

BAB II

DEKSRIPSI PROYEK DAN KAJIAN TEORI PROYEK

2.1 Data Proyek

Berikut ini merupakan data umum dari proyek Tugas akhir ini. Data-data ini didapatkan setelah melakukan wawancara dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan proyek ini yaitu Pemda Kota Cirebon dan juga Kantor kementerian PU sebagai sumber data dan peraturan pembangunan.



Gambar 2.1 : Lokasi Site

- Judul Proyek : Hotel Bintang Empat di Kota Cirebon
- Jenis Proyek : Fiktif
- Konteks Proyek : Sarana akomodasi hotel Kota Cirebon
- Luas Lahan : $\pm 20.500 \text{ m}^2$
- Pemilik proyek : Swasta
- Asumsi sumber dana : Pribadi
- Lokasi proyek : Jl. Brigjen Darsono, Kota Cirebon
- KDB : 80%
- KLB : 3,2
- GSB : 10 m
- KDH : 20%

Lokasi site berada di pusat kota, hal ini merupakan akses utama menghubungkan antara Jawa Barat dengan Jawa Timur dari arah utara. Lokasi ini dipilih karena sesuai dengan kebutuhan dari hotel yang sangat terjangkau untuk aksesibilitas, memudahkan para tamu untuk mengunjungi hotel bintang empat ini.

2.2 Definisi Proyek

2.2.1 Definisi Hotel

- Menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW.340/MPPT-86, Hotel merupakan suatu jenis akomodasi yang mempergunakan seluruh bangunan untuk menyediakan jasa fasilitas seperti adanya tempat tinggal sementara atau penginapan, makanan, dan minuman, serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

Berikut merupakan bangunan yang dikelola secara komersil dengan memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum, antara lain:

1. Jasa penginapan
 2. Pelayanan makanan dan minuman
 3. Pelayanan barang bawaan
 4. Pencucian pakaian
 5. Penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya
- Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No. SK 241/H/70, (1970) Hotel adalah perusahaan yang memberikan berupa layanan jasa penginapan atau akomodasi serta menyediakan fasilitas dan hidangan lainnya untuk umum memenuhi syarat-syarat *privacy*, *comfort*, dan bertujuan komersial.
 - Menurut Lawson (1976) Hotel adalah sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dalam negeri maupun luar negeri dengan memberikan pelayanan berupa fasilitas-fasilitas seperti, jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran.

2.3 Klasifikasi Hotel

Berdasarkan buku “Hotel Design and Planning Development” oleh Walter A. Rutes, Richard H Penner dan Lawrance Adams:

2.3.1 Klasifikasi hotel berdasarkan orientasi pemasarannya :

➤ Hotel di pusat kota

Berdasarkan buku *Hotel design and planning development* oleh Walter A. Rutes, Richard H. Penner dan Lawrance Adams, Termasuk hotel mewah, yang digunakan untuk komperensi/pertemuan-pertemuan besar dan hotel untuk para tamu kepariwisataan. Menurut buku ini hotel yang berada di pusat kota dibagi lagi menjadi beberapa tipe, yaitu :

a. Hotel butik

Awalnya hotel ini merupakan hotel kecil yang hanya memiliki jumlah kamar kurang dari 100 buah, dengan mengutamakan elemen kemewahan, gaya, elegan, fashion, dan kemodisan. Dengan berkembangnya waktu hotel jenis ini umumnya berkembang dari ukuran kecil ke ukuran yang lebih besar, dengan mengedepankan fungsi yang mengutamakan fashion.

b. Hotel hiburan di pusat kota

Hotel jenis ini merupakan hotel yang memiliki fungsi campuran atau biasa lebih dikenal dengan istilah *mixed use* hotel, yang berada di tengah kota dan dibentuk berdasarkan segala aktivitas yang ada didalam kota. Pada awalnya fungsi-fungsi ini seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, teater, memiliki tempatnya masing masing di lokasi yang berbeda-beda, dengan seiring berkembangnya teknologi dan pemikiran.

c. Hotel didepan air di pusat kota

Hotel jenis ini merupakan hotel yang diklasifikasikan berdasarkan tata letak lokasi. Hal ini menjadi keuntungan secara komersil jika, kota dikelilingi oleh air. Karena air menjadi penghubung bisnis. Fungsi dari hotel ini sama dengan hotel pada umumnya, hanya saja hotel ini memiliki keuntungan yang berlipat ganda dengan adanya air sebagai orientasi hotel ini.

➤ **Hotel pinggir jalan**

Hotel jenis ini pelayanan yang utamanya adalah peruntukan bagi para pengendara mobil atau sepeda motor, karenanya lokasi hotel hendaknya terletak di persimpangan jalan raya di pinggiran kota. Hotel jenis ini mengandalkan lokasinya sebagai daya tarik untuk para wisatawan karena lokasi nya yang berada di pinggiran jalan, dengan mengembangkan fasad bangunan seindah mungkin. Hotel ini menawarkan keunggulan dengan akses yang mudah.

