

BAB III DESKRIPSI PROYEK

A. Gambaran Umum

1. Judul Proyek : Perencanaan dan Perancangan Hotel Resort di Patenggang
2. Lokasi : Ciwidey
3. Luas Lahan : 0.019 km²
4. Luas bangunan : 7.293 m²
5. Tinggi Bangunan : 29 m
6. Pemilik bangunan : Perseorangan
7. Jenis Hotel Resort : *Lakeside Resort Hotel*
8. Sasaran Pengguna : Wisatawan
9. Kelengkapan Fasilitas : Play ground, Arena olahraga, Kolam renang, Restoran, Fitness Centre, Hall.

B. Rona Lingkungan

1. Tapak

Tapak berlokasi di Jl. Patenggang, Rancabali, Kab.Bandung. Tapak ini dipilih karena lokasi yang telah ditentukan berdasarkan peraturan daerah Peta Rencana Pola Ruang Kab. Bandung Tahun 2027 dan tingkat kesesuaian lokasi untuk hotel resort.



Gambar 3. 1 Peta Kab.Bandung

Sumber: Google maps dan analisis pribadi, diakses 2017



Gambar 3. 2 Lokasi Jl. Patenggang

Sumber: Google maps dan analisis pribadi, diakses 2017

- Kelebihan

Tapak ini memiliki beberapa potensi, diantaranya adalah :

- 1) Dekat dengan beberapa tempat wisata khususnya di depan tapak terdapat situ patenggang dan di sekitar tapak terdapat *glamping (glamour camping)* dan restoran pinisi.
- 2) Tapak dikelilingi dengan pemandangan kebun teh sehingga bisa dijadikan tambahan view estetik dari hotel resort.
- 3) Banyak wisatawan yang datang karena merupakan kawasan yang banyak wisata dan sedang dibangunnya tempat wisata baru di sekitar tapak.

- Kekurangan

- 1) Tapak berada di kawasan daerah proyek pembangunan tempat wisata baru.





Gambar 3. 3 View Lokasi dari Dalam Tapak

Sumber : Dokumentasi pribadi, diakses february 2017

2. Peraturan

- Luas lahan = 86.700 M^2
- Daerah perencanaan = 79.723 M^2
- KDB = 20 % $\rightarrow \pm 17.340 \text{ M}^2$
- KLB = 2 $\rightarrow \pm 173.400 \text{ M}^2$
- KDH = 50 % $\rightarrow \pm 43.350 \text{ M}^2$
- GSB $\rightarrow \pm 6 \text{ M}$
- JL = $\rightarrow 10 \text{ LANTAI}$

3. Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Fasilitas umum dan utilitas lingkungan lainnya yang tersedia di sekitar lokasi adalah sebagai berikut:

- Jalur listrik (PLN dari cabang Majalaya)
- Jaringan telepon (Telkom)
- Jaringan Air Bersih (PDAM)
- Jaringan Air Kotor (Septictank)
- Jaringan Sampah (Truk sampah)

C. Program Kegiatan/Kebutuhan Ruang

1. Pelaku Kegiatan

a. Tamu, ditinjau dari maksud dan tujuannya, dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Tamu yang menginap

Pengunjung yang datang untuk menggunakan fasilitas hotel yang tersedia dengan harapan mendapatkan pelayanan akomodasi yang memuaskan.

2. Tamu yang tidak menginap

Pengunjung yang datang untuk sementara (tidak menginap) misalnya dimana kunjungannya yang hanya datang ke kolam renang dan hall saja. Pelayanan tamu yang langsung berhubungan dengan tamu misalnya dalam kegiatan – kegiatan di front office, restoran bar, coffee shop, dan lain – lain.

b. Staf dan karyawan

1. Tingkatan eksekutif, terdiri dari :

- General manager (GM)
- Resident Manager (RM)
- Executive Assistant Manger (EAM)
- Room Divison Manager (RDM)
- Food & Beverage Manager (FBM)
- Chief Accountant (CA)
- Sales & Marketing (SM)
- Chief Engineer (SM)
- Personal Manager (PM)

2. Tingkatan Staff eksekutif, terdiri dari :

- Out Let Head
- Restaurant Manager/Head Waiter
- Banquet Manager
- Chief de Cuisien

- Bar Manager
- Assistant Departmen Manager

3. Tingkatan Pembantu staff (level supervisor), terdiri dari :

- Supervisor Out Let
- Food & Beverage Captain
- Bell Captain
- FO Group Leader (Chief de Reception)
- Sales Executiva/Purel Officer
- Guest Relation Officer (GRO)
- Empeoyee Relation Officer, dll

