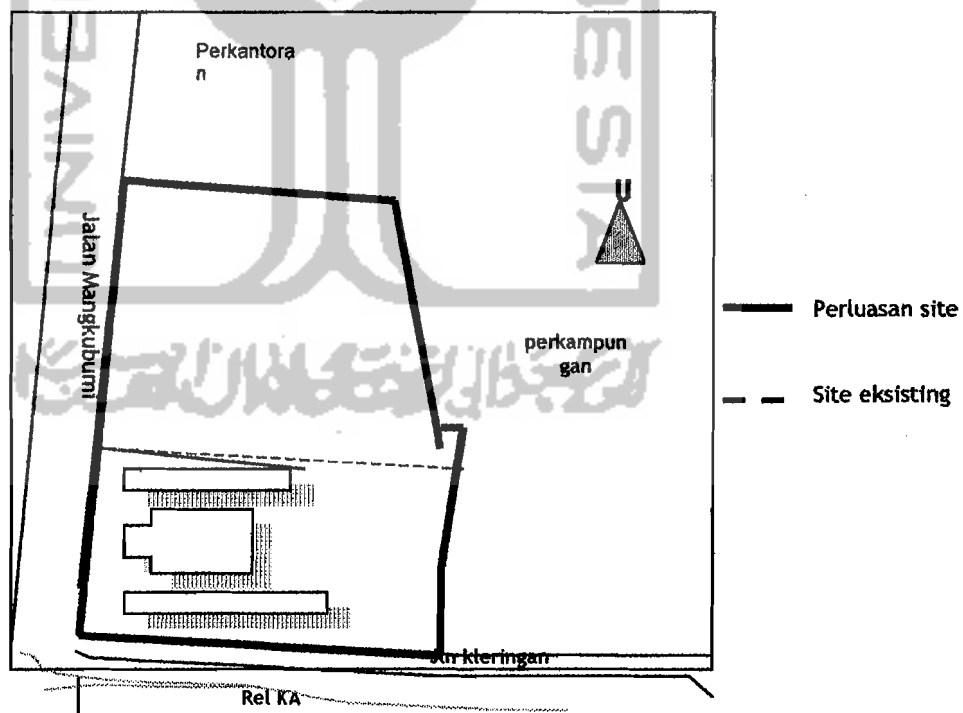


BAB IV**KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PENGEMBANGAN
HOTEL TOEGOE****4.1 KONSEP DASAR PERENCANAAN BANGUNAN****4.1.1 KONSEP LOKASI**

Sesuai dengan lokasi hotel Toegoe di kawasan perdagangan dan bisnis serta rencana induk pengembangan kawasan Malioboro, maka pengembangan hotel Toegoe diarahkan sebagai pusat bisnis dan komersial.

4.1.2 KONSEP DASAR PERENCANAAN SITE

Konsep site untuk pengembangan hotel Toegoe, dari luas site sekarang 10060,5 m² diperluas menjadi ± 20000 m² ke arah utara. Adapun batas site pengembangan: utara dengan kantor PLN, barat dengan jalan Mangkubumi, selatan dengan jalan Kleringan, dan timur dengan kampung Ledok.



Gambar 4.1 Bentuk Dan Luas Site Pengembangan Hotel Toegoe
Sumber : pemikiran dan analisa

4.2 KONSEP DASAR PERANCANGAN BANGUNAN

4.2.1 KONSEP PERANCANGAN TATA RUANG DALAM DAN LUAR

4.2.1.1 KONSEP DASAR TATA RUANG DALAM

4.2.1.1.a. MACAM DAN BESARAN RUANG

Konsep kebutuhan ruang pada pengembangan fungsi hotel Toegoe, terdiri atas:

Publik	Pengelola:	Servis:
☞ Lobby	☞ Resepsionist	☞ Dapur utama
☞ Lounge	☞ Tempat pencatat	☞ Gudang Makanan-
☞ hall	☞ tamu +papan	☞ Minuman
☞ Shopping Arcade	☞ pengatur	☞ Gudang Perlengkapan-
- Rental shop	☞ Operator	☞ Peralatan
- Swalayan	☞ R. direktur	☞ Gudang Perabotan
☞ Salon	☞ R. Administrasi	☞ Gudang Bahan
☞ Sauna, massage n'spa	☞ Bagian depan	☞ Bengkel Perawatan-
☞ R. Olah Raga	☞ R. Manager bagian	☞ Pemeliharaan
☞ Restorant	☞ depan	☞ Ruang Ganti
☞ Cafen'bar	☞ R. bendahara (kasir)	☞ R. Persiapan
☞ Kolam Renang	☞ R. Manager	☞ R. makan
☞ Mushola	☞ penjualan	☞ Laundry
☞ R. Tari Dan Musik	☞ Sekretariat	☞ Poliklinik
☞ R. Kerajinan	☞ R. Pembukuan	☞ House Keeping
☞ R. Buku dan toko	☞ R. arsip	☞ Pantry
☞ Bank Dan Money	☞ R. fotocopy	☞ AHU
☞ Changer	☞ R. Rapat	☞ R. Genset + mesin
☞ Telepon Umum	☞ R. Manager umum	☞ R. Boiler-Chiller
☞ R. Pertemuan/konvensi	☞ R. asisten manager	☞ R. Treatment
☞ R. Komputer	☞ Bagian belakang	☞ Lavatory
☞ R. Persewaan Transport	☞ R. Personalia	☞ Area parkir
☞ Tradisional	☞ Sekretariat	
☞ Ruang Serbaguna	☞ R. tamu (tunggu)	
☞ Meeting room	☞ R. teknisi	
☞ R dokumentasi	☞ R. kepala pelayan	
	☞ R. karyawan	
	☞ R. keamanan/penjaga	
	☞ R. pengawas	
	☞ R. petugas gudang	
	☞ R. penata graha	