➤ **Hotel di bandara**

Lebih dari sekedar tempat untuk mendarat dari penerbangan pesawat, Bandara sekarang memiliki berbagai cara untuk menjadi tujuan wisata itu sendiri. perencanaannya mirip dengan hotel jenis untuk pengendara mobil, perbedaannya hanya pada pelayanan pengadaan makanan untuk penumpang pesawat udara, sehingga diperlukan penerima tamu yang berjaga semalam suntuk dan jika mungkin juga pelayanan makanan semalam suntuk. Hotel jenis ini terintegrasi langsung dengan pihak dari bandara, dan kadang-kadang juga dilengkapi dengan gedung pertemuan untuk melayani pertemuan-pertemuan besar, swasta maupun nasional.

➤ **Hotel di daerah peristirahatan**

Hotel jenis ini biasanya terdapat baik di daerah pegunungan, tepi pantai, di daerah sumber air panas. Direncanakan untuk melayani akomodasi pengunjung dalam rombongan paket wisata tertentu. Dengan penataan penerimaan tamu banyak pada masa-masa liburan akhir pekan, liburan anak sekolah atau tamu yang berkunjung hanya semalam. Hotel jenis ini pada umumnya terhubung langsung dengan resort. Jadi, di dalam satu lokasi terdapat dua tipe penginapan dan didukung oleh fasilitas-fasilitas sederhana.

➤ **Motel**

Hotel jenis ini umumnya berada di jalan-jalan utama, biasanya di dekat kota besar, tempat-tempat yang sering dikunjungi atau dilalui oleh para wisatawan yang melewati lokasi-lokasi berlibur. Restoran, pom bensin, dan bengkel reparasi ringan sebaiknya terdapat di sekitar lokasi, namun tidak perlu berhubungan langsung dengan motel tersebut, hal tersebut bisa dijadikan fasilitas di lingkungan hotel. Lokasi

penempatan bangunan motel diatur sedemikian rupa agar tidak terganggu oleh kebisingan dari kendaraan atau lingkungan sekitar dan lampu kendaraan di malam hari.

➤ **Hotel khusus untuk konvensi**

Hotel jenis ini memiliki ciri antara lain fasilitas parkir yang sangat luas untuk menampung kegiatan konvensi. Sebuah hotel konvensi yang berkapasitas 400 kamar untuk suatu kegiatan konvensi dapat menampung lebih dari 800 orang pengunjung.

➤ **Kondominium (hunian berkelompok)**

Jenis hotel ini dikembangkan dari pengikutsertaan pemilik hunian suatu kompleks perumahan mewah, baik yang dipergunakan sendiri atau disewakan ke orang lain. Pengelolaan hotel ini dilakukan bersama-sama mencakup semua jenis pelayanan hotel.

➤ **Hotel super mewah**

Hotel jenis super mewah ini biasanya diperuntukan untuk para pengunjung yang menginginkan sensasi pengalaman tidak hanya sekedar menginap saja dan lebih diperuntukan untuk pengunjung yang ingin mengedepankan *lifestyle*. Hotel super mewah ini selain unggul dari segi arsitektural secara nyata, hotel ini juga unggul dalam segi pelayanan, dan juga manajemen hotelnya.

2.3.2 Klasifikasi berdasarkan bintang:

Menurut Suwuthi dan Boham (2008) klasifikasi kelas hotel atau tingkatan dibedakan dengan jumlah bintang pada hotel tersebut. Semakin banyak jumlah bintang, maka persyaratan fasilitas dan pelayanan yang dituntut semakin banyak dan lebih baik. Klasifikasi hotel berdasarkan bintang adalah sebagai berikut :

1. Hotel Bintang Satu

Hotel Bintang satu merupakan jenis hotel yang tergolong kecil karena dikelola oleh pemiliknya langsung. biasanya terletak di kawasan yang ramai dan memiliki transportasi umum yang dekat serta hiburan dengan harga yang masuk akal. adapun kriterianya antara lain:

- Jumlah kamar standar, minimum 15 kamar
- Kamar mandi di dalam
- Luas kamar standar, minimum 20 m persegi

2. Hotel Bintang Dua

Hotel bintang dua biasanya terletak dilokasi yang mudah dicapai akses menuju lokasi hotel tersebut. Bangunan yang bersih, terawat, dan rapi serta lokasinya bebas polusi. adapun kriterianya :

- Jumlah kamar standar, minimum 20 kamar
- Kamar suite minimum 1 kamar
- Kamar mandi di dalam
- kamar memiliki telepon dan televisi
- Luas kamar standar, minimum 22 m²
- Luas kamar suite, minimum 44 m²
- Pintu kamar dilengkapi pengaman
- Harus ada lobby
- Tata udara dengan AC/ventilasi
- Kapasitas penerangan minimum 150 lux
- Terdapat sarana olah raga dan rekreasi
- Ruangannya dilengkapi dengan tata udara dengan pengatur udara
- Memiliki Bar

