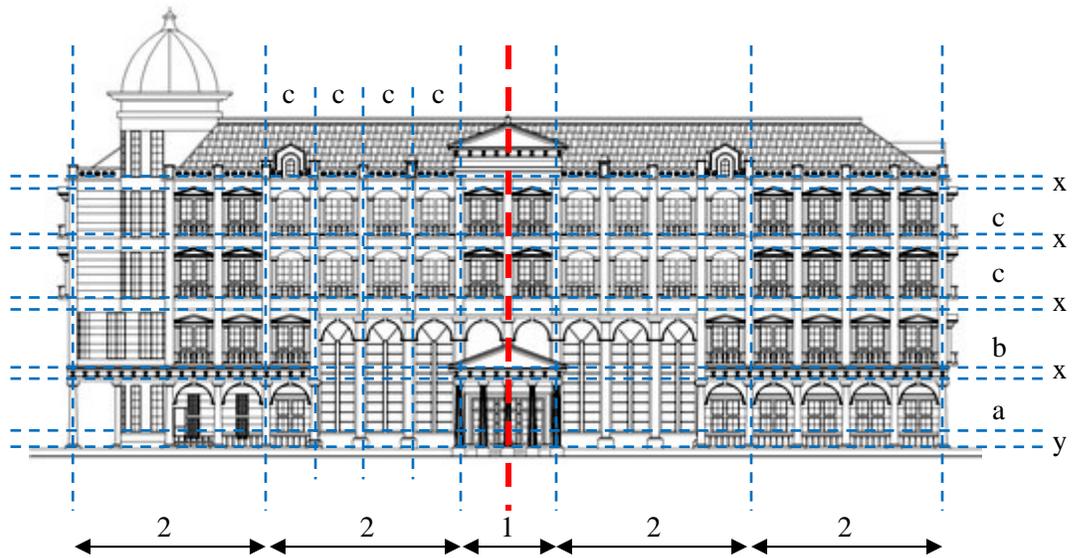
## V.2.9. Konsep Fasade Bangunan

Gambar V.11. : Fasade Bangunan Hotel



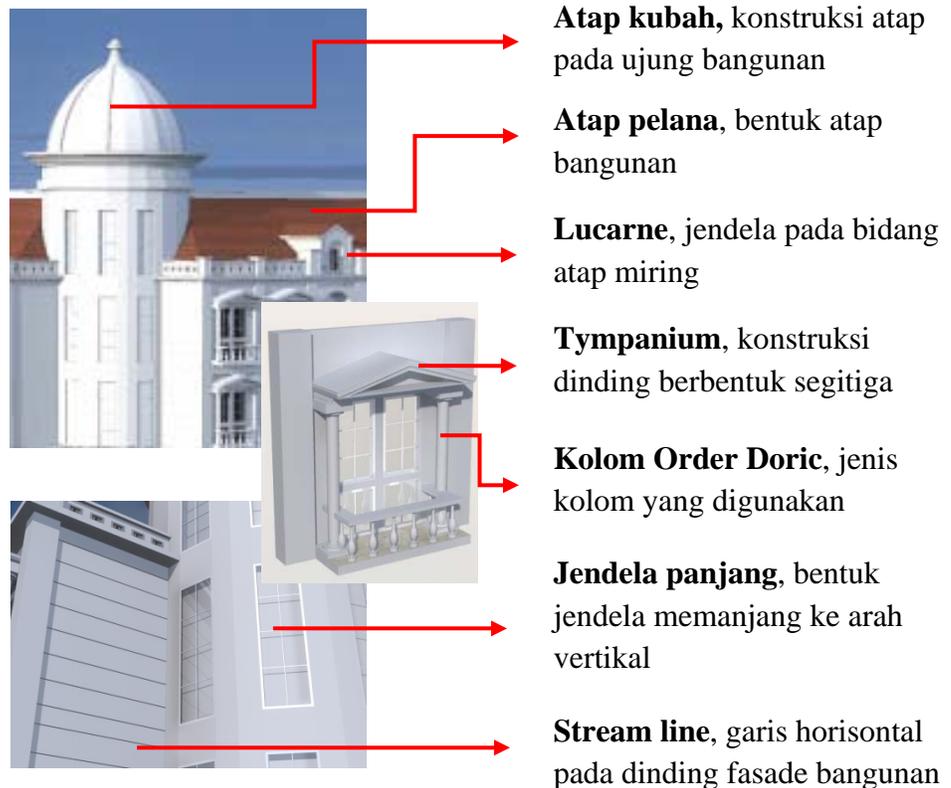
Gaya arsitektur yang digunakan pada bangunan hotel ini yaitu Arsitektur Renaissance, yang merupakan gaya pada peradaban Yunani dan Romawi yang ditandai dengan hadirnya kembali budaya-budaya klasik pada fasade bangunan. Fasade bangunan harus dapat menyajikan sesuai dengan gaya arsitektur ini, tidak hanya tampilan tetapi lebih kepada suatu suasana dimana penghuni dan pengunjung hotel dapat merasakan suatu kenangan masa lalu kawasan konservasi kota tua.

