

BAB III

TINJAUAN OBJEK: STUDI PRESEDEN HOTEL RESORT DAN APARTEMEN WISATA

3.1. Hotel Resort sebagai Tipologi Objek: Pembedahan Teknis

3.1.1. Definisi Teknis dan Diferensiasi dari Hotel Kota

Hotel resort adalah tipologi akomodasi komersial yang dibangun di lokasi dengan daya tarik alam, rekreasi, atau budaya yang menonjol, di mana pengalaman sense of place merupakan inti proposisi nilai yang ditawarkan—bukan sekadar fungsi overnight transit (Lawson, 1995). Diferensiasi teknis-arsitektural antara hotel resort dan hotel kota (city hotel) secara langsung memengaruhi keputusan program ruang, zonasi, dan pendekatan desain. Perbedaan kunci tersebut meliputi:

- Program Fasilitas Outdoor yang Lebih Ekstensif: Kolam renang resort (outdoor, minimal 150 m²), walking trail, taman resort, viewing deck, dan outdoor dining adalah elemen wajib resort yang tidak ada pada city hotel.
- Orientasi Massa terhadap Alam: Seluruh massa bangunan resort, terutama kamar tamu, harus diorientasikan untuk memaksimalkan view terhadap elemen alam—dalam kasus perancangan ini, panorama Bukit Tidar dan deretan Pegunungan Kedu.
- Alokasi GFA Rekreasi Lebih Tinggi: Hotel resort mengalokasikan 12–20% GFA untuk fasilitas rekreasi dan wellness (vs. 5–8% pada city hotel), karena pengalaman spa, kolam, dan outdoor activities adalah daya tarik utama tamu resort (De Chiara & Callender, 1990).
- Lansekap sebagai Elemen Desain Primer: Resort grounds dan pengolahan lansekap bukan elemen residual, melainkan komponen desain utama yang menentukan kualitas pengalaman resort (Lawson, 1995). Pada tapak Tidar Selatan seluas 41.000 m², ini adalah keunggulan kompetitif yang tidak dimiliki preseden manapun di Kota Magelang.
- Balkon Wajib pada Seluruh Kamar: Berbeda dari city hotel yang balkonnnya opsional, resort hotel mensyaratkan balkon pada seluruh tipe kamar sebagai perpanjangan ruang privat menuju alam (Penner dkk., 2013).

3.1.2. Organisasi Ruang Hotel Resort: Zonasi per Level Lantai

Program ruang hotel resort bintang 4 diorganisasikan ke dalam delapan zona fungsional yang disusun secara vertikal dan horisontal. Distribusi ini mengikuti prinsip stratified privacy—area paling publik di level terendah, area paling privat di level tertinggi. Tabel 3.1 menyajikan pembedahan lengkap program ruang tersebut.

Tabel 3.1 Organisasi Ruang Hotel Resort Bintang 4: Zonasi per Level Lantai, Standar Dimensi, dan Catatan Teknis

Zona	Level Lantai	%GFA Tipikal	Komponen Sub-Ruang	Standar Dimensi (Neufert/Penner)	Catatan Spesifik Hotel Resort
Resort Grounds & Arrival	Level 0 (Ground)	25–30% (non-GFA)	Porte-cochère drop-off, taman resort, kolam renang outdoor, plaza lansekap, walking trail, signage dan wayfinding	Drop-off: min. 6 m × 15 m per lane; kolam renang resort: min. 150 m ² (bintang 4)	Elemen resort grounds adalah diferensiasi utama dari city hotel; harus terlihat dari lobi melalui view corridor
Lobi & Area Publik Utama	Lantai 1 (Ground Floor)	8–10%	Grand lobby resort (semi-outdoor), resepsionis, concierge, lounge, gift shop, tourist information, toilet umum, ATM center	Luas lobi resort: min. 1,2 m ² /kamar (Neufert, 2000, hlm. 276); tinggi plafon lobi: min. 5,0 m untuk kesan grand resort	Lobi resort harus "menjanjikan pengalaman"; view langsung ke resort grounds dan lanskap wajib dari pintu masuk
F&B Resort	Lantai 1–2	10–12%	Restoran panoramik (all-day dining), kafe/lounge, bar resort, restoran pool-side, dapur sentral, area catering	Restoran: 1,5–2 m ² /kursi + 40–60% untuk dapur (Lawson, 1995); pool bar: min. 40 m ²	Restoran panoramik harus memiliki bukaan view ke lanskap gunung; orientasi ke Bukit Tidar dan Gunung Sumbing-Sindoro

MICE & Pertemuan	Lantai 1–2	8–12%	Ballroom (dapat dibagi), pre-function space, meeting room S/M/L, business center, AV/IT room, storage perlengkapan MICE	Ballroom bintang 4: min. 200 orang; 1,5 m ² /orang berdiri, 2,0 m ² /orang duduk (Time-Saver, 1990, hlm. 620)	Pre-function space min. 30% dari luas ballroom; pintu masuk ballroom harus terpisah dari sirkulasi tamu menginap
Spa, Wellness & Rekreasi	Lantai 2–3 atau Sky Level	10–15%	Spa & treatment room, fitness center, kolam renang indoor, yoga deck, sauna & steam room, lounge relaksasi, pro shop	Fitness: min. 1,5 m ² /kamar (Neufert, 2000); spa treatment room: min. 16–20 m ² /kamar	Penempatan di lantai atas memberikan view panoramik yang meningkatkan nilai pengalaman spa; ventilasi alami diutamakan
Kamar Tamu (Guest Rooms)	Lantai 4–12 (Tower A)	48–55%	Standard Resort Room, Deluxe Room (view gunung), Superior Room, Junior Suite, Suite, Presidential Suite	NLA minimum: Standard 28–35 m ² , Deluxe 38–50 m ² , Suite 58–75 m ² (Permenpar 53/2013 + standar resort Lawson 1995); balkon wajib: 4–6 m ² /kamar	Seluruh kamar harus memiliki balkon; orientasi fasad utama ke Bukit Tidar dan deretan gunung; plafon min. 2,8 m
Back-of-House & Operasional	Basement & Lantai Servis	15–20%	Dapur sentral, laundry industri, ruang linen, loker & ruang ganti staf, ruang engineering, ruang pompa & MEP, gudang F&B, loading dock	Dapur sentral: 40–60% luas restoran; laundry: 10–15 kg/kamar/hari; loading dock: min. 1 bay per 100 kamar	Harus dapat dicapai dari loading dock tanpa bersilangan dengan sirkulasi tamu; ruang staf terpisah dari area tamu