3. Hotel Bintang Tiga

Hotel bintang tiga biasanya lokasinya dekat dengan pusat bisnis, tol, dan daerah perbelanjaan dengan menawarkan pelayanan terbaik, kamar yang cukup luas dan lobby yang penuh dekorasi. Para karyawan hotel yang bertugas terlihat rapi dan profesional. berikut kriterianya :

- Jumlah kamar standar, minimum 30 kamar
- Terdapat minimum 2 kamar suite
- Kamar mandi di dalam
- Luas kamar standar, minimum 24 m²
- Luas kamar suite, minimum 48 m²
- Kamar memiliki Toilet sendiri
- Memiliki Sarana rekreasi dan olah raga
- Kamar dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC) dengan suhu 24⁰C

- Tersedia restoran yang menawarkan hidangan diatas rata-rata pada saat sarapan, makan siang dan makan malam.
- Memiliki *valet parking*

4. Hotel Bintang Empat

Hotel bintang empat termasuk hotel yang cukup berkelas dengan para karyawan dan staff yang lebih profesional dalam melayani tamu yang datang pada hotel tersebut. Karyawan dan staff dibekali informasi mengenai pariwisata di sekitar hotel. Hotel ini memiliki bangunan yang cukup besar dan terdapat fasilitas-fasilitas penunjang seperti adanya, pusat perbelanjaan, restoran, dan tempat hiburan. Pelayannya dihotel ini pun diatas rata-rata sehingga tamu memiliki kepuasan tersendiri bila menginap. Berikut kriterinya :

- Jumlah kamar standar, minimum 50 kamar
- Memiliki minimum 3 kamar suite
- Kamar mandi di dalam
- Luas kamar standar, minimum 24 m²
- Luas kamar suite, minimum 48 m²
- Memiliki lobby dengan luas minimum 100 m²
- Memiliki Bar
- Memiliki sarana rekreasi dan olah raga
- Kamar mandi dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin
- Memiliki toilet umum
- Memiliki kolam renang

5. Hotel Bintang Lima

Hotel ini merupakan hotel termewah dengan berbagai fasilitas tambahan serta pelayanan multibahasa yang tersedia. Hotel bintang lima memegang prinsip bahwa tamu datang disambut dipintu masuk hotel, diberikan *welcome drink* dan ketika dikamar diberikan daftar anggur yang bisa dipilih. Adapun kriteria hotel ini yaitu :

- Jumlah kamar standar, minimum 100 kamar
- Terdapat minimum 4 kamar suite
- Memiliki kamar mandi pribadi didalam kamar
- Luas kamar standar, minimum 26 m²

- Luas kamar suite, minimum 52 m²
- Tempat tidur dan perabot didalam kamar kualitas nomor 1
- Terdapat restoran dengan layanan antar ke kamar selama 24 jam dalam seminggu.
- Terdapat pusat kebugaran, *valet parking*, dan servis dari *concierge* dengan pengalaman matang.

2.4 Karakteristik Non Fisik Hotel

2.4.1 Pengunjung Hotel

Pengunjung suatu hotel dapat dibedakan menjadi 2 jenis (Walter A.Rutes dan Richard H.Penner, 1985;38), yaitu:

1. Pengunjung berdasarkan keperluan
Yaitu pembagian pengunjung hotel yang datang dengan keperluan tertentu seperti : Rekreasi, Olahraga, Bisnis, Transaksi Perdagangan, Konferensi, Kegiatan Seremonial, Dan Lain-Lain.
2. Pengunjung berdasarkan jangka waktu menginap
3. Pengunjung yang tinggal dalam waktu lama : Pengunjung tipe ini umumnya minimal tinggal 3 bulan. Oleh karena itu hotel-hotel tertentu menyediakan fasilitas hunian bagi mereka seperti rumah sewa/apartemen/residential hotel
4. Pengunjung yang tinggal tidak terlalu lama : Pengunjung dalam waktu tertentu tinggal didalam hotel dan mendapatkan pelayanan dan fasilitas sesuai dengan kebutuhan
5. Pengunjung yang tidak menginap : Pengunjung sehari-hari yang umumnya menggunakan ruang-ruang publik seperti ruang duduk (lounge), restoran, diskotik, dan ruang konferensi

2.4.2 Aktifitas dan Fasilitas Hotel

Dari pengelompokan dan pengorganisasian sebuah hotel yang ada seperti yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa aktifitas-aktifitas dlam sebuah hotel terdiri dari :