Konsep besaran ruang dari hasil perhitungan kebutuhan ruang kaitannya dengan keterpaduan kegiatan adalah dituangkan sebagaimana terlihat dalam tabel berikut:

Tabel 4.1 konsep besaran ruang

No	Ruang	Luas (m2)	Total (m2)
PUBLIK AREA			
1	Lobby+lounge	±140	
2	Restorant	± 200	
3	Café +bar	± 300	
4	Shopping arcade		
	- Rental shop	± 250	
	- Swalayan	± 200	
5	Salon	± 56	
6	Sauna, massage+spa	± 64	
7	R .olah raga	± 72	

8	Bank+money changer	± 56	
9	R .tari+musik	± 100	
10	R .kerajinan	± 60	
11	R .buku+toko	± 40	
12	R .serba guna	± 300	
13	Meeting room	± 96	
14	R.komputer	± 64	
15	R dokumentasi	± 32	
16	Mushola	± 60	
17	Kolam renang	± 300	
18	Kamar hotel		
	- Single room	± 790	
	- Double room	± 4000	
	- Suite room	± 9500	
19	Telepon umum	± 15	
20	Hall	+ 180	+ 8325
PENGELOLA			
1	Resepsionist	± 20	
2	Tempat pelayanan	± 80	
3	R .administrasi depan		
4	- R manager bagian depan	± 16	
	- R bendahara	± 12	
	- R .sekretariat (tata usaha)	± 64	
	- R .manager umum	± 16	
	- Asisten manager	± 24	
	- R koordinator pembukuan	± 16	
	- R bagian pembukuan	± 48	
	- R arsip	± 12	
	- r.rapat	± 56	
	- R direktur	± 25	
5	R .administrasi belakang		
	- R personalia	± 48	
	- Sekretariat	± 48	
	- R .tamu/tunggu	± 16	
	- R teknisi	± 12	
	- R keamanan+penjaga	± 28	
	- R kepala pelayan /koordinator juru masak	± 12	
	- R penata graha	± 12	
	- R karyawan	+ 200	+ 765
SERVIS AREA			
1	Boiler + ground water tank	± 100	
2	Chiller	± 100	
3	Treatment	± 72	
4	Genset + mesin	± 36	
5	AHU	±200	
6	Dapur utama	± 240	
7	House keeping	± 88	
8	Pantry	± 32	
9	R persiapan	± 20	
10	Lavatory	± 56	
11	Poliklinik	± 40	
12	Gudang perabotan	± 88	
13	Gudang peralatan+perlengkapan	± 88	
14	Bengkel pemeliharaan +perawatan	± 64	
15	Gudang karyawan	± 30	
16	Loundry	± 240	
17	Gudang makanan-minuman	± 88	
18	Gudang bahan	± 25	
19	Louding dock	± 64	
20	Parkir pengunjung	± 350	
21	Parkir pengelola	± 100	± 2121
Luas			±11211
Sirkulasi 20 %			± 2242
Total			± 13453

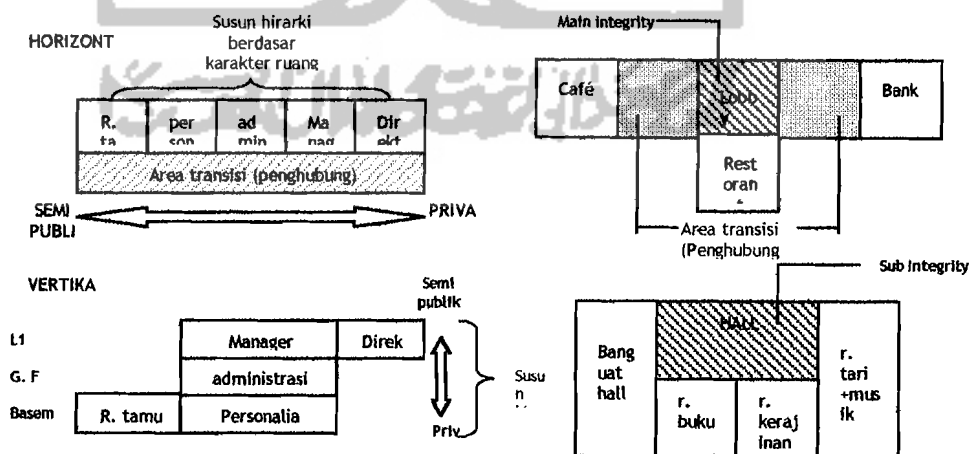
Sumber : analisa dan pemikiran

4.2.1.1.b KONSEP KETERPADUAN TATA RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

Konsep keterpaduan tata ruang pada pengembangan hotel toegoe yang dapat mengefektifkan dan mengintegritas ruang yang diwadahi adalah diterapkan melalui; **Lobby** yang berperan sebagai ruang penyatu utama untuk setiap kegiatan yang diletakkan pada main entrance bangunan. Ruang penyatu yang lain adalah **hall dan open space** yang menyatukan beberapa bagian ruang , seperti ruang tari dan musik, ruang kerajinan dan buku; ruang serbaguna, restoran, dan cafe. Sedang untuk melayani restoran, cafe, dan bar konsep dapur dijadikan satu. **Ruang serba guna** sebagai ruang *multy purpose* yang menampung kegiatan konferensi, pertunjukan, eksibisi, dan perjamuan. Pada ruang ini menggunakan konsep fleksibel. Untuk ruang pengelola konsep keterpaduan ruang dengan menggabungkan pengelolaan ketiga kegiatan yaitu bisnis, akomodasi, dan apresiasi budaya.