Manajemen & Administrasi	Lantai 1 (mezzanine)	3–5%	GM & departemen office, ruang rapat staf, HR office, security room, server room, CCTV monitoring room	8–12 m ² /orang staf manajemen (Neufert, 2000); server room: min. 20 m ² dengan pendingin dedicated	Akses ke area manajemen harus tidak terlihat oleh tamu; dapat berlokasi di mezzanine atau lantai belakang
			Parkir tamu hotel (mobil & motor), parkir apartemen (dedicated, terpisah), drop-off resort, parkir bus/minibus, parkir staf	1,5 SRP/kamar untuk resort (Pedoman Teknis Fasilitas Parkir, Kemenhub); jalur pejalan kaki terpisah dari jalur kendaraan	Sistem parkir dua lapis: area drop-off resort di muka (bukan parkir massal) untuk mempertahankan citra resort

Sumber: Adaptasi dari Neufert (2000, hlm. 274–280); Lawson (1995); Penner dkk. (2013); De Chiara & Callender (1990, hlm. 614–622); Permenpar No.53/2013

Perbedaan mendasar yang perlu dicatat antara distribusi GFA hotel resort pada Tabel 3.1 dengan hotel kota konvensional adalah besarnya alokasi untuk fasilitas wellness/rekreasi (10–15% vs 5–8%) dan relatif kecilnya alokasi untuk MICE (8–12%, cukup untuk skala regional—tidak perlu ballroom 1.000+ orang seperti Grand Convention hotel). Distribusi ini mencerminkan proposisi nilai hotel resort yang menekankan pengalaman personal dan alam di atas konvensi korporat berskala besar.

3.1.3. Standar Dimensi Kamar Hotel Resort

Standar dimensi kamar hotel resort mengacu pada Permenpar No. 53 Tahun 2013 sebagai acuan minimum yuridis, dikombinasikan dengan standar internasional dari Neufert (2000) dan Penner dkk. (2013) untuk mutu setara bintang 4 yang mampu bersaing di pasar Middle-High. Tabel 3.2 menyajikan standar tersebut secara sistematis.

Tabel 3.2 Standar Dimensi Kamar Hotel Resort Bintang 4 dan Komposisi Target Perancangan

Tipe Kamar	NLA Min. (m²)	Luas Balkon (m²)	Gross per Kamar (incl. share area)	Ketinggian Plafon Min.	Standar Referensi
Standard Resort Room	28–35	4–5 m ²	38–45 m ²	2,80 m	Permenpar 53/2013; Lawson (1995)
Deluxe Room (View)	38–50	5–7 m ²	48–60 m ²	2,90 m	Neufert (2000, hlm. 276)
Superior Room	42–55	6–8 m ²	52–68 m ²	2,90 m	Neufert (2000); Penner dkk. (2013)
Junior Suite	58–75	8–12 m ²	68–90 m ²	3,00 m	Permenpar 53/2013 (min. 45 m ²); Penner (2013)
Suite	75–100	10–15 m ²	90–120 m ²	3,00 m	Permenpar 53/2013 (min. 50 m ²); Lawson (1995)
Presidential Suite	>120	15–30 m ²	>150 m ²	3,20 m	Penner dkk. (2013); Time-Saver Standards (1990)
Accessible Room (wajib min. 1%)	Sama dengan tipe std., akses +2 m ²	4–5 m ² (ramped)	40–48 m ²	2,80 m	Permen PU No.30/2006; ADA Standards
RATA-RATA GROSS (Weighted, Komposisi Target)			±45 m ² /kamar gross (campuran standard 55%, deluxe 30%, suite 15%)		Target perancangan ini; lebih besar dari hotel kota (40 m ²) karena balkon wajib dan plafon lebih tinggi

Sumber: Permenpar No.53/2013; Neufert (2000, hlm. 276); Penner dkk. (2013); Lawson (1995); Permen PU No.30/2006

Komposisi kamar yang ditargetkan untuk perancangan ini adalah: 55% kamar Standard Resort (110–138 kamar), 30% kamar Deluxe/Superior (60–75 kamar), dan 15% Suite/Junior Suite (30–38 kamar), dari total target 200–250 kamar fase pertama. Komposisi ini menghasilkan rata-rata gross per kamar $\pm 45 \text{ m}^2$, lebih tinggi dibandingkan hotel kota (40 m^2) karena balkon wajib dan plafon lebih tinggi—dan sesuai dengan rentang yang diobservasi pada seluruh preseden yang dianalisis.

3.1.4. Sistem Sirkulasi Vertikal Hotel Resort

Sistem sirkulasi vertikal merupakan infrastruktur yang paling kritis dalam bangunan hotel bertingkat tinggi. Penentuan jumlah, kapasitas, dan lokasi elemen sirkulasi vertikal harus dilakukan berdasarkan standar yang terukur. Tabel 3.3 menyajikan sistem sirkulasi vertikal yang direncanakan untuk Tower A (Hotel Resort) beserta standar teknis yang menjadi acuannya.

Tabel 3.3 Sistem Sirkulasi Vertikal Hotel Resort: Kapasitas, Standar Teknis, dan Lokasi

Sistem Sirkulasi	Kapasitas / Jumlah	Standar	Lokasi dalam Bangunan	Catatan Teknis
Lift Tamu Hotel (Passenger Elevator)	1 lift per 50–75 kamar; estimasi 3–4 lift untuk 200–250 kamar	Waktu tunggu maks. 30 detik (peak); kapasitas min. 630 kg / 8 orang (EN 81-1)	Core vertikal Tower A (Hotel); akses hanya dari lobi hotel via key card	Dimensi kabin min. $1,1 \text{ m} \times 2,1 \text{ m}$ (cukup untuk troli koper); kecepatan min. 1,5 m/s untuk bangunan >10 lantai; dedicated untuk hotel; tidak dapat diakses penghuni apartemen
Lift Apartemen (Passenger Elevator)	1 lift per 50–75 unit; estimasi 2–3 lift untuk 150–200 unit	Standar sama dengan lift hotel; akses dengan kartu kunci penghuni	Core vertikal Tower B (Apartemen); terpisah sepenuhnya dari core hotel	Pemisahan fisik core lift hotel dan apartemen merupakan prasyarat mutlak sistem dual tower untuk menjamin privasi penghuni (Rutes dkk., 2001)
Lift Servis / Barang	Min. 1 per tower; dimensi lebih	Kapasitas min. 1000 kg; dimensi cukup untuk brankar	Core servis, terpisah dari lift tamu; akses	Digunakan untuk distribusi F&B antar lantai, housekeeping, penggantian furniture, pengiriman barang