- 1) Aktifitas
 - a) Kelompok aktifitas utama, adalah kelompok aktifitas yang paling pokok dalam hotel yaitu pengguna fasilitas hotel yakni para pengunjung hotel
 - b) Kelompok aktifitas pendukung, adalah kelompok yang mendukung kelangsungan kegiatan kelompok aktifitas utama tercakup didalamnya kegiatan administrasi, penyediaan barang, perawatan dan pemeliharaan gedung
 - c) Kelompok aktifitas pelayanan, adalah kelompok aktifitas yang mencakup kegiatan service bagi para tamu baik langsung maupun tak langsung. Individu yang terlibat adalah para karyawan tata graha, karyawan penyedia *food and beverage*, serta para *room boy*.
- 2) Fasilitas
 - a) Fasilitas kegiatan privat, merupakan fasilitas yang digunakan mawadahi kegiatan tamu dalam beristirahat yang berupa kamar-kamar tidur beserta fasilitas-fasilitas perlengkapan.
 - b) Fasilitas untuk kegiatan publik, merupakan fasilitas umum untuk para pengunjung seperti restoran, ruang pertemuan, *bar*, *lounge* dan sebagainya
 - c) Fasilitas untuk kegiatan pelayanan, merupakan fasilitas yang disediakan untuk melayani para pengunjung secara tidak langsung seperti dapur, *food and beverage*, ruang karyawan, ruang mekanikal-elektrikal *space* dan sebagainya.

Penyediaan sarana dan fasilitas ini sangat tergantung dari jenis hotel itu sendiri sesuai lingkup pelayanannya, fasilitas-fasilitas yang ada dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi sebuah hotel terdapat calon pengunjung yang ada.

2.4.3 Pengelolaan Hotel

Terdapat beberapa bagian dalam pengelolaan hotel. Seluruh bagian ini terkoordinir serta dikendalikan oleh seorang *General Manager* yang biasanya dibantu oleh *Executive Assistant Manager*. Bagian-bagian tersebut antara lain (Walter A. Rutes and Richard H. Penner, 1985; 229) :

a. Kantor administrasi

Bagian ini merupakan bagian terdepan dari hotel, bagian dari hotel ini adalah bagian

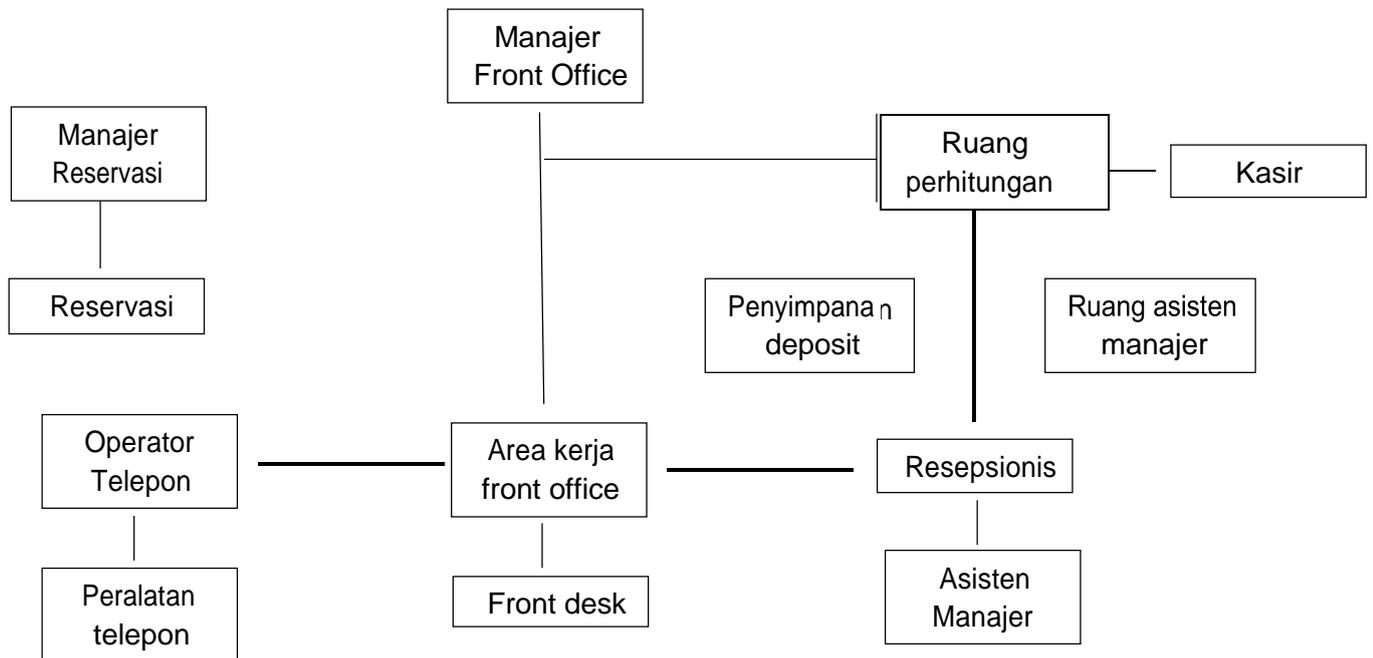
yang berhubungan langsung dan melakukan kontak secara langsung dengan para pengunjung berbeda dengan bagian belakang dari hotel.