4.2.1.1.c KONSEP HUBUNGAN RUANG-RUANG TERPADU

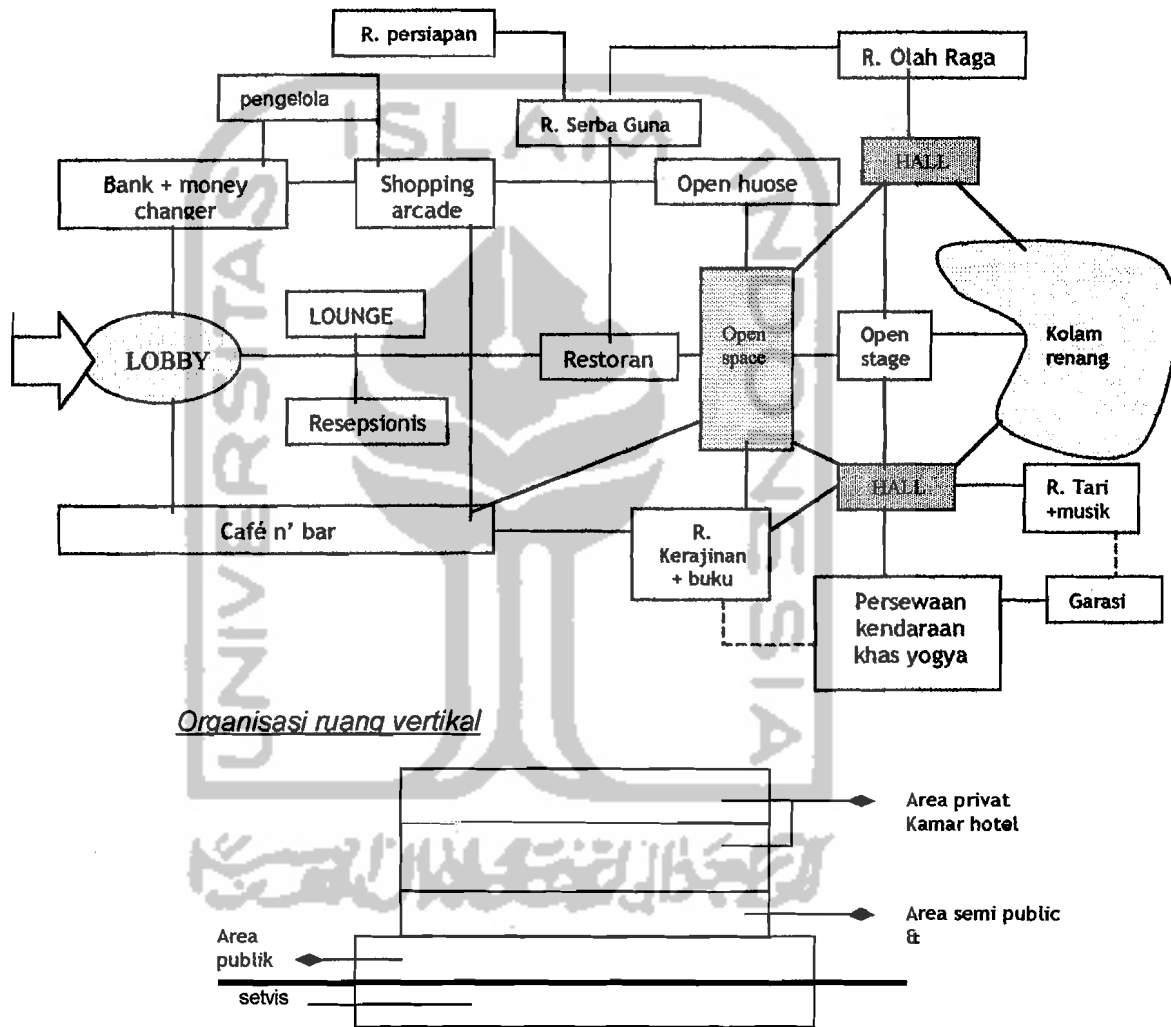
Berdasar dari konsep ruang-ruang terpadu, maka konsep hubungan ruang sebagai konsekuensi dari adanya ruang-ruang terpadu adalah sebagai berikut: Untuk ruang-ruang pengelola menggunakan pola hubungan ruang bersebelahan dengan susun hirarki. Pada lobby dan hall sebagai ruang penyatu, menggunakan pola ruang-ruang dengan ruang bersama menggunakan susunan memusat. Sedang untuk dapur konsep hubungan ruang, dapur diletakkan di bawah ruang-ruang yang akan dilayani.



Gambar 4.2 Pola Hubungan Ruang-Ruang Terpadu.