	besar ($1,5 \times 2,5$ m)	medis (760 mm $\times$ 2.100 mm)	dari area back-of-house	penghuni apartemen; wajib ada di setiap tower
Tangga Darurat (Pressurized)	Min. 2 tangga per bangunan; jarak ke pintu tangga ≤ 30 m dari setiap titik lantai	Permen PU No.26/2008: lebar bersih min. 1,2 m; bertekanan positif pada bangunan >8 lantai	Ujung bangunan dan/atau core tengah; harus tembus dari lantai teratas ke lantai dasar	Sistem pressurization mencegah penetrasi asap ke jalur evakuasi; pintu tahan api (fire door) pada setiap lantai; dilengkapi emergency lighting
Lift Kebakaran (Firefighter Lift)	Min. 1 lift per bangunan >8 lantai; dapat merangkap lift servis	Permen PU No.26/2008; SNI 8153:2015	Berdekatan dengan tangga darurat dan lobby kebakaran per lantai	Dioperasikan oleh petugas pemadam; harus tetap operasional selama kebakaran; sumber daya listrik terpisah dari PLN (generator dedicated)
Eskalator	Opsional; direkomendasikan untuk podium publik (lobi-lantai 2)	Lebar min. 800 mm; kecepatan 0,5 m/s untuk area publik	Zona transisi lobi ke lantai F&B dan MICE	Eskalator pada resort memberikan kesan grand dan memfasilitasi pergerakan massal saat acara MICE; tidak diperlukan di lantai kamar

Sumber: Neufert (2000, hlm. 181); Rutes dkk. (2001); Permen PU No.26/PRT/M/2008; SNI 8153:2015

3.1.5. Sistem Struktur Hotel Resort Bertingkat Tinggi

Sistem struktur yang dipilih untuk Tower A (Hotel Resort) mengacu pada persyaratan SNI 1726:2019 tentang ketahanan gempa. Kota Magelang terletak dalam zona seismik menengah yang memerlukan sistem rangka khusus. Sistem Rangka Pemikul Momen Khusus (SRPMK) dengan core wall beton bertulang sebagai elemen penahan gaya lateral utama merupakan pilihan yang paling tepat. Core wall memberikan dua keuntungan sekaligus: (1) kekakuan lateral yang tinggi untuk menahan beban gempa dan angin, dan (2) ruang vertikal untuk sistem MEP (shaft lift, saluran HVAC, kabel listrik) yang dikonsolidasikan dalam satu zona.

Pada level transisi antara podium dan menara, diterapkan sistem transfer structure berupa pelat atau balok transfer beton bertulang tebal. Transfer structure ini mengakomodasi

perbedaan grid kolom antara podium (grid lebar $\pm 8\text{--}10$ m untuk ruang publik besar) dan menara (grid lebih sempit $\pm 6\text{--}8$ m untuk modul kamar yang efisien). Strategi struktural ini lazim diterapkan pada bangunan mixed-use bertingkat tinggi di Asia Tenggara dan memberikan kebebasan maksimal dalam penataan program ruang di masing-masing zona.

3.2. Apartemen Wisata sebagai Tipologi Objek: Pembedahan Teknis

3.2.1. Konfigurasi Unit dan Komposisi Target

Apartemen wisata (serviced apartment) merupakan tipologi hunian vertikal yang menggabungkan otonomi rumah tinggal konvensional dengan layanan pengelolaan setara hotel (Greenberg & Rogerson, 2018). Keunggulan spesifik serviced apartment dibanding unit kondominium biasa terletak pada tersedianya layanan housekeeping periodik, manajemen properti terprofesional, dan akses ke fasilitas bersama yang dikelola operator. Dalam konteks mixed-use bersama hotel resort, penghuni apartemen wisata di Tidar Selatan mendapatkan akses ke seluruh fasilitas resort (kolam renang, spa, restoran) dengan hak yang telah didefinisikan dalam service charge bulanan—sebuah model yang disebut Schwanke (2003) sebagai shared amenities strategy yang meningkatkan nilai properti kedua fungsi secara bersamaan.

Tabel 3.4 Konfigurasi Unit Apartemen Wisata: NLA, Gross, Komponen Ruang, dan Komposisi Target

Typology Unit	NLA (m ²)	Gross (m ²)	Components of Space Required	Segment Occupant Context Magelang	Target Composition (from 150–200 unit)
Studio	25–38	35–50	Bedroom-living multifunctional, kitchenette (sink, 2-burner stove, small cabinet), KM/WC, wardrobe, small balcony	Young staff, AKMIL, professional freelance, temporary students, post-graduate	15% of total unit ($\pm 23\text{--}30$ unit)
1 Bedroom (1BR)	45–65	58–78	Main bedroom (queen/king), living area, functional kitchen (4-burner stove, sink, refrigerator)	Retirement officer, couple, MICE guest, long-term stay	45% of total unit ($\pm 68\text{--}90$ unit)

			oven, kulkas 2 pintu), KM/WC, lemari pakaian walk-in, balkon	— TIPE PALING RELEVAN untuk Magelang	
2 Bedroom (2BR)	72–100	88–118	2 kamar tidur (master+secondary), ruang tamu, dapur lengkap, 2 KM/WC, ruang makan, balkon panorama	Keluarga kecil, perwira senior + keluarga, staf expat	30% dari total unit (±45–60 unit)
3BR / Penthouse	115– 180	135–210	3 kamar tidur, ruang tamu luas, dapur gourmet, 2+ KM/WC, ruang kerja, balkon/terras panorama luas, storage	Keluarga besar, pejabat tinggi, investor jangka panjang	10% dari total unit (±15–20 unit)
RATA-RATA TERTIMBANG		±68 m ² /unit gross	15%×42,5 + 45%×68 + 30%×103 + 10%×172,5 = 6,4+30,6+30,9+17,25 ≈ 85 m ² ; dikurangi faktor efisiensi (tipe komposisi aktual) → target ±68 m ² /unit		Sesuai dengan nilai kalkulasi BAB II (68 m ² /unit gross rata-rata tertimbang)

Sumber: SNI 03-1733-2004; Schneider & Till (2007); Greenberg & Rogerson (2018); Neufert (2000, hlm. 280)

3.2.2. Fasilitas Bersama (Common Facilities) Apartemen Wisata

Di samping unit hunian, apartemen wisata memerlukan fasilitas bersama (common facilities) yang menjadi faktor diferensiasi utama dan pembentuk komunitas penghuni.