Bagian area kantor ini dibagi menjadi empat bagian, yaitu:

1. Front desk dan Front office

Front office, dalam hal ini menyediakan layanan dibagian registrasi dan juga kasir. Bagian ini adalah yang paling banyak berinteraksi dengan pengunjung. Dalam area front office ini terdapat beberapa area, yaitu :

- A.) Front desk, menyediakan dua fungsi yaitu registrasi dan juga kasir.
- b.) Area kerja front office, area ini berhubungan langsung dengan front desk dan di area ini menangani masalah surat-menyurat, pengkopian data, fax, dan dokumen lainnya
- c.) Manajer front office, menyediakan area kerja pribadi untuk manajer.
- d.) Area pemesanan, area ini menyediakan ruang kerja untuk staff pemesanan dan penerima telepon, termasuk keamanan dari bagian front desk. Pada beberapa hotel besar kedua ruangan ini biasanya berada di dua ruang yang berbeda.



Gambar 2.2 Skema ruang dan pengguna ruang administrasi.
(Sumber: buku hotels design planning and development)

2. Executive office

Kantor eksekutif adalah bagian ruang yang paling kecil diantara empat yang lainnya, pada beberapa hotel kecil, ruangan ini digabungkan dengan front office. Ruang ini dibagi lagi menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a) Area penerima, area ini menyediakan layanan untuk tamu yang memiliki kepentingan khusus, biasanya area ini menjadi satu dengan area penerima di front desk.
- b) Ruang general manager, menyediakan area kerja pribadi yang cukup besar untuk general manager, menyesuaikan dengan luasan dari hotel.
- c) Ruang eksekutif asisten manajer, menyediakan ruangan untuk beberapa staff eksekutif dan staff senior
- d) Ruang sekretaris, menyediakan ruang untuk sekretaris, bisa satu atau lebih.

e) Ruang rapat, menyediakan ruang untuk rapat bagi para manajer dan juga staff yang bisa menampung sekitar 8-12 orang.

3. sales dan catering office

Bagian ini bertanggung jawab untuk menarik pengunjung dan juga melayani kebutuhan seperti makan dan minum para pengunjung hotel. Para staff akan sangat sering berhadapan dengan pengunjung dari luar hotel. Bagian-bagian dari ini meliputi :

- a) Penerima, menyediakan beberapa fungsi menerima, biasanya di gabungkan juga dengan bagian penerima eksekutif.
- b) Ruang penjualan, Menyediakan ruang yang cukup luas untuk menarik para pengunjung.
- c) Ruang manajer katering, menyediakan kantor pribadi untuk staff yang bertanggung jawab di bidang katering.

4. Accounting office

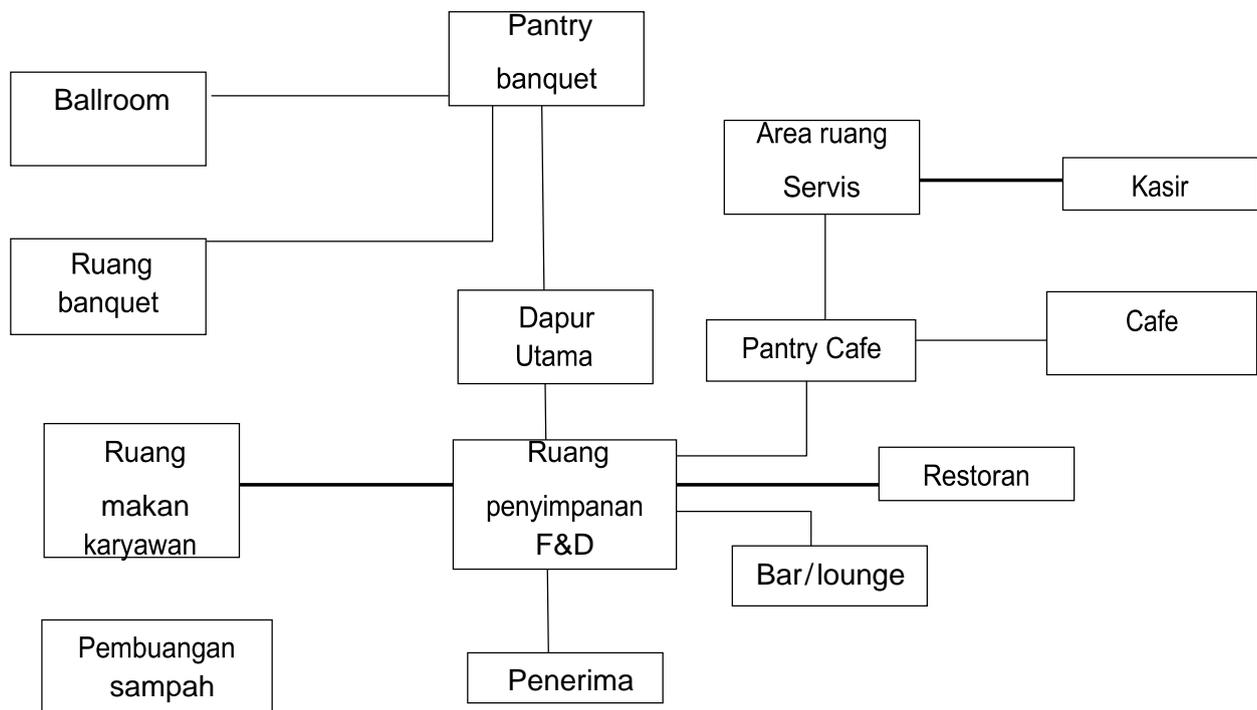
Bagian ini terletak di bagian utama kantor bagian depan. Peran utamanya adalah berhubungan langsung dengan bagian depan. Karena banyak hal yang diperlukan untuk bagian perhitungan atau accounting area. Beberapa ruang itu antara lain:

- a.) Ruang penyelia, kantor privat untuk bagian penyelia
- b.) kasir, menyediakan ruang yang aman untuk bagian keuangan. Bentuknya mirip dengan teller yang ada di bank
- c.) kantor staff, menyediakan ruangan yang diperuntukan bagi para staff akuntansi.

b. Back Of House

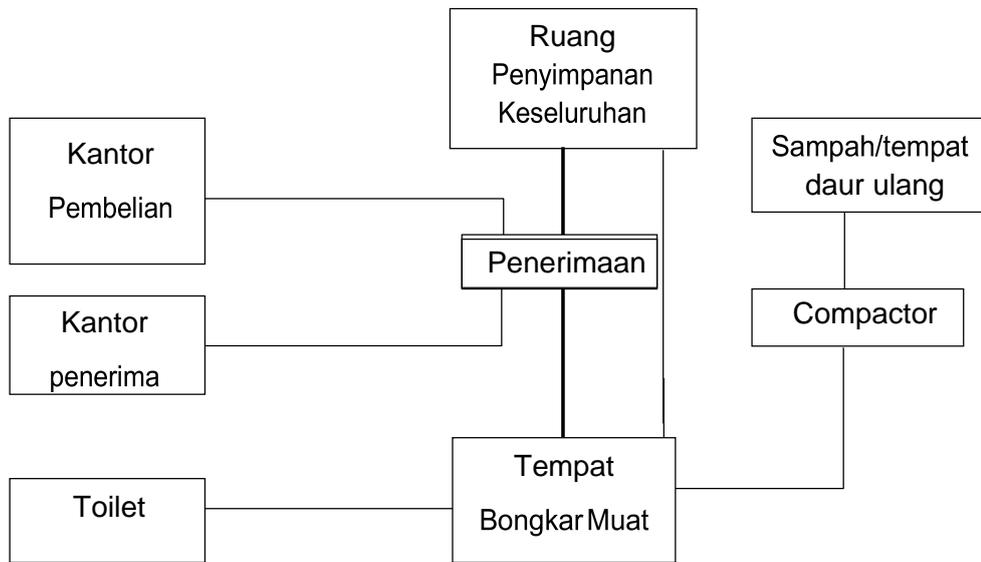
- 1) Food preparation and storage areas; adalah area yang bertugas untuk menyediakan dan mempersiapkan makanan yang akan di sajikan kepada tamu.
- 2) Receiving, trash, and general storage areas; area yang berfungsi sebagai pembuangan dari sampah samapah yang dihasilkan dari kegiatan servis dan juga menjadi area penyimpanan

- 3) Employee areas, terdiri dari personil and time keeper office, locker and toilet, employe dining and housing;
- 4) Laundry and housekeeping; Bertugas untuk mencuci dan mengeringkan barang barang hotel seperti spreng bantal dan kasur. Dan juga bertugas melayani kebutuhan dari tamu.
- 5) Engineering and mechanical areas, yang terdiri dari engineering office, maintenance shop, mechanical/ electrical areas.



Gambar 2.3 Skema ruang dan pengguna ruang servis & catering.

Sumber: buku hotels design planning and development



Gambar 2.4 Skema ruang dan pengguna ruang penyimpanan makanan.
(Sumber: buku hotels design planning and development)

Dalam pengelolaan bagian-bagian hotel tersebut dioperasikan oleh departemen-departemen yang dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Room Dept : Departemen yang bertugas menyediakan kebutuhan kamar bagi para pengunjung
- b. Housekeeping Dept : Departemen yang bertugas memelihara kebersihan, kerapian, dan kelengkapan kamar-kamar tamu, restoran, bar, dan tempat-tempat umum dalam hotel
- c. Food and Beverage Dept : Departemen yang menyediakan dan menyajikan makanan, minuman
- d. Engineering Dept : Departemen yang bertugas melaksanakan pelaksanaan, perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan gedung serta perlengkapan hotel lainnya
- e. Personal Dept : Departemen yang bertugas melaksanakan pemilihan dan pengadaan tenaga kerja hotel, termasuk didalamnya pemeliharaan moral, dan kesejahteraan tenaga kerja, serta meningkatkan pengetahuan dan ketrampilan tenaga kerja hotel.