4.2.1.1.d. ORGANISASI RUANG

Konsep organisasi ruang dari susunan massa dan peruangan pada bangunan lama, pola yang digunakan adalah pola radial, dengan lobby sebagai ruang utama yang menghubungkan keberbagai fasilitas.. Sedang pada bangunan penambahan (baru) menggunakan pola grid. Adapun organisasi ruana pada keciatan-keciatan keterpaduan sebaaai berikut:



Gambar 4.3 Organisasi Ruang
Sumber pemikiran

Pada organisasi penyusunan dan penempatan kelompok-kelompok ruang berdasar karakter ruang, disusun secara hirarki : aplikasi konsep hirarki untuk organisasi vertikal, semakin ke atas ruang memiliki karakter privat;

dan untuk pengorganisasian horizontal penyusunan letak ruang sesuai dengan mintakat yaitu entrance – publik – semi publik – semi privat – servis.

4.2.1.1.e KONSEP BENTUK DAN ELEMEN RUANG

i. BENTUK RUANG

Konsep bentuk ruang aplikasi pada peruangan bangunan lama tetap yaitu berbentuk segi empat. Perubahan terjadi hanya pada interior ruang dengan penyesuaian fungsi baru, seperti ruang tamu pada bangunan induk diubah menjadi lounge dengan menghilangkan sekat-sekat ruang yang ada untuk memberi kesan luas. Ruang pertemuan (hall) difungsikan menjadi restoran. Konsep yang digunakan tetap mempertahankan bentuk dan mengganti elemen-elemen yang rusak dengan yang baru. Untuk cafe dan bar (bangunan selatan), menghilangkan sekat-sekat ruang, dan ruang-ruang pada bagian belakang bangunan utara diubah interiornya sesuai dengan fungsi baru yaitu shopping arcade. Untuk bangunan baru bentuk ruang merupakan aplikasi dari pola grid, maka bentuk ruang-ruang kebutuhan mengikuti dari modul grid yang ada (yaitu bentuk segi empat).

ii. ELEMEN RUANG

Konsep suasana ruang sesuai dengan sifat dan persyaratan ruang pada kegiatan-kegiatan tertentu dipengaruhi oleh elemen-elemen pembentuk ruang, sebagai berikut:

a. Lantai

- Lantai pada ruang-ruang bangunan lama (lobby, lounge, bank, restoran, dan cafe) tidak diubah baik tinggi maupun permainan lantainya, hanya mengganti material lantai. Sedang pada bangunan baru, menggunakan permainan lantai (tinggi-rendah) aplikasi pada ruang-ruang publik. Sedangkan untuk ruang-ruang hunian, ruang serbaguna dan banquet hall menggunakan lantai datar
- Untuk material lantai, bangunan lama dan bangunan baru menggunakan kombinasi tegel polos dan tegel berornamen dengan kombinasi warna netral dan pastel. Para ruang-ruang terbuka untuk memberi kesan rekreatif tegel dikombinasikan dengan lantai batu.

b. Dinding

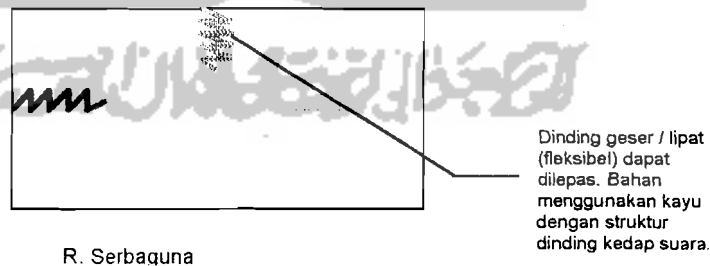
Pada bangunan lama untuk dinding bagian luar dan beberapa ruang yang memiliki relief-relief tetap dipertahankan. Sedang pada bangunan baru khususnya ruang-ruang publik dan hunian dinding diberi relief sama dengan bentuk relief bangunan lama. Untuk dinding pada shopping arcade menggunakan tektur polos. Untuk warna dinding menggunakan warna-warna soft. Sedangkan bukaan pada bangunan pola sama dengan pola bukaan pada restoran yaitu jendela besar dengan kaca warna-warni.

c. Langit-langit

Langit-langit pada ruang-ruang yang terletak di bangunan lama menggunakan pola eternit sama, material diganti yang baru. Untuk lobby, pola langit-langit diganti dengan menggunakan kombinasi eternit polos dan berpola. Sedangkan pada bangunan baru, khususnya ruang pengelola, kamar hotel menggunakan eternit. Tinggi plafon pada ruang bangunan baru khususnya kamar hotel menggunakan skala manusia untuk memberi kesan hangat. Untuk kesan megah dan kolonial pada bangunan plafon sedikit lebih tinggi sama dengan skala ruang-ruang bangunan kolonial.

Sedangkan untuk ruang serbaguna, agar dapat digunakan secara fleksibel;

- Dinding dapat digeser-geser atau dilipat sesuai dengan jumlah pengunjung/ peserta konvensi atau kebutuhan.

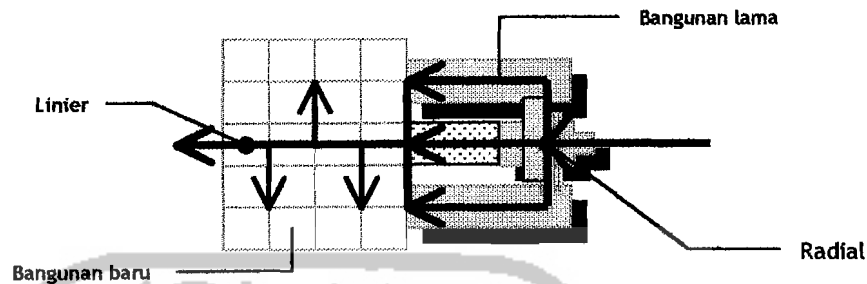


Gambar 4.4 Bentuk Ruang, Dinding ruang multy porpuse
Sumber :pemikiran

Sedang untuk ruang-ruang terbuka diberikan karakter kreatif dengan menambahkan elemen-elemen alam seperti tanaman hias, kayu, air dan batu-batuan.