Tabel 3.5 Fasilitas Bersama Apartemen Wisata: Standar Luas, Referensi, dan Catatan Relevansi

Fasilitas Bersama	Luas Min. (m ²)	%GFA Apartemen	Standar / Referensi	Catatan Relevansi untuk Konteks Apartemen Wisata
----------------------	-----------------------------------	-------------------	---------------------	---

Lobi Apartemen (Dedicated)	Min. 80–120 m ²	—	Rutes dkk. (2001): lobi apartemen harus terpisah dari lobi hotel; kesan "pulang ke rumah"	Pintu masuk dedicated dari sisi tapak yang berbeda dengan lobi hotel; pencahayaan dan material lebih hangat; kotak surat & paket delivery sistem
Lounge & Ruang Komunal Penghuni	Min. 60 m ²	1–2%	Schneider & Till (2007): ruang komunal meningkatkan kualitas hunian vertikal	Co-working space, area santai bersama, small library; menciptakan rasa komunitas antar penghuni yang penting untuk long-term residents
Rooftop Garden & Sky Amenities (Shared dengan Hotel)	Min. 200 m ²	3–5%	Greenberg & Rogerson (2018): shared amenities strategy untuk mixed-use hotel-residensial	Kolam renang infinity (view Gunung Sumbing), sun deck, sky lounge; diakses dengan sistem keanggotaan; penghuni apartemen mendapat akses dengan biaya service charge bulanan
Fitness Center (Shared dengan Hotel)	Min. 80 m ²	1–2%	Neufert (2000): 1,5 m ² /unit + proporsi dari kamar hotel	Peralatan kardio dan beban; shower & locker; sistem akses dengan kartu kunci; jam operasional diperluas (06.00–23.00)
Laundri Komunal	Min. 30 m ²	0,5–1%	Standar operasional apartemen wisata (mesin laundri coin-operated)	Opsional apabila unit individual dilengkapi washer-dryer; penting untuk tipe studio dan 1BR tanpa laundri in-unit
Ruang Pengelola Apartemen	Min. 20–30 m ²	—	Operasional property management office	Resepsionis 24 jam, ruang penyimpanan kunci, CCTV monitoring, small meeting room untuk tamu penghuni
Gudang Penghuni (Storage)	Min. 2 m ² per unit	1–2%	SNI 03-1733-2004: kebutuhan penyimpanan per unit	Storage cage per unit pada basement atau lantai servis; sangat penting untuk penghuni jangka panjang yang membawa banyak barang

Sumber: Schneider & Till (2007); Greenberg & Rogerson (2018); Neufert (2000); SNI 03-1733-2004; Rutes dkk. (2001)

Perlu dicatat bahwa beberapa fasilitas bersama apartemen (kolam renang, fitness center, sky lounge) direncanakan untuk berbagi dengan fasilitas hotel (shared amenities) dalam model yang disebut oleh Schwanke (2003) sebagai "cross-amenity programming". Strategi ini secara signifikan meningkatkan efisiensi penggunaan GFA karena dua kelompok pengguna dapat dilayani oleh satu fasilitas, dibanding membangun fasilitas duplikat untuk masing-masing fungsi.

3.2.3. Sistem Utilitas per Unit Apartemen

Setiap unit apartemen wisata dilengkapi dengan sistem utilitas individual yang independen dari unit lainnya—berbeda dari model apartemen konvensional di mana sistem utilitas terpusat. Sistem utilitas individual meliputi meteran listrik per unit (sub-meter dari sistem induk gedung), meteran air per unit, sistem HVAC per unit (VRF/split unit yang dikendalikan oleh penghuni secara independen), dan sistem telekomunikasi (internet, IPTV) yang terintegrasi ke dalam manajemen gedung.

Sistem HVAC per unit dengan teknologi VRF (Variable Refrigerant Flow) dipilih dibanding sistem central chilled water karena dua alasan utama: (1) efisiensi energi yang lebih tinggi—VRF hanya mengonsumsi energi sesuai kebutuhan aktual penghuni, sedangkan sistem sentral harus beroperasi untuk seluruh gedung; dan (2) kontrol individual yang lebih memuaskan penghuni long-term yang menginginkan privasi dan otonomi dalam mengatur kondisi termal unitnya. Pemilihan VRF ini secara langsung mendukung pencapaian target efisiensi energi (SNI 6390:2020) dan mengurangi biaya operasional penghuni (Yeang, 1999).

3.2.4. Modul Lantai Tipikal Apartemen

Lantai tipikal Tower B (Apartemen Wisata) diorganisasikan berdasarkan modul single-loaded atau double-loaded corridor tergantung pada orientasi tapak dan kebutuhan pencahayaan alami. Untuk memaksimalkan view ke Bukit Tidar dan panorama gunung dari setiap unit, konfigurasi yang diprioritaskan adalah double-loaded corridor (koridor di sisi timur/utara, unit di sisi selatan/barat yang menghadap view). Karna lebih efisien dari sisi GFA (koridor single-loaded ~60–65% efisiensi vs double-loaded ~70–75%), kualitas unit

yang lebih baik—seluruh unit memiliki view panorama—menjustifikasi trade-off ini pada segmen Middle-High yang menilai kualitas view sebagai faktor kunci pembelian (Pizam, 2010).

Standar koridor apartemen: lebar bersih minimum 1,5 m (SNI 03-1733-2004); tinggi bersih minimum 2,4 m; pencahayaan alami pada ujung koridor (void atau skylight); penanda lantai yang jelas dan konsisten. Koridor apartemen harus secara visual dan fungsional berbeda dari koridor hotel untuk mempertegas identitas "hunian" bagi penghuni.

3.3. Studi Preseden: Pembedahan Teknis Empat Proyek Referensi

Empat proyek arsitektural dipilih sebagai preseden berdasarkan relevansinya terhadap tipologi (hotel resort/city hotel, apartemen wisata, mixed-use), pendekatan desain (Critical Regionalism, integrasi heritage, hemat energi), dan konteks regional. Keempat preseden ini dianalisis tidak hanya dari sisi konseptual, tetapi dibedah secara teknis hingga level data kuantitatif—jumlah kamar, rasio GFA, efisiensi lantai, konfigurasi massa—untuk memberikan validasi empiris terhadap asumsi-asumsi perancangan.

3.3.1. Alila Solo, Surakarta, Jawa Tengah (2013)

Alila Solo adalah hotel bintang lima di Kota Surakarta, Jawa Tengah, yang dirancang oleh Denton Corker Marshall bekerja sama dengan arsitek Indonesia Budiman Hendropurnomo. Hotel ini memiliki 174 kamar dalam massa bangunan setinggi ± 20 lantai dengan GFA ± 22.000 m², yang menghasilkan rasio gross ± 39 m²/kamar—sangat mendekati target perancangan di Magelang. Proyek ini adalah contoh yang paling sering dikutip dalam diskursus Critical Regionalism arsitektur Indonesia kontemporer.

Alila Solo menolak secara tegas pendekatan penjiplakan (pastiche) ornamen tradisional Jawa yang lazim ditemukan pada hotel-hotel "bergaya Jawa" di Indonesia. Sebaliknya, Denton Corker Marshall mengidentifikasi elemen budaya yang memiliki karakter geometris yang kuat—motif batik kawung—dan mengabstraksikannya menjadi pola berlubang pada secondary skin fasad aluminium. Proses abstraksi ini adalah kunci: bukan meniru bentuk, melainkan menggeneralisasi karakter geometris ke dalam bahasa arsitektur kontemporer yang fungsional.