Konsep simetris hadir pada fasade bangunan karena merupakan konsep dari gaya Renaissance, serta langgam arsitektur seperti pilar order Yunani dan Romawi juga menyatu pada fasade bangunan.



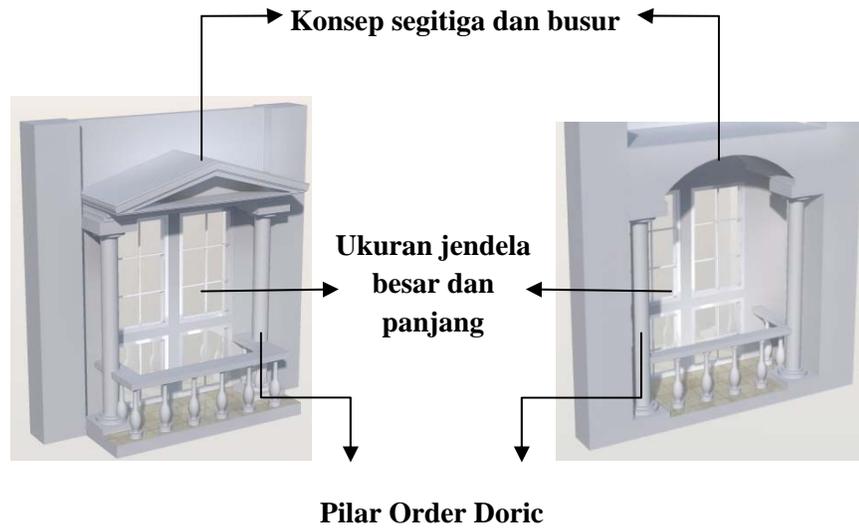
Arsitektur Renaissance memperlihatkan sejumlah ciri khas arsitektur langgam-langgam Yunani dan Romawi dengan karakter sebagai berikut :