4.2.2 KONSEP POLA SIRKULASI

- Konsep pola sirkulasi hubungan antar ruang mengikuti dari bentuk tata ruang dan ruang-ruang pada bangunan lama yaitu: gabungan pola



Gambar 4.5 pola sirkulasi
Sumber :pemikiran dan analisa

- Main-entrance bangunan diletakkan tetap pada bangunan induk (bangunan hotel Toegoe), sedangkan pada dua bangunan lain sebagai sub entrance ruang-ruang tertentu yaitu bank dan persewaan.
- Bentuk sirkulasi menggunakan konsep terbuka dan tertutup. Terbuka untuk hubungan ruang-ruang yang memiliki karakter publik sedang tertutup untuk kegiatan-kegiatan yang berkarakter privat dan memerlukan ketenangan.

4.3 KONSEP DASAR TATA RUANG LUAR

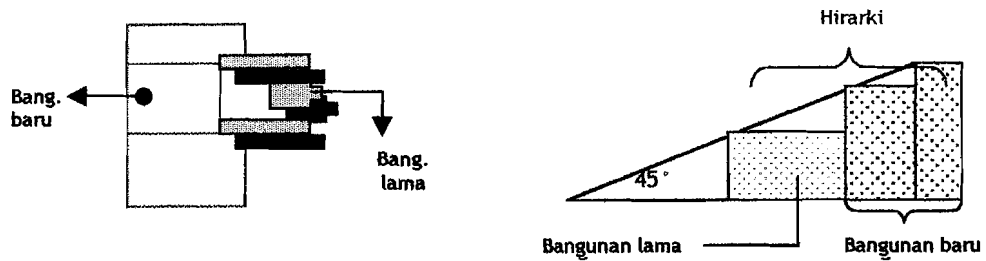
4.3.1 KONSEP TATA MASSA

4.3.1.1.a BENTUK MASSA BANGUNAN

Bentuk dasar bangunan pada bangunan lama adalah bentuk persegi, aplikasi bentuk massa bangunan baru sama yaitu bentuk persegi yang mengikuti pola organisasi ruang grid..

4.3.1.1.b SUSUNAN MASSA BANGUNAN

Konsep susunan massa, dengan adanya massa bangunan lama, maka massa bangunan baru di letakkan dibelakang dan samping dari bangunan lama. Sedangkan tinggi bangunan dengan adanya peraturan batas ketinggian, maka tinggi bangunan 4 lantai dengan sudut ketinggian bangunan 45° dari as jalan utama.



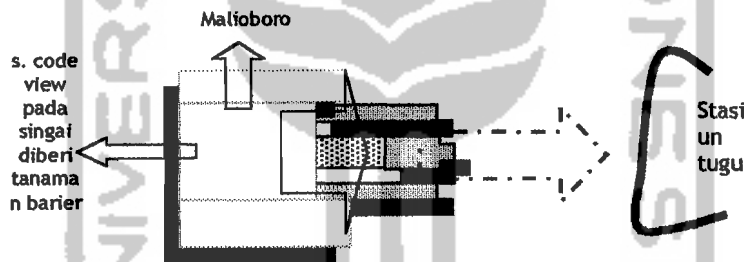
Gambar 4.6 Tata Massa Bangunan

Sumber : Pemikir

Peletakkannya sendiri bangunan baru menempel langsung ke bangunan lama (seperti berupa penambahan bangunan).

4.3.1.1.c ORIENTASI MASSA BANGUNAN

Konsep orientasi bangunan, bangunan baru berorientasi ke arah barat searah dengan orientasi bangunan lama, sehingga view langsung ke arah stasiun Tugu. Untuk kamar-kamar hotel view diarahkan ke Malioboro, stasiun tugu dan sungai.

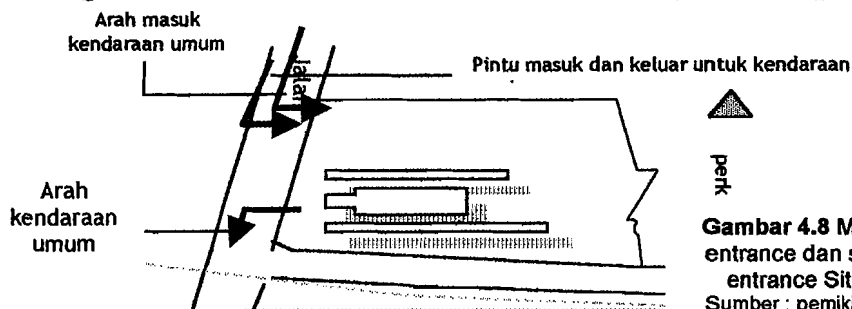


Gambar 4.7 osientasi bangunan
Sumber : pemikiran

4.3.2 KONSEP POLA SIRKULASI

I. Pencapaian Ke Site.

Konsep main entrance site tetap sama dengan peletakan eksisting, hanya pada pintu utara letaknya di geser lebih ke utara sehingga letaknya agak berjauhan dengan pintu selatan. Sedang untuk memudahkan sirkulasi antara kendaraan yang masuk dan keluar, maka pintu masuk dan pintu keluar dipisah. Pintu utara untuk masuk dan pintu selatan untuk keluar. Sedangkan untuk kendaraan servis, sirkulasi dari arah jalan Kleringan.