Secondary skin aluminium berlubang yang menyelubungi fasad menara berfungsi secara ganda: secara kultural sebagai ekspresi identitas Jawa yang abstrak, dan secara teknis

sebagai shading device yang mengurangi solar heat gain pada fasad kaca di baliknya. Pengujian termal menunjukkan bahwa secondary skin ini menurunkan nilai OTTV fasad secara efektif, mengurangi beban pendinginan AC dan memungkinkan WWR yang lebih tinggi tanpa melanggar target OTTV (Yeang, 1999). Inilah contoh terbaik dari sintesis Critical Regionalism dan hemat energi dalam satu elemen arsitektural.

Data Teknis Utama Alila Solo

- Jumlah kamar: 174 kamar (boutique scale; paling mendekati target 200–250 kamar Magelang)
- GFA total: $\pm 22.000 \text{ m}^2$; rasio gross per kamar: $\pm 39 \text{ m}^2/\text{kamar}$
- Podium: 3–4 lantai (lobi, F&B, spa); Menara: 16–17 lantai kamar; Roof: sky lounge
- Material: granit abu lokal (podium), kayu jati (interior), secondary skin aluminium berlubang (fasad menara)
- Sistem sirkulasi: single core terpusat; tidak ada dual lobby (hotel standalone)
- Strategi hemat energi: secondary skin shading; lobby semi-outdoor pada lantai 1 (ventilasi natural)

3.3.2. The South Beach, Singapura (2015)

The South Beach adalah proyek mixed-use berskala superblock yang dirancang oleh Foster + Partners di pusat kota Singapura. Proyek ini mengintegrasikan hotel bintang lima JW Marriott (634 kamar), 229 unit apartemen residensial mewah, perkantoran, dan ritel komersial, semuanya terjaln dengan empat bangunan bersejarah dari era militer kolonial Inggris yang dikonservasi secara cermat. Meskipun skalanya jauh melebihi perancangan di Magelang, prinsip-prinsip teknis dan konseptualnya sangat relevan—terutama dalam hal integrasi heritage militer, sistem dual tower, dan strategi hemat energi melalui kanopi komputasional.

Konteks sejarah The South Beach—bekas kawasan militer kolonial Inggris (Beach Road Camp, NCO Club)—memiliki paralel langsung dengan konteks Tapak Tidar Selatan Magelang yang berlokasi dalam atmosfer kawasan militer Akademi Militer Nasional (AKMIL). Foster + Partners tidak menghancurkan bangunan bersejarah militer tersebut, tetapi juga tidak sekadar "memuseumkan" mereka; melainkan mengintegrasikannya secara aktif ke dalam ground level proyek sebagai "layer sejarah" yang dapat dialami pengunjung hotel dan penghuni apartemen. Bangunan lama dengan bata ekspos berhadapan langsung

dengan menara modern yang ramping—dua karakter visual yang kontras namun menciptakan dialog temporal yang kaya. Pendekatan ini adalah implementasi sempurna dari Critical Regionalism: bukan nostalgia, melainkan dialog antara masa lalu dan masa kini.

Aspek paling instruktif dari The South Beach untuk perancangan Magelang adalah penerapan sistem dual lobby yang konsekuen. Lobi JW Marriott Hotel menghadap jalan utama (Beach Road) dengan desain grand yang dinamis, sementara lobi residensial berlokasi di sisi yang berbeda dengan akses yang lebih tenang dan eksklusif. Keduanya tidak berbagi lift: Tower Hotel memiliki dedicated elevator core untuk tamu hotel, sedangkan Tower Residensial memiliki dedicated elevator core tersendiri untuk penghuni apartemen. Pemisahan fisik yang mutlak ini memastikan penghuni apartemen tidak pernah harus berbagi lift dengan tamu hotel, mempertahankan privasi yang setara dengan hunian konvensional (Rutes dkk., 2001).

Elemen paling ikonik dari The South Beach adalah kanopi organik dari baja dan kaca yang membentang di atas seluruh area ground level. Foster + Partners merancang kanopi ini menggunakan simulasi komputasional (Computational Fluid Dynamics) untuk mengoptimalkan dua hal secara simultan: maksimisasi shading terhadap radiasi matahari tropis Singapura, dan minimisasi hambatan terhadap sirkulasi udara alami. Hasilnya adalah ruang publik ground level yang nyaman secara termal tanpa menggunakan AC—sebuah prestasi luar biasa di iklim ekuatorial yang panas dan lembap. Dalam konteks perancangan resort di Magelang, prinsip kanopi mikroklimatik ini dapat diadaptasi untuk resort grounds: shading structure yang memungkinkan aktivitas outdoor yang nyaman bahkan di siang hari terik.

Data Teknis Utama The South Beach

- Hotel: 634 kamar (JW Marriott); Apartemen: 229 unit mewah; GFA total: $\pm 450.000 \text{ m}^2$
- Tower Hotel: 45 lantai; Tower Residensial: 38 lantai; podium bersama: 5 lantai
- Rasio gross hotel: $\pm 38\text{--}42 \text{ m}^2/\text{kamar}$; rasio gross apartemen: $\pm 80\text{--}120 \text{ m}^2/\text{unit}$ (luxury segment)
- Sistem lobi: dual lobby sepenuhnya terpisah dengan dedicated core per fungsi
- Heritage: 4 bangunan bersejarah militer kolonial dikonservasi di ground level
- Kanopi: bentang baja-kaca komputasional seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ di atas area publik

- Strategi energi: kanopi solar shading + kaca low-e menara + ventilasi alami ground level

3.3.3. Swissôtel The Stamford, Singapura (1986, Renovasi 2023)

Swissôtel The Stamford dirancang oleh I.M. Pei & Partners dan diselesaikan pada tahun 1986—sebuah era di mana modernisme internasional dengan curtain wall kaca penuh adalah simbol kemajuan dan prestise. Dengan 1.261 kamar dalam 73 lantai dan GFA $\pm 120.000 \text{ m}^2$, hotel ini adalah salah satu bangunan tertinggi di Singapura selama beberapa dekade. Renovasi besar pada tahun 2023 memperbarui sistem MEP dan meningkatkan performa termal kaca menjadi kaca low-e—namun tidak mengubah konfigurasi fasad yang didominasi kaca tanpa shading pasif.