- f. Marketing Dept : Departemen yang mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang hotel
- g. Security Dept : Departemen yang bertugas menjaga dan memelihara keamanan dan ketertiban didalam lingkungan hotel
- h. Other Operation Dept : Departemen yang tidak termasuk dalam kelompok diatas, seperti bank, sport club, diskotik, massage, dan lain-lain

2.5 Perencanaan Sebuah Hotel

Perencanaan sebuah hotel tidak hanya sebatas mawadahi aktifitas manusianya saja tetapi juga diorientasikan sebagai perencanaan bangunan komersial. Dalam *Hotels Restaurants Bars (W.S. Hattrell and Partners, 1962)* disebutkan bahwa dasar-dasar perencanaan hotel yaitu:

- a. Lokasi : Faktor ini akan mempengaruhi sifat dan jenis hotel. Misalnya lokasi di daerah wisata akan berbeda dengan lokasi pada tengah kota.
- b. Orientasi bangunan : Orientasi bangunan menjadi faktor yang memberikan pengaruh dari dan ke dalam bangunan terhadap lingkungan yang ada. Orientasi ini dimaksudkan untuk menyerap potensi baik dari lingkungan yang ada seperti pemanfaatan view, pencapaian, sinar matahari, serta menghindari gangguan dari lingkungan seperti kebisingan dan sebagainya. Dengan ini menjadikan bangunan lebih berinteraksi dengan lingkungannya. pemecahan yang baik agar tercipta keteraturan dalam bangunan. Berdasarkan pembahasan mengenai teori hotel sebelumnya, maka dapat diperoleh suatu rumusan dasar-dasar perencanaan city hotel secara spesifik. Yaitu:
 - a. Jenis hotel termasuk kelas mewah / bintang.
 - b. Fasilitas hotel ditujukan untuk melayani kegiatan konferensi atau pertemuan-pertemuan besar serta hotel untuk para tamu kepariwisataan. berdasarkan klasifikasi hotel bintang, maka hotel yang memiliki fasilitas seperti business center, ruang konferensi, biro perjalanan, maskapai perjalanan, pertokoan, restoran, dan pusat kebugaran adalah hotel kelas bintang empat dan lima.

- c. Lokasi hotel terletak dipusat kota atau di bagian kota dengan karakteristik kegiatan perdagangan.
- d. Merupakan bangunan lantai banyak dengan perbandingan pemakaian ruang-ruang yang tinggi serta pemanfaatan ruang-ruang yang teratur.
 - c. Struktur : Struktur bangunan akan tergantung dari ukuran, site, kondisi tanah, harga serta cuaca (klimatologi). Pemilihan modul struktur mempengaruhi bentuk dan modul ruang-ruang yang ada khususnya kamar-kamar yang ada.
 - d. Kemudahan sirkulasi : Fungsi hotel menjadi efisien dan ekonomis karena pengaturan pola sirkulasi yang baik. Pemisahan sirkulasi umum dan sirkulasi pelayanan merupakan salah satu

1. Sistem Struktur

Syarat utama suatu system struktur bangunan antara lain :

- Kuat terhadap gaya-gaya yang bekerja
- Kaki dalam arti kata tidak berubah bentuk
- Stabil dalam arti tidak bergeser dari tempat semula

Sistem struktur bangunan akan mempengaruhi terbentuknya bangunan, sehingga akan mempengaruhi penampilan bangunan tersebut. Ada beberapa persyaratan pokok struktur antara lain :

- Keseimbangan, agar massa bangunan tidak bergerak
- Kestabilan, agar bangunan tidak goyah akibat gaya luar dan punya daya tahan terhadap gangguan alam, misalnya gempa, angin, dan kebakaran.
- Kekuatan berhubungan dengan kesatuan seluruh struktur yang menerima beban.
- Fungsional, agar sesuai dengan fungsinya yang didasarkan atas tuntutan besaran ruang, fleksibilitas terhadap penyusunan unit-unit hunian, pola sirkulasi, system utilitas, dan lain-lain.
- Ekonomis, baik dalam pelaksanaan maupun pemeliharaan.
- Estetika struktur dapat merupakan bagian

integral dengan ekspresi arsitektur yang serasi dan logis.