**Gambar V.12. : Karakteristik Bangunan Hotel**

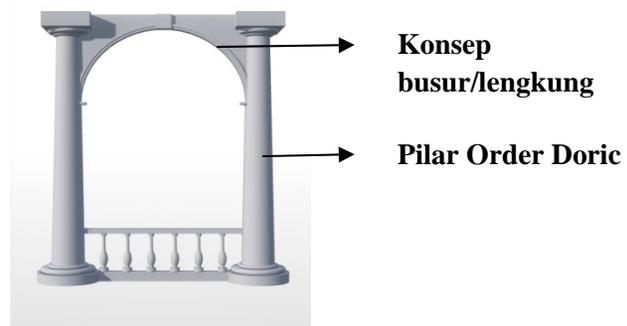


- **Bentuk Fasade Jendela**

**Gambar V.13. : Elemen Bangunan Hotel**



- **Bentuk Arcade**



### V.3. Aspek Manusia

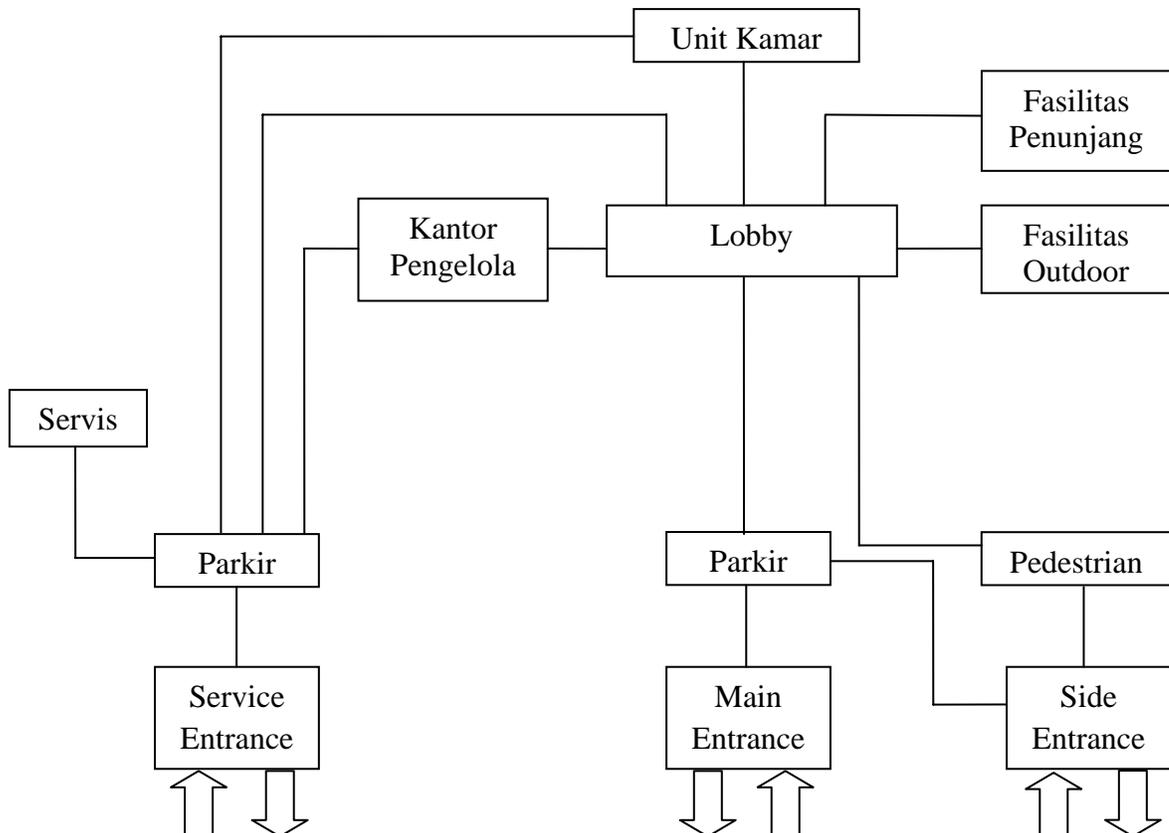
#### V.3.1. Konsep Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan pada bangunan hotel terdiri dari :

1. Pengelola Hotel
2. Penghuni Hotel
3. Pengunjung Hotel
4. Karyawan Pelayanan Hotel
5. Servis Hotel

#### V.3.2. Hubungan Ruang Makro

Gambar V.14. : Hubungan Ruang Makro



### V.3.3. Kelompok Program Ruang

Tabel V.1. : Kelompok Program Ruang

Kelompok Ruang	Luas
Private	4896 m <sup>2</sup>
Public	4498,65 m <sup>2</sup>
Service	2273.96 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11668.61 m<sup>2</sup></b>

Kelompok Ruang	Luas
Parkir	2096 m <sup>2</sup>
Kolam Renang	512 m <sup>2</sup>
Lapangan Tenis	640 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3248 m<sup>2</sup></b>

- **Area parkir**

Jumlah parkir penghuni : 31 mobil dan 77 motor

Jumlah parkir fasilitas umum : 13 mobil dan 31 motor

Jumlah parkir pengelola : 8 mobil dan 8 motor

Jumlah parkir servis : 4 mobil box

Total luas lahan yang digunakan untuk area parkir sebesar **2048 m<sup>2</sup>**

- **Area hijau**

Area hijau merupakan lahan yang tidak ditutupi perkerasan antara lain taman, area rumput, dan kolam. Total luas lahan yang digunakan untuk area hijau sebesar 40% dari luas lahan, yaitu  $\pm 3960 \text{ m}^2$ .

### **V.3.4. Luas Total Proyek**

- **Data Perancangan**

- Luas Tapak :  $9900 \text{ m}^2$
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) :  $75 \% \times 9900 \text{ m}^2 = 7425 \text{ m}^2$
- Koefisien Luas Bangunan (KLB) :  $3 \times 9900 \text{ m}^2 = 29700 \text{ m}^2$
- Jumlah lantai : 4 lantai

Total luas bangunan =  **$11215,86 \text{ m}^2$**

## **V.4. Aspek Bangunan**

### **V.4.1. Konsep Sirkulasi Dalam Bangunan**

Sistem sirkulasi yang digunakan pada hotel yaitu sirkulasi horisontal yaitu melalui koridor dan sistem sirkulasi vertikal yang menggunakan tangga atau lift.