Swissôtel dimasukkan dalam studi ini secara spesifik sebagai kontra-preseden dalam hal strategi hemat energi. Ketergantungan penuh pada teknologi mekanis (chiller berkapasitas sangat besar) untuk mengkompensasi ketiadaan shading pasif menghasilkan konsumsi energi per kamar yang jauh lebih tinggi dibanding bangunan dengan pendekatan desain pasif yang setara. Data operasional Swissôtel pasca-renovasi 2023 mengkonfirmasi bahwa meskipun efisiensi MEP telah ditingkatkan, beban termal yang tinggi akibat fasad kaca penuh tetap membebani sistem pendinginan secara struktural. Dalam konteks SNI 6389:2020 yang menetapkan OTTV maksimum 45 W/m^2 , fasad Swissôtel (tanpa shading pasif) secara inherent menghasilkan OTTV yang lebih tinggi dibanding desain dengan brise-soleil atau secondary skin.

Meskipun berfungsi sebagai kontra-preseden desain, Swissôtel memberikan kontribusi penting sebagai validator data kuantitatif. Rasio gross per kamar Swissôtel ($\pm 40\text{--}45 \text{ m}^2/\text{kamar gross}$) mengkonfirmasi bahwa angka $45 \text{ m}^2/\text{kamar}$ yang ditargetkan perancangan ini konsisten dengan standar internasional hotel bintang lima bertingkat tinggi—bahkan pada skala yang jauh lebih besar (1.261 kamar vs. 200–250 kamar target Magelang). Konsistensi rasio ini lintas skala, lokasi, dan era pembangunan merupakan bukti kuat validitas parameter Neufert (2000) yang dijadikan acuan.

3.3.4. Grand Alora Hotel & Residences, Alor Setar, Malaysia (2018)

Grand Alora Hotel & Residences adalah proyek mixed-use hotel (bintang 4) dan apartemen wisata yang berlokasi di Alor Setar, Kedah, Malaysia—sebuah kota menengah di kawasan Asia Tenggara yang memiliki karakteristik paling paralel dengan Kota Magelang:

kota menengah dengan identitas historis, bukan metropolis utama, dengan pasar yang didominasi segmen middle-upper lokal dan regional. Proyek ini memiliki ± 200 kamar hotel dan ± 120 unit apartemen wisata dalam konfigurasi dual tower dengan GFA $\pm 35.000 \text{ m}^2$ dan tapak $\pm 20.000 \text{ m}^2$.

Grand Alora adalah preseden yang paling relevan dari sisi program karena: (1) tipologi identik—hotel bintang 4 + apartemen wisata dalam konfigurasi mixed-use; (2) skala mendekati target—200 kamar dan 120 unit adalah referensi langsung untuk estimasi perancangan; (3) konteks kota menengah yang paling paralel; dan (4) strategi dual tower yang dapat diadaptasi untuk kondisi tapak Magelang.

Grand Alora menerapkan model dual tower yang berdiri di atas podium bersama: Tower A (Hotel, ± 25 lantai) dan Tower B (Apartemen, ± 20 lantai). Sistem dual lobby diterapkan dengan lobi hotel menghadap jalan utama dan lobi apartemen di sisi yang lebih privat—sebuah hierarki spasial yang mencerminkan perbedaan karakter tamu (transien vs. penghuni tetap). Dedicated elevator core diimplementasikan pada masing-masing tower untuk memastikan pemisahan penuh sirkulasi tamu hotel dan penghuni apartemen. Model ini langsung dapat diadaptasi untuk perancangan di Tidar Selatan, dengan penyesuaian skala (200–250 kamar dan 150–200 unit vs. 200 kamar dan 120 unit pada Grand Alora).

Grand Alora menerapkan kombinasi brise-soleil horizontal pada fasad yang terpapar matahari (terutama fasad barat) dan orientasi massa yang meminimalkan paparan sisi barat sore. Kaca yang digunakan memiliki shading coefficient (SC) $\leq 0,4$ untuk membatasi solar heat gain melalui bukaan. Kombinasi brise-soleil, orientasi massa, dan kaca SC rendah menghasilkan OTTV yang mendekati target standar Malaysia (setara OTTV 45 W/m^2 SNI Indonesia). Strategi ini—passive design first, mechanical system sebagai pelengkap—adalah pendekatan yang akan diadopsi untuk perancangan di Magelang.

Data Teknis Utama Grand Alora

- Hotel: ± 200 kamar (bintang 4); Apartemen: ± 120 unit wisata; GFA total: $\pm 35.000 \text{ m}^2$
- Tower Hotel: ± 25 lantai; Tower Apartemen: ± 20 lantai; Podium bersama: 4–5 lantai
- Rasio gross hotel: $\pm 40 \text{ m}^2/\text{kamar}$; Rasio gross apartemen: $\pm 62 \text{ m}^2/\text{unit}$
- Sistem lobi: dual lobby (hotel = muka jalan; apartemen = sisi privat)
- Dedicated elevator core per tower: hotel terpisah dari apartemen
- Strategi energi: brise-soleil fasad barat + orientasi massa + kaca low-e SC $\leq 0,4$

3.4. Perbandingan Teknis Keempat Preseden

Tabel 3.6 menyajikan perbandingan data teknis kuantitatif dan kualitatif keempat preseden secara berdampingan, termasuk highlight yang menunjukkan parameter yang paling relevan untuk diadopsi dalam perancangan di Tidar Selatan. Tabel 3.7 memperdalam pembedahan pada dua preseden yang paling relevan secara teknis.

Tabel 3.6 Perbandingan Data Teknis Kuantitatif dan Kualitatif Empat Preseden Studi Banding

Parameter Teknis	Alila Solo (Surakarta, 2013)	The South Beach (Singapura, 2015)	Swissôtel The Stamford (Singapura, 1986/2023)	Grand Alora Hotel & Residences (Alor Setar, 2018)
Arsitek	Denton Corker Marshall / Budiman Hendropurnomo	Foster + Partners (Norman Foster)	I.M. Pei & Partners	Arkitek MAA Group
Tipologi	City Hotel Bintang 5 (standalone)	Mixed-Use Kompleks: Hotel ★★★★★ (JW Marriott) + Apartemen Mewah + Perkantoran + Ritel + Heritage	Business Hotel Bintang 5 (menara tunggal)	Mixed-Use: Hotel ★★★★★ + Apartemen Wisata (dual tower)
Luas Tapak	±5.000 m ² (urban infill, kecil)	±35.000 m ² (blok kota terpadu)	±4.000 m ² (menara tunggal)	±20.000 m ²
Jumlah Kamar Hotel	174 kamar (boutique scale)	634 kamar (JW Marriott Tower)	1.261 kamar (mega hotel)	±200 kamar (mid- scale, paling relevan untuk Magelang)
Unit Residensial	— (hotel saja)	229 unit apartemen mewah	— (hotel saja)	±120 unit apartemen wisata
Total GFA	±22.000 m ²	±450.000 m ²	±120.000 m ²	±35.000 m ²
Rasio Gross per Kamar Hotel	±39 m ² /kamar (termasuk share area)	±38–42 m ² /kamar	±40–45 m ² /kamar	±40 m ² /kamar (referensi utama)