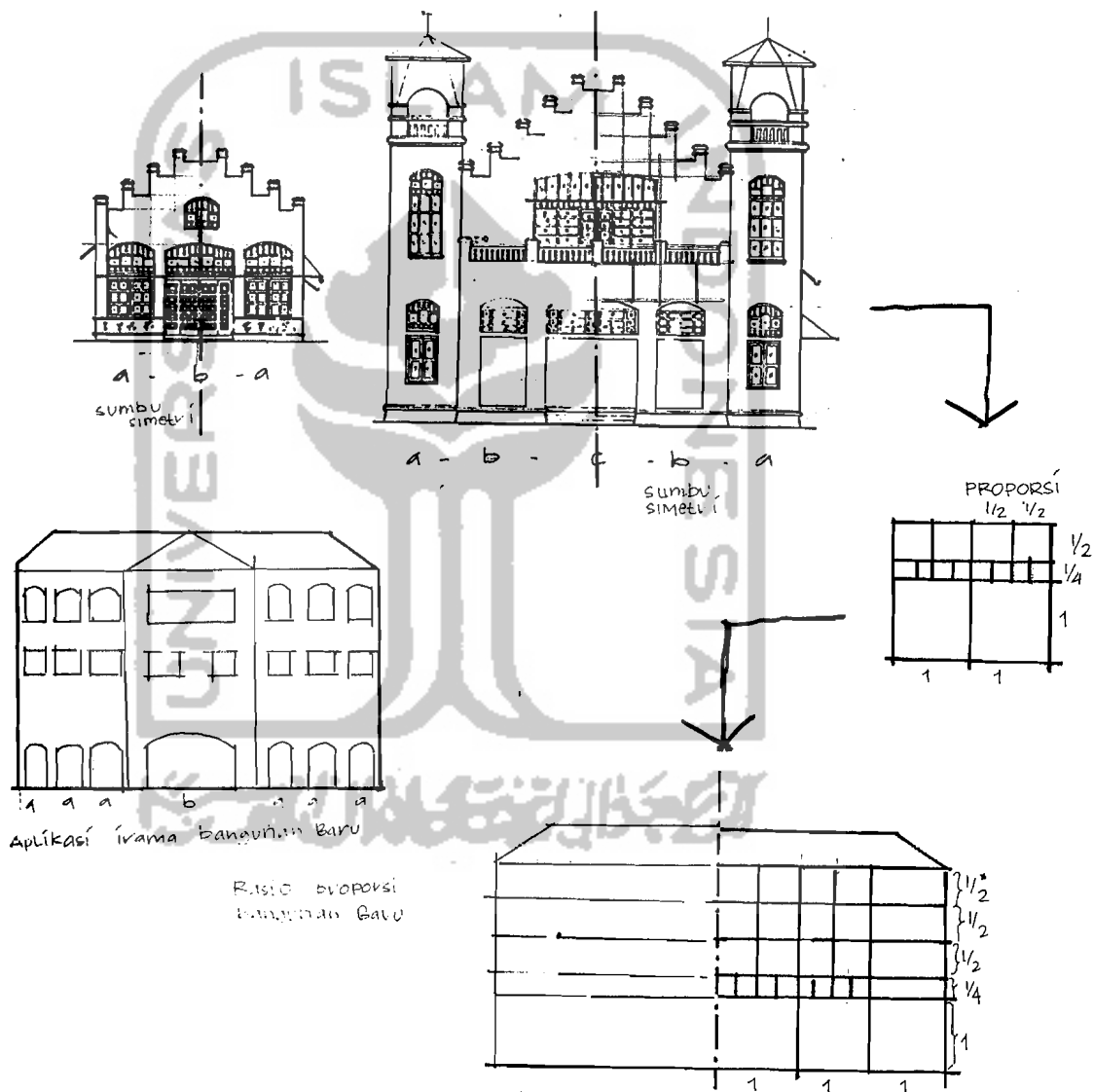


Gambar 4.8 Main entrance dan sub entrance Site
Sumber : pemikiran

ii. Pencapaian Didalam Site

Konsep sistem sirkulasi dalam site menggunakan sistem terpisah antara sirkulasi manusia dan kendaraan. Dimana pola sirkulasinya untuk kendaraan dengan pola linier, sedang sirkulasi manusia menggunakan pola linier.

4.3.3 KONSEP DASAR PENAMPILAN BANGUNAN



Gambar 4.9 konsep penampilan bangunan

Sumber :pemikiran

Konsep penampilan untuk bangunan lama fasade tetap baik bentuk maupun warna, sedangkan pada bangunan baru, fasade mengikuti pola-pola yang ada pada bangunan lama memberikan kesan unity :

- Bentuk ; bukaan menggunakan bentuk lengkung. Portal menggunakan sistem gantung.
- Menggunakan skala manusia untuk memberikan keintiman.
- Corak fasade mengikuti pola irama :a-a-b-a-a ; c-c-c-c-c ; a-a-b-a-a
- Fasade menggunakan proporsi dengan rasio geometri (simetris): 1: $\frac{1}{4}$: $\frac{1}{2}$.