4. Karyawan biasa (worker), terdiri dari :

- Waiter/ess
- Greeters
- Clerker (reception, receiving, accounting)
- Bell Boy/Doorman
- Room Boy/Maid
- Houseman/Maid/Guard
- Attendant
- Gardener/yadman
- Steward, dll

2. Aktifitas Pengelola dan Tamu Hotel

Jenis aktifitas pada hotel resort dapat dibedakan antara pengelola dan pemakai tamu hotel :

a. Aktifitas pengelola

- Pengelola melakukan kewajibannya sesuai dengan tugasnya masing-masing
- Staf melakukan tugasnya masing-masing meliputi:
 - Operasional akomodasi seperti mempersiapkan guest room, mencuci, membersihkan, dan merawat unit-unit guest room.
 - Operasional administrasi, seperti mengatur penjadwalan penggunaan akomodasi, mengatur pelaksanaan program pertukaran liburan, mengontrol kegiatan hotel dalam manajerial.
 - Operasional rekreasi dan komersial, seperti pelayanan makanan, pelayanan kesehatan, pertunjukan seni dan budaya, rekreasi, olahraga dan lain-lain.

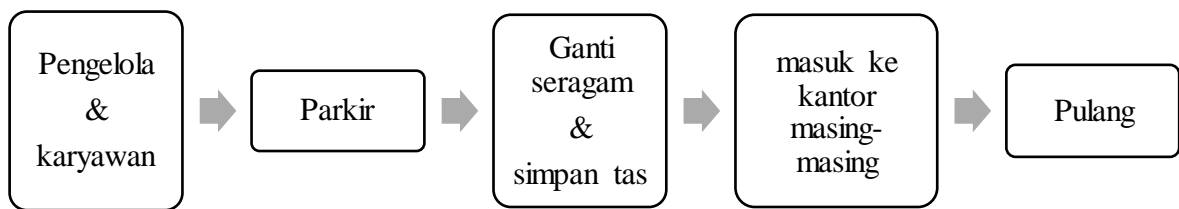


Diagram 3. 1 Aktifitas pengelola tamu hotel

Sumber : Analisis Pribadi, 2017

b. Aktifitas pemakai (tamu hotel)

- Aktifitas sosial (berkumpul, berbincang-bincang antara sesama tamu hotel, makan, minum, membaca, bermain, dan lain-lain_.
- Berekreasi di alam terbuka dan beberapa lokasi wisata pada kawasan tersebut.
- Mengikuti acara-acara pada waktu tertentu, baik yang diadakan oleh pihak pengelola atau acara dari tamu/pengunjung hotel itu sendiri.

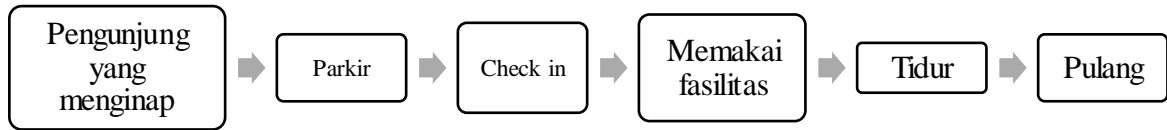


Diagram 3. 2 Aktivitas Pengunjung yang Menginap
 Sumber : Analisis Pribadi

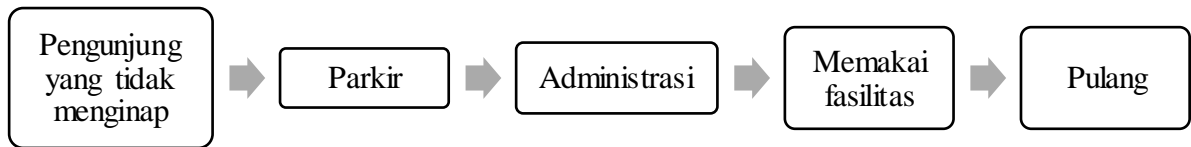


Diagram 3. 3 Aktivitas Pengunjung yang Tidak Menginap
 Sumber : Analisis Pribadi

D. Studi Banding Proyek Sejenis

1. Padma Resort Ubud

Lokasi : Ubud, Bali

Luas Lahan : 11 Ha



Gambar 3. 4 Masterplan Padma Resort Ubud

Sumber : www.padmaresortubud.com, diakses Mei 2017

Padma Resort Ubud dengan 149 jumlah kamar yang terdiri dari *family room*, *suite room*, dan *premium room* ini memiliki fasilitas bintang lima termasuk pemandangan bukit dan puncak pepohonan dari setiap kamar atau suite dan kolam renang sepanjang 89 meter.