- **Sirkulasi Horisontal**

Sistem koridor yang sesuai digunakan untuk proyek hotel yaitu sistem koridor dua arah

- Sirkulasi Vertikal

Sistem sirkulasi yang digunakan pada perancangan hotel yaitu:

1. Tangga biasa pada lobby hotel dan tangga darurat yang terletak di ujung bangunan pada tiap massa bangunan.
2. Lift yang dibedakan menjadi dua macam yaitu lift untuk penghuni hotel dan lift barang, dengan perhitungan jumlah lift yaitu 4 buah lift, 2 buah pada massa bagian sebelah kanan dan 2 buah pada massa bagian sebelah kiri.

#### **V.4.2. Konsep Struktur Bangunan**

Struktur bangunan yang digunakan dibagi menjadi 2 bagian, yaitu :

1. Sistem struktur bagian bawah (Sub-Structure), menggunakan jenis pondasi bored pile.
2. Sistem struktur bagian atas (Upper-Structure), menggunakan sistem struktur kolom dan balok.

#### **V.4.3. Konsep Bahan Material Bangunan**

Bahan material yang digunakan adalah :

- **Lantai**, menggunakan bahan karpet pada bagian unit kamar dan bahan marmer pada lobby dan fasilitas penunjang hotel.
- **Dinding**, menggunakan batubata.
- **Penutup dinding**, menggunakan cat warna putih gading pada eksterior dan interior hotel dan menggunakan wallpaper dengan

warna cream pada interior unit kamar hotel. Dinding pada eksterior hotel juga terdapat bagian yang menggunakan bahan GRC yang mudah dibentuk yaitu pada dinding dengan bentuk elemen busur (lengkung).

- **Kolom**, menggunakan deretan kolom silindris yaitu jenis kolom Doric rangka struktur kolom menggunakan bahan beton dan lapisan kolom terbuat dari bahan GRC yang mudah dipasang, dengan finishing cat warna putih untuk eksterior hotel. Lapisan kolom pada lobby hotel menggunakan bahan marmer alabaster.
- **Plafon**, menggunakan jenis plafon up ceiling dari bahan gypsum dengan finishing cat warna putih yang dibuat tinggi pada seluruh ruang.
- **Rangka atap**, menggunakan rangka profil baja.
- **Atap**, menggunakan pencampuran jenis atap pelana dengan atap bentuk kubah, terdapat *Lucarne* jendela kecil pada bidang atap pelana dan *Tympanium* dinding berbentuk segitiga pada bagian entrance hotel.
- **Penutup atap**, menggunakan genteng keramik yang menyesuaikan dengan bangunan sekitarnya yaitu bangunan tua peninggalan Belanda.
- **Pintu**, menggunakan material kayu jati dengan finishing politur natural agar tidak menutup serat kayu.

- **Jendela**, menggunakan jenis jendela yang besar dan memanjang vertikal pada unit kamar dan kaca patri pada bagian eksterior lobby hotel.

#### **V.4.4. Konsep Utilitas Bangunan**

- **Sistem Pencahayaan**

Hotel menggunakan sistem pencahayaan alami dengan cahaya dan sinar matahari dan pencahayaan buatan yang menggunakan jenis lampu halogen dengan lampu warm light pada seluruh ruang, sehingga membuat suasana ruang terasa lebih hangat.

- **Sistem Pengudaraan**

Hotel menggunakan sistem pengudaraan alami dengan memberikan banyak bukaan agar udara luar dapat keluar masuk (cross ventilation) dan penggunaan plafon yang agak tinggi pada ruang agar udara dapat mengalir ke tiap-tiap koridor. Hotel juga menggunakan sistem pengudaraan buatan yaitu dengan AC central pada seluruh ruang seperti lobby, fasilitas penunjang dan duct split pada unit kamar.

- **Proteksi Kebakaran**

Proteksi kebakaran dibedakan menjadi dua :

1. Proteksi pasif

Penggunaan heat and smoke detector pada koridor dan unit hunian, penggunaan alarm kebakaran pada koridor tiap lantai.