4.3.4 KONSEP PENEMPATAN VEGETASI DAN ELEMEN LANDSCAPE

Konsep perancangan lansekap mengubah total dari kondisinya sekarang menjadi lebih tertata. Elemen-elemen lansekap yang digunakan adalah elemen alami dan elemen buatan:

A. Elemen alami yang di gunakan seperti tanaman/pohon, air dan batu

- Penataan tanaman perdu sebagai pengarah sirkulasi
- Tanaman-tanaman perindang sebagai penyaring udara dan noise
- Rumput ditaman pada bagian-bagian yang tidak menggunakan perkerasan.
- Air dan batu-batuan untuk memberi kesan rekreatif

B. Elemen buatan

- Pada sirkulasi kendaraan menggunakan aspal
- Sedang sirkulasi manusia pada ruang luar menggunakan grass block .
- Untuk penghubung ruang dalam dengan taman diberi pedestrian atau koridor.
- Untuk pendestrian manusia dalam taman menggunakan batu hitam

4.4 KONSEP PERANCANGAN SISTEM BANGUNAN

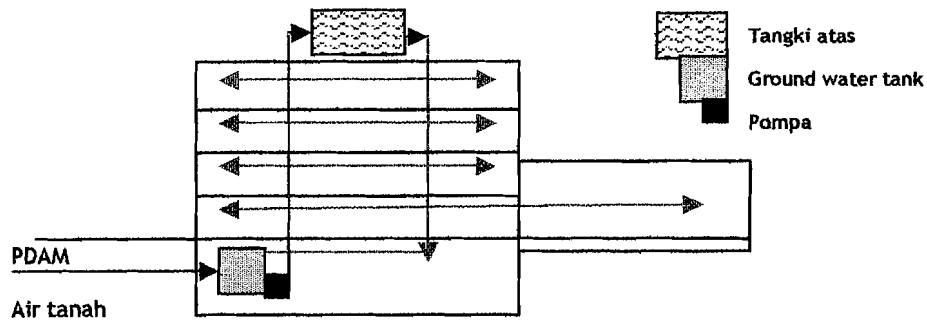
4.4.1 KONSEP SISTEM UTILITAS

Dalam sebuah bangunan untuk dapat berfungsi dengan baik khususnya dalam pelayanan hotel, konvensi maupun pertunjukan perlu adanya dukungan utilitas bangunan. Secara umum utilitas bangunan terdiri dari:

A. Konsep Sistem Distribusi Air Bersih

Sumber air pada kondisi eksisting yaitu air tanah tetap digunakan, dengan menambah supply dari PDAM yang kemudian didistribusikan ke seluruh bangunan. Sistem distribusi air bersih bangunan menggunakan sistem down feed, yaitu air dari sumber dinaikkan ke tangki atas yang selanjutnya didistribusikan ke bawah ke seluruh bangunan (pada ruang-ruang yang

membutuhkan air bersih), dengan memanfaatkan gaya gravitasi. Peletakan tangki atas terbagi atas 2 tempat.



Gambar 4.10 Skema Structural Jaringan Air Bersih.
Sumber : pemikiran

B. Konsep Sistem Pengolahan Limbah

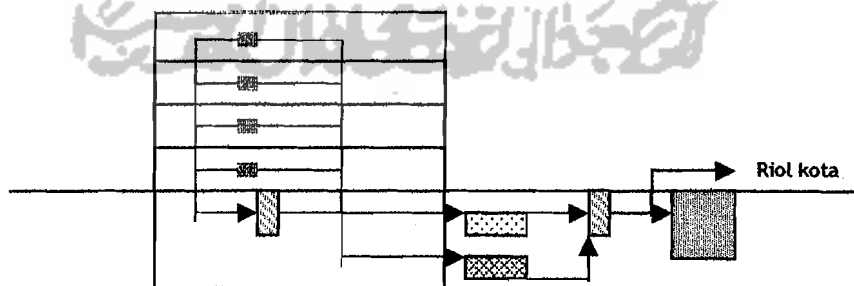
Pengolahan limbah terbagi dua sistem: sistem distribusi air kotor/ kotoran, drainasi, dan sampah.

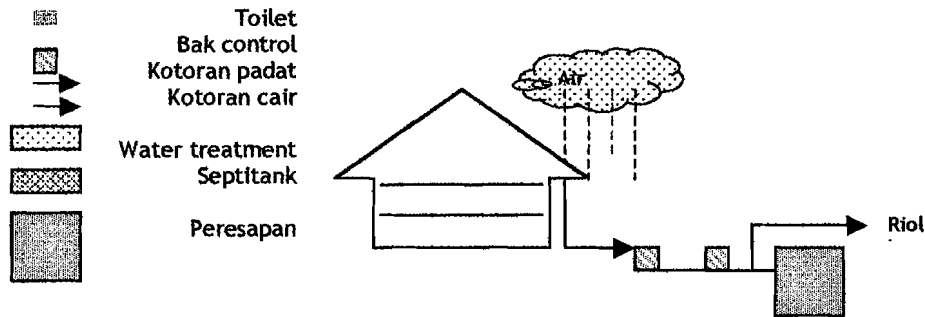
→ Sistem distribusi air kotor

Sistem pemipaan pada pengolahan limbah menggunakan sistem pipa ganda yaitu dengan membedakan pipa air kotor dengan pipa kotoran. Sistem distribusinya sendiri, untuk air kotor dari fixture dialirkan ke water treatment yang kemudian dibuang ke peresapan melalui bak kontrol. Sedangkan kotoran dialirkan ke septictank lalu dialirkan ke bak kontrol kemudian ke sumur peresapan. Untuk memudahkan pengontrolan pipa-pipa diletakkan di dalam shaft.