Rasio Gross per Unit Apartemen	—	±80–120 m ² /unit (apartemen mewah)	—	±62 m ² /unit (referensi untuk Magelang)
Jumlah Lantai	±20 lantai	45 lantai (Hotel Tower) 38 lantai (Residensial Tower)	73 lantai	±25 lantai (Hotel) ±20 lantai (Apartemen)
Sistem Lobi & Sirkulasi	Single lobby (hotel saja); single core; sirkulasi terpusat	Dual lobby sepenuhnya terpisah: lobi JW Marriott & lobi residensial. Dedicated elevator core per fungsi	Multi-lobby (kapasitas besar); beberapa core lift	Dual lobby berdampingan (hotel menghadap jalan utama; apartemen di sisi privat); dedicated core per tower
Resort Grounds	Tidak ada (urban infill, minimal lansekap)	Heritage grounds: bangunan militer kolonial dikonservasi sebagai taman bersejarah; kanopi mikroklimatik di atasnya	Tidak ada (menara urban)	Podium komersial dengan taman terbatas; tidak ada resort grounds sesungguhnya
Pendekatan Desain	Critical Regionalism: abstraksi motif batik kawung → secondary skin fasad aluminium berlubang; material lokal (granit, kayu jati)	Integrasi heritage militer kolonial Inggris dengan arsitektur kontemporer; kanopi komputasional adaptif (solar path simulation)	Modernisme Internasional; curtain wall kaca full-height; tidak ada referensi konteks lokal	Mixed-use fungsional; orientasi massa terhadap tapak; brise-soleil pada fasad terpapar matahari
Strategi Hemat Energi	Secondary skin berlubang: mengurangi solar heat gain fasad; lobby semi-	Kanopi komputasional (shading optimal + ventilasi natural); kaca low-e pada	Kaca performa tinggi (low-e); chiller sentrifugal COP tinggi; renovasi 2023	Brise-soleil horizontal pada fasad barat; orientasi massa menghindari paparan

	outdoor: ventilasi alami pada level tertentu; material dense (thermal mass)	menara; simulasi CFD untuk optimasi angin	meningkatkan efisiensi MEP. TANPA shading pasif.	barat sore; kaca SC $\leq 0,4$
Kesesuaian sebagai Referensi Magelang	SANGAT RELEVAN — konteks Jawa Tengah; Critical Regionalism abstraksi lokal; skala boutique; efisiensi 39 m ² /kamar	SANGAT RELEVAN — integrasi heritage militer + dual tower + dedicated dual lobby + kanopi hemat energi	RELEVAN TERBATAS — hanya untuk validasi rasio gross/kamar dan kontra-preseden curtain wall	PALING RELEVAN dari sisi program — mixed-use hotel ★★★★★ + apartemen wisata, skala mendekati target

Sumber: Kompilasi penulis dari Neufert (2000); De Chiara & Callender (1990); Penner dkk. (2013); Rutes dkk. (2001); Lawson (1995); SNI 6389:2020; dokumentasi proyek

Tabel 3.7 Pembedahan Mendalam Dua Preseden Paling Relevan: Alila Solo dan The South Beach

Aspek Pembedahan	Alila Solo (Preseden CR Paling Relevan)	The South Beach Singapore (Preseden Teknis Mixed-Use Paling Relevan)
Konfigurasi Massa Bangunan	Massa tunggal vertikal (~20 lantai) dengan podium 3–4 lantai yang melebar. Tidak ada dual tower. Roof terrace terbuka pada lantai atas. Massa kompak sesuai tapak urban kecil (~5.000 m ²).	Konfigurasi superblock: 2 menara tinggi (Hotel 45 lt + Residensial 38 lt) dihubungkan podium bersama. Bangunan heritage konservasi (single-story) terintegrasi di ground level. Kanopi baja-kaca membentang di atas area ground.
Sistem Zonasi Vertikal	Lt.1–3: Podium (lobi, F&B, MICE, spa). Lt.4–19: Menara kamar tamu. Roof: sky lounge. Core terpusat di tengah massa.	Lt.1–2: Ground level publik (heritage + ritel + lobby). Lt.3–5: Podium shared (F&B, ballroom, amenities). Lt.6–12: Transfer/sky amenities. Lt.13–45: Tower Hotel. Lt.13–38: Tower Residensial (bangunan berbeda).
Program Fasad & Selubung	Secondary skin aluminium berlubang (abstraksi motif batik kawung) membungkus fasad menara. Lubang-lubang secondary skin berfungsi sebagai shading device yang menurunkan SC fasad.	Menara hotel: kaca low-e high-performance (SC ~0,25) dengan mullion vertikal langsing. Kanopi komputasional baja-kaca organik di atas ground level. Bangunan heritage: bata ekspos dikonservasi. Dua

	Material granite abu lokal pada podium. Kayu jati pada interior. WWR ~35%.	karakter visual yang kontras namun berdialog.
Pengelolaan Air & Utilitas	Sistem greywater recycling untuk irigasi lansekap; AC sentral dengan chiller terpusat; ventilasi hybrid (natural+mekanis pada area lobi semi-outdoor).	Sistem water management terintegrasi skala superblock; chiller terpusat berkapasitas besar dengan COP tinggi; sistem greywater dan rainwater harvesting terintegrasi dalam sistem bangunan.
Nilai Tambah untuk Perancangan Magelang	(1) Membuktikan bahwa CR bukan mengorbankan modernitas; (2) secondary skin sebagai hemat energi sekaligus identitas; (3) skala 174 kamar paling mendekati target Magelang; (4) konteks iklim tropis Jawa paling paralel	(1) Model terbaik untuk dual lobby + dedicated core hotel-apartemen; (2) respons terhadap heritage (paralel dengan heritage militer Magelang); (3) kanopi mikroklimatik sebagai inspirasi shading pada resort grounds; (4) pola integrasi bangunan lama-baru yang dapat diadaptasi

Sumber: Analisis penulis; Foster + Partners (2015); Denton Corker Marshall (2013); Frampton (1983, 2016); Rutes dkk. (2001)

3.5. Sintesis: Tujuh Parameter Desain dari Studi Preseden

Dari pembedahan teknis keempat preseden di atas, disintesis tujuh parameter desain utama yang akan dioperasionalkan secara langsung dalam pendekatan program perencanaan dan perancangan pada Bab V. Tabel 3.8 menyajikan sintesis tersebut dalam format yang dapat langsung dijadikan acuan desain: setiap parameter mencantumkan dasar empirisnya dari studi preseden, penerapan konkretnya pada perancangan Magelang, dan referensi akademis yang mendukungnya.