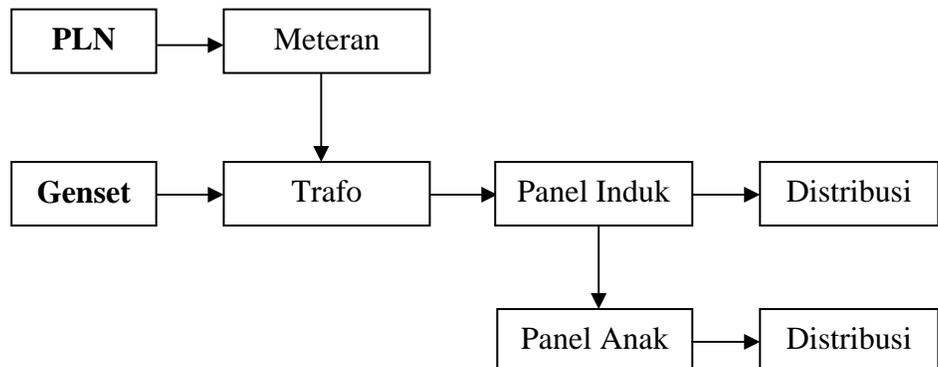
## 2. Proteksi aktif

Hidran halaman diletakan di luar halaman, dengan jarak maksimum 35 m antar box hydrant, sprinkler diletakan di plafon dengan jarak pemasangan 3,25 m-6,5 m, dapat medeteksi suhu 68 °C

- **Instalasi Listrik**

Daya listrik yang diperlukan untuk hotel berasal dari dua sumber yaitu PLN, merupakan sumber listrik utama untuk pemakaian listrik sehari-hari pada bangunan. Genset Merupakan sumber listrik cadangan yang dipersiapkan untuk mengganti apabila sumber utamanya tidak beroperasi atau terputus.

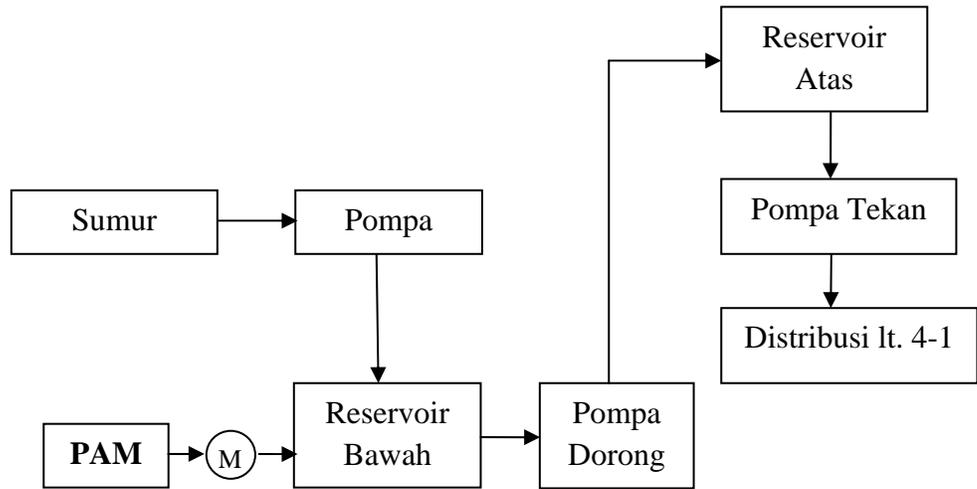
**Gambar V.14. : Diagram Instalasi Listrik**



- **Sistem Penyediaan Air**

Distribusi penyediaan air bersih dan air minum berasal dari PAM yang ditampung pada reservoir bawah lalu dipompa ke reservoir atas untuk didistribusikan ke ruang-ruang yang membutuhkan.

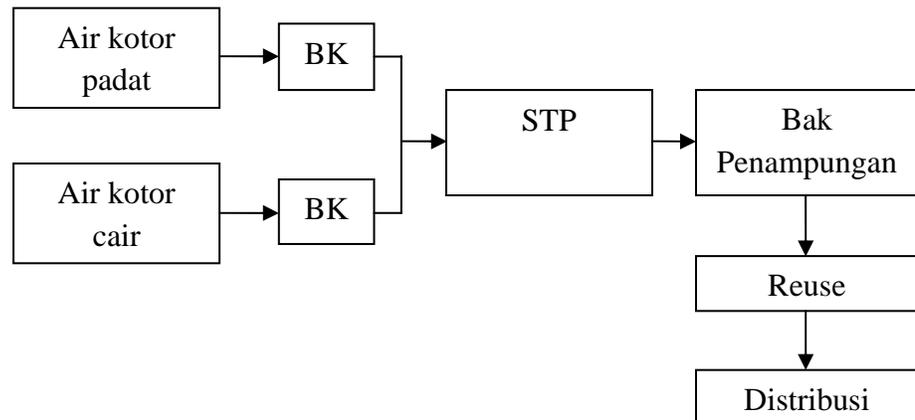
**Gambar V.15. : Diagram Jaringan Air Bersih**



- **Jaringan Air Kotor**

Air kotor padat berasal dari kloset, sedangkan air kotor cair dari wastafel, urinoir, dan kitchen sink.