Gambar 3. 5 Masterplan Padma Resort Ubud

Sumber : www.padmaresortubud.com, diakses Mei 2017

Resort ini berdiri di atas tanah seluas 11 hektar dengan arsitektur dan karya seni Bali kontemporer yang menyatu dengan alam. Setiap kamar dan suite menonjolkan artisan-crafted furnishing, detil kayu pahat, balkon pribadi serta kamar mandi bergaya spa.



Gambar 3. 6 Lobby dan balkon Padma Resort Ubud

Sumber : www.padmaresortubud.com, diakses Mei 2017

Padma Spa yang berlokasi di lantai dasar resor, dikelilingi oleh taman dan fitur air yang menenangkan, diharapkan menjadi pusat wellness.

Disediakan juga *Fitness Centre* dan *Jogging Track* sepanjang 3,4 kilometer yang dirancang berkeluk-keluk sepanjang kebun tropis hingga sungai yang mengalir di dasar bukit.





Gambar 3. 7 Jogging track Padma Resort Ubud

Sumber : www.padmaresortubud.com, diakses Mei 2017

Kolam renang yang terhubung dengan resort melalui terowongan kaca, menawarkan pemandangan dan udara pegunungan yang menyegarkan. Terhampar sepanjang 89 meter dan lebar 7 meter.

2. The Udaya Resort and Spa



Gambar 3. 8 The Udaya Resort and Spa

Sumber : theudayaresort.com, diakses oktober 2017

The Udaya Resorts & Spa berlokasi di kawasan Ubud. Hanya lima menit dari Ubud Central dan dilengkapi dengan semua akomodasi untuk memastikan kenyamanan dan relaksasi pengunjung. Kolam renang tanpa batas saat pengunjung merenungkan langit-langit Ubud. The Udaya Resort and Spa ini juga menekankan unsur-unsur tradisional Bali sebagai tema utama kami dalam arsitektur dan estetika.

Fasilitasnya terdiri dari yoga, bersepeda, trekking, *wedding*, restoran dan spa. Sedangkan untuk tipe kamar terdiri dari :

- a. Suites membentuk struktur utama dan mengelilingi kolam tanpa batas. Suite adalah akomodasi dengan tingkat kenyamanan terbaik, berukuran 52 m², dikerjakan dengan desain interior kontemporer, namun juga dilengkapi dengan arsitektur tradisional Bali yang unik. Setiap Suite juga dilengkapi dengan teras pribadi untuk memberi akses langsung keluar untuk merasakan udara di ubud.



Gambar 3. 9 Suite room The Udaya Resort and Spa
Sumber : theudayaresort.com, diakses oktober 2017

- b. Garden Suites berada di lantai dasar bangunan utama dan terdiri dari 6 unit. Mempunyai akses langsung ke kolam renang dan taman, yang berjarak hanya beberapa langkah. Suite Garden seluas 65 m² ini menawarkan konsep kamar mandi semi terbuka, dilengkapi bathtub terrazzo. Setiap Garden Suite juga memiliki teras pribadi dan sofa untuk bersantai dan menikmati lingkungan.



Gambar 3. 10 Garden Suites The Udaya Resort and Spa

Sumber : theudayaresort.com, diakses oktober 2017

- c. Pool Suites mempunyai area seluas 100 m² dilengkapi dengan kolam renang pribadi dengan pemandangan lembah yang menakjubkan. Dan terletak sedikit terpisah dari bangunan utama. Setiap Pool Suite memiliki teras, ruang makan outdoor, dan dek berjemur.



Gambar 3. 11 Pool Suites The Udaya Resort and Spa

Sumber : theudayaresort.com, diakses oktober 2017

- d. Pool Villa lokasinya terpisah dari bangunan utama. Tipe ini terdapat kolam renang pribadi. Pool Villas dibangun di atas tanah seluas 150 m², yang menyajikan pemandangan 270 derajat lansekap Ubud di sekitarnya, lengkap dengan suara tetesan air dari sungai terdekat.



Gambar 3. 12 Pool Villa The Udaya Resort and Spa
Sumber : theudayaresort.com, diakses oktober 2017

Kesimpulan Studi Banding

1. KLB efektif dalam perancangan bangunan pada umumnya hanya memakai 80% dari total luas bangunan maksimum yang diizinkan
2. Material bangunan hotel resort umumnya dominan menggunakan bahan kayu karena menyesuaikan dengan keadaan alam sekitar serta penggunaan warnanya pun menggunakan warna-warna putih, abu-abu, dan coklat untuk eksterior agar terkesan menyatu dengan alam dan tidak mencolok berbeda dengan warna interior.

Pola perancangan hotel resort ini menggunakan tipe kombinasi. Dengan beberapa unit hunian berupa cottage dan untuk beberapa fasilitas dapat digabung berupa sebuah bangunan yang berlantai lebih dari 1.