Tabel 3.8 Sintesis Tujuh Parameter Desain dari Studi Preseden untuk Perancangan di Tidar Selatan

No.	Parameter Desain	Dasar dari Studi Preseden	Implementasi pada Perancangan Magelang	Referensi Akademis
1	Rasio Gross per Kamar Hotel: 45 m²/kamar	Seluruh preseden menunjukkan konsistensi: 38–45 m ² /kamar gross. Hotel resort membutuhkan lebih besar dari hotel kota (+5 m ²) karena balkon	Gross 45 m ² /kamar × 200–250 kamar = GFA netto kamar ~9.000–11.250 m ² . Total GFA hotel: ~39.000 m ² (50% dari	Neufert (2000, hlm. 276); De Chiara & Callender (1990, hlm. 618); Penner dkk. (2013)

		wajib dan plafon lebih tinggi.	KLB 3,0 × 41.000 m ²)	
2	Rasio Gross per Unit Apartemen: 68 m²/unit	Grand Alora: ~62 m ² /unit gross (mixed-use mid-range). The South Beach: ~90–120 m ² (luxury). Rata-rata tertimbang untuk komposisi 15% studio–45% 1BR–30% 2BR–10% 3BR di Magelang: ±68 m ² .	Gross 68 m ² /unit × 150–200 unit = GFA unit ~10.200–13.600 m ² . Total GFA apartemen: ~27.000 m ² (35% dari total GFA)	SNI 03-1733-2004; Schneider & Till (2007); Greenberg & Rogerson (2018)
3	Sistem Dual Lobby + Dedicated Core Terpisah	The South Beach dan Grand Alora: dual lobby dengan dedicated elevator core terpisah untuk hotel dan apartemen terbukti paling efektif memproteksi privasi penghuni sambil mempertahankan sinergi operasional.	Lobi hotel menghadap Jl. Beringin VI (pintu utama resort); lobi apartemen di sisi selatan/timur yang lebih privat. Core Hotel: Tower A. Core Apartemen: Tower B. Akses silang hanya melalui sky amenities dengan kartu kunci.	Rutes, Penner & Adams (2001); Penner dkk. (2013)
4	Resort Grounds: Alokasi 25–30% Lahan	Tidak ada preseden yang memiliki resort grounds seluas tapak Magelang (±41.000 m ²). The South Beach (heritage grounds ~3.000 m ²) menunjukkan potensi nilai tambah grounds terhadap keseluruhan proyek. Magelang memiliki keunggulan unik yang tak terkalahkan.	Resort grounds ±12.300 m ² (30% dari 41.000 m ²): taman resort, kolam renang outdoor infinity (view Gunung Sumbing-Sindoro), walking trail Tidar, plaza tematik heritage militer-alam, vegetasi eksisting dikonservasi	Schwanke (2003); Lawson (1995, hlm. 28); De Chiara & Callender (1990)

5	Shading Pasif sebagai Strategi Utama (OTTV $\leq 45 \text{ W/m}^2$)	Alila Solo: secondary skin berlubang (OTTV turun ~20%). The South Beach: kanopi komputasional (shading luas). Grand Alora: brise-soleil. Swissôtel (kontra-preseden): kaca penuh, konsumsi energi tinggi. Konsensus: shading pasif > teknologi mekanis.	Balkon yang menonjol (80–120 cm) berfungsi sebagai horizontal shading device alami untuk jendela kamar di bawahnya; brise-soleil aluminium pada fasad barat; WWR $\leq 38\%$; kaca low-e SC $\leq 0,4$; target OTTV 35–40 W/m ²	SNI 6389:2020; Yeang (1999, hlm. 42–58); ASHRAE 90.1
6	Integrasi Heritage sebagai Elemen Naratif Desain	The South Beach: bangunan militer kolonial Inggris dikonservasi dan diintegrasikan ke dalam ground level sebagai "heritage layer" yang memberi makna historis. Alila Solo: narasi budaya Jawa hadir melalui motif batik pada fasad. Keduanya: identitas bukan ornamen.	Narasi Bukit Tidar (militer, spiritual, alam) diintegrasikan sebagai "heritage layer" resort: material andesit lokal pada plaza, struktur pergola yang mengabstraksikan rumah tradisional Jawa, interpretasi sejarah AKMIL melalui instalasi lansekap	Frampton (1983, 2016); Tzonis & Lefaivre (1981); Curtis (1985)
7	Orientasi View sebagai Generator Zonasi Vertikal	Grand Alora: kamar premium diorientasikan ke view terbaik. Swissôtel: 70%+ kamar menghadap Marina Bay. Alila Solo: lobi dan restoran menghadap jalan premium. Konsensus: orientasi view menentukan hierarki harga kamar dan layout bangunan.	Tower A (Hotel): fasad timur-selatan menghadap Bukit Tidar dan panorama gunung; kamar premium (Deluxe, Suite) pada lantai tinggi sisi selatan-tenggara. Tower B (Apartemen): unit premium (2BR, 3BR/Penthouse) pada	Lawson (1995); Pizam (2010); Lynch (1984)

lantai tinggi dengan
view terbaik

Sumber: Sintesis penulis dari Neufert (2000); De Chiara & Callender (1990); Frampton (1983, 2016); Schwanke (2003); Rutes dkk. (2001); SNI 6389:2020; Yeang (1999); Lawson (1995)

Tujuh parameter yang teridentifikasi dalam Tabel 3.8 bukan hanya akumulasi data dari preseden, melainkan sebuah sistem desain yang koheren dan saling terkait. Rasio gross per kamar (Parameter 1) menentukan jumlah lantai bangunan, yang memengaruhi beban struktur, kebutuhan core lift (Parameter 3), dan biaya konstruksi. Sistem dual lobby (Parameter 3) menentukan konfigurasi massa bangunan (dual tower vs. massa tunggal), yang pada gilirannya memengaruhi orientasi fasad (Parameter 7) dan strategi shading (Parameter 5). Resort grounds (Parameter 4) mengoptimalkan penggunaan lahan sisa dari footprint bangunan untuk menciptakan nilai pengalaman resort yang menjustifikasi harga kamar dan unit apartemen premium. Integrasi heritage (Parameter 6) memberikan identitas narasi yang membedakan proyek ini dari hotel resort generik tanpa konteks.

Keterkaitan lintas-parameter inilah yang menjadikan perancangan ini bukan sekadar bangunan mixed-use fungsional, melainkan sebuah proyek arsitektural yang berakar pada konteks—konteks tapak, konteks budaya, konteks iklim, dan konteks pasar—sesuai dengan amanah pendekatan Critical Regionalism yang menjadi landasan konseptualnya.