→ Sistem drainasi

Untuk air hujan dialirkan ke peresapan melalui bak kontrol untuk menyaring pasir atau dialirkan ke riol kota.



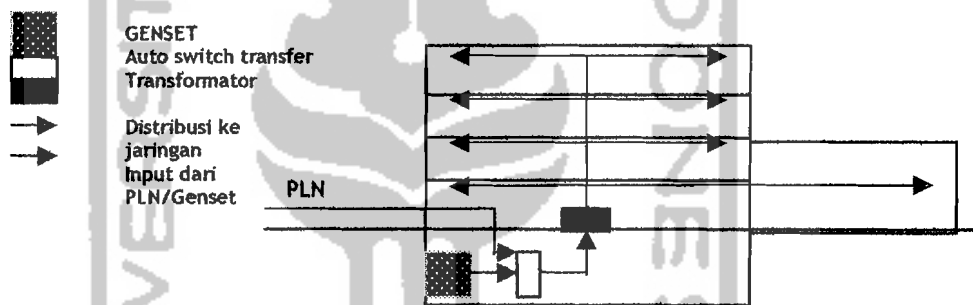


Gambar 4.11 Skema Structural Jaringan Air Kotor dan System Drainasi
 Sumber : Pemikiran

C. Konsep Sistem Penerangan Dan Jaringan Listrik

Sumber berasal dari PLTN dan Generator Set. Sistem jaringan listrik pada bangunan hotel Toegoe sebagai berikut.

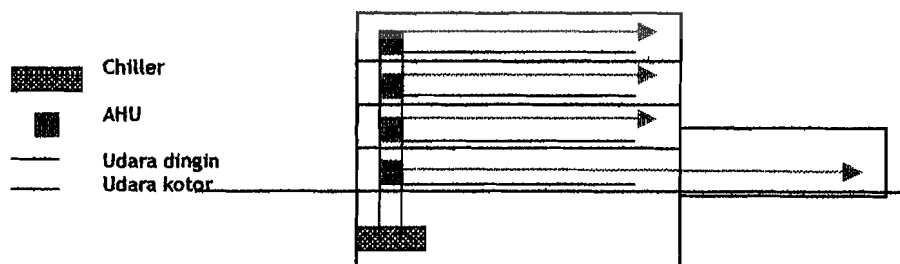
Genset diletakkan dalam bangunan di lantai basement, sehingga tidak akan mengganggu kegiatan atau ruang lain.



Gambar 4.12 Skema Jaringan Listrik.
 Sumber : pemikiran

D. Konsep Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan menggunakan sistem alami dan buatan. Sistem alami dengan menggunakan bukaan-bukaan berupa jendela. Sedangkan sistem buatan menggunakan sistem central, yaitu dari chiller udara dingin dialirkan keseluruh bangunan melalui AHU di setiap lantai.



Gambar 4.13 Skema Penghawaan Buatan
 Sumber : pemikiran

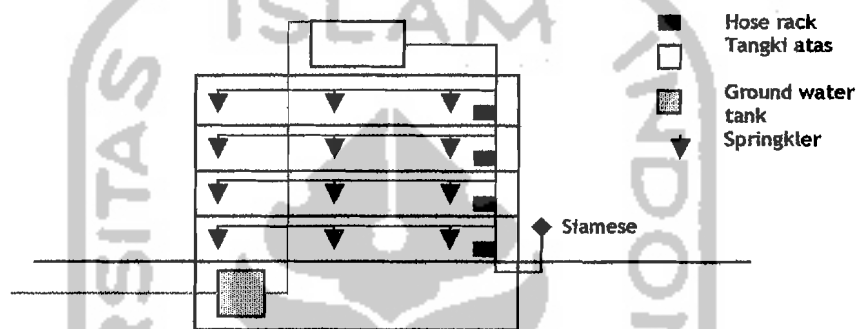
E. Konsep Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi dalam bangunan menggunakan telepon, dan interkom, sedang untuk hubungan dengan luar menggunakan faksimail, internet, dan telepon. Sistem komunikasi untuk kegiatan publik dan privat dipisahkan

E. Konsep Sistem fire protection

Konsep sistem fire protection:

- Tangga darurat diletakan ± 20 m dan mudah terlihat, terdapat lampu darurat, pintu tangga darurat langsung berhubungan dengan luar.
- Sistem menggunakan sistem springkler



Gambar 4.14 Skema Fire Protection
Sumber : pemikiran

4.4.2 KONSEP DASAR SISTEM STRUKTUR

Sistem struktur untuk bangunan baru menggunakan struktur rangka. Struktur yang digunakan pada bangunan baru untuk menyesuaikan dengan bentuk bangunan lama seperti:

- Atap menggunakan atap pelana atau limasan
- Kolom dan balok menggunakan beton bertulang
- Plat lantai juga menggunakan beton bertulang
- Dinding partisi berukuran 1/1/2 bata.

Sementara untuk mengatasi ruang-ruang dengan bentang lebar, seperti ruang serbaguna menggunakan atap *space frame*. Sedang untuk mengatasi adanya dilatasi struktur atap menggunakan struktur plat.