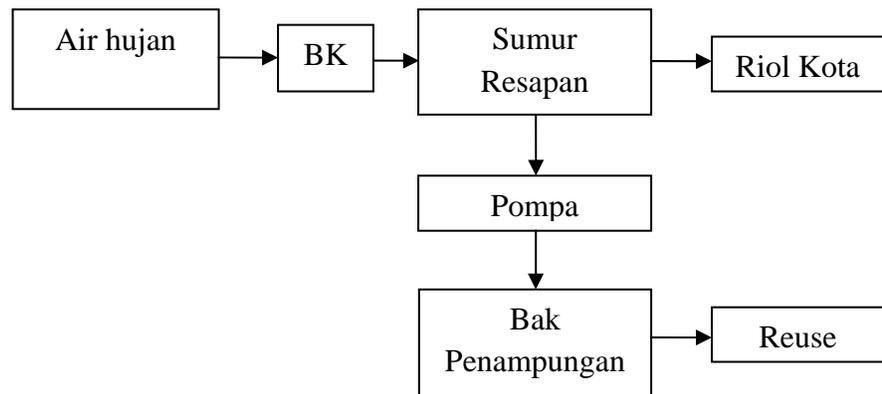
**Gambar V.16. : Diagram Jaringan Air Kotor**



- **Jaringan Air Hujan**

Air hujan akan dialirkan melalui pipa vertikal, kemudian akan ditampung pada sumur resapan. Air hujan dapat digunakan kembali untuk kegiatan seperti menyiram tanaman.

**Gambar V.17. : Diagram Jaringan Air Hujan**



- **Sistem Pembuangan Sampah**

Pada tiap lantai terdapat shaft sampah, dimana sampah dari tiap lantai disalurkan melalui shaft sampah menuju ke bak penampungan sampah dan selanjutnya sampah-sampah tersebut akan diangkat dan dibawa oleh truk sampah ke penampungan terakhir.

- **Sistem Penangkal Petir**

Sistem penangkal petir yang digunakan pada bangunan hotel ini adalah sistem Franklin Rod karena jarak jangkauan perlindungan bangunan luas dan pemasangannya lebih praktis.

- **Sistem Keamanan**

Sistem keamanan pada hotel menggunakan Pos Jaga/Pos Satpam, Card Access, alarm, CCTV.

#### **V.5. Penekanan Khusus**

Perancangan hotel di kawasan Kota tua ini mempunyai penekanan khusus pada konsep Urban Revitalisasi berupa penyesuaian bentuk fasade bangunan terhadap lingkungan sekitar tapak, termasuk penyesuaian penggunaan material bangunan sesuai dengan gaya yang digunakan.

Bentuk fasade atau gaya arsitektur bangunan yang digunakan di sekitar tapak yaitu gaya Renaissance. Gaya tersebut diterapkan pada tampilan eksterior bangunan dan pada interior ruangan hotel.

**Gambar V.19. : Bangunan Bergaya Renaissance Pada Sekitar Tapak**



Hotel ini memiliki perbedaan dengan hotel pada umumnya, perbedaannya terletak pada ruangan hotel dengan skala yang tinggi. Perbedaan tersebut tentu akan berdampak pada tampilan dan denah bangunan, akan tetapi hal inilah yang menjadikan suatu karakter bangunan Renaissance di kawasan kota tua. Tidak hanya dari segi tampilan eksterior tetapi kesan suasana juga terdapat pada hiasan dan rancangan interior ruangan.

Penerapan gaya Renaissance lebih berorientasi pada bentuk dan material. Bentuk dapat diperlihatkan pada penerapan konsep simetris, penerapan garis horisontal dan elemen busur (lengkung) pada bidang datar, penggunaan deretan kolom silindris, bentuk jendela panjang dan bentuk atap pelana dengan kombinasi bentuk atap kubah, penggunaan jendela kecil pada atap dan penggunaan atap tympanium (segitiga) pada bagian entrance.