Sistem struktur suatu bangunan tinggi terdiri dari :

- Sub Structure : Sub Structure adalah struktur bawah bangunan atau pondasi. Karakter struktur tanah dan jenis tanah sangat menentukan jenis pondasi. sub structure pada bangunan apartemen ini menggunakan pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang adalah system pondasi yang penyaluran gayanya melalui tiang. Prinsip penyaluran gayanya adalah beban yang bekerja disalurkan melalui tiang kelapisan tanah bagian dalam dengan daya dukung yang besar.
- Upper structure : Upper structure adalah pondasi atas bangunan . Upper structure yang digunakan pada hotel ini adalah struktur rangka kaku (rigid frame structure). Struktur ini baik untuk bangunan tinggi karena kekakuannya yang terbentuk dari permukaan grid kolom dengan balok

2.6 Keamanan Dan Keselamatan di dalam Hotel

Menurut buku *hotels, motels, and condominium* (Lawson (1976 : 185)) akomodasi berupa hotel, motel maupun jenis akomodasi penginapan yang lainnya selain melayani pelanggan dengan fasilitas tetapi juga dengan bangunan yang dapat menjamin keselamatan dan keamanan pelanggan tersebut

a) Pencahayaan

Pencahayaan pada hotel harus dapat membantu membantu dalam membedakan ruang pada saat terjadi bencana. Sumber cahaya pada ruang dapat berupa lampu pijar, lampu neon, lampu sorot dengan berbagai warna

b) Kebisingan

Kebisingan pada hotel dapat dihasilkan dari luar maupun dalam hotel, oleh sebab itu kamar hotel harus perlu dilindungi dari kebisingan tersebut. Sumber kebisingan dari luar berasal dari jalan raya dan hotel yang berdekatan dengan bandara sedangkan dari dalam hotel dihasilkan oleh diskotik/bar dan area servis seperti dapur.

c) Keselamatan Ruang

Keselamatan tidak hanya mencakup pada desain bangunan tetapi juga bagaimana bangunan dapat dipertahankan dan digunakan. Kecelakaan yang sering terjadi adalah bangunan yang didesain tidak menggunakan alat dan bahan yang tidak dapat memadai suatu ruang dengan baik

- Perencanaan : Perencanaan dalam membuat posisi ruang yang baik
- Lantai Bangunan : Lantai bangunan yang tidak licin dan mudah dibersihkan
- Pintu : Selalu memeriksa visibilitas dan ayunan bukaan pintu
- Jendela : Jendela harus mudah dibersihkan dan jangan sengaja dibuka
- Lift : Sistem transportasi lift yang memadai sesuai dengan kapasitas
- Kamar Mandi : Posisi kamar mandi harus sesuai standar, lantai harus bebas licin dan jauhkan dari sumber kelistrikan

d) Pencegahan Kebakaran

Kebakaran merupakan kecelakaan tragis yang sering terjadi belakangan ini di bangunan hotel, Berikut ini merupakan alasan pencegahan kebakaran

- Penghuni bersifat sementara dan belum terbiasa dengan bangunan
- Banyak tamu hotel yang masih dibawah umur, lanjut usia, cacat dan mabuk
- Penghuni hotel yang tidur terpisah dari kamar dan perlu diperingatkan untuk evakuasi
- Penyebab utama kebakaran hotel adalah dapur, rokok dan listrik

e) Higienis

Sebuah Hotel dapat ditutup jika tidak memiliki standar kebersihan. Oleh sebab itu seorang desainer harus memperhatikan standar yang ditentukan untuk kebersihan hotel. Kebersihan hotel dapat dilihat dari proses pengolahan sampah pada hotel tersebut, kemudian kondisi dalam dan luar juga harus tetap memenuhi standar kebersihan yang sudah ditetapkan juga.

- Fasilitas untuk mencegah kontaminasi pada makanan
- Selalu mengontrol suhu pada ventilasi
- Perlindungan terhadap serangga atau hewan seperti tikus yang dapat menyebabkan bau busuk
- Sanitasi pembuangan air limbah dan saluran penyimpanan atau pembuangan sampah
 - f) Keamanan
 Kemaman dan pengawasan pada sebuah hotel harus melibatkan perlindungan dan paengendalian dari semua orang yang meliputi perencanaan
- Pengawasan terhadap property untuk mencegah pencurian dengan menggunakan CCTV
- Pengendalian akses menuju kamar tidur, ini menunjukkan akses melalui balkon dan jedela harus dapat diawasi oleh pengawasa bangunan hotel
- Penyediaan brankas di dalam kamar untuk menyimpan barang berharga

2.7 Kebutuhan dan Persyaratan Ruang

Tabel 2.5 Kebutuhan Kamar Tamu

Nama ruang	Standar (m²)	Luas (m²)	Jumlah unit	Luas total (m²)	Syarat	Sumber
<i>Standar room</i>	24/kamar	24	230	5520	Termasuk kamar mandi, ceiling minimal 2.6 m, adanya sistem tata udara dan pencahayaan, noise max. 40 db, perabot kamar tidur, saluran komunikasi, perlengkapan elektronik, dilengkapi pengaman, tirai tidak tembus pandang, tersedia air panas dan dingin.	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan dan Usaha Hotel
<i>Deluxe room</i>	26/kamar	32	40	1280		
<i>Executive deluxe room</i>		36	10	360		
<i>Suite room</i>	48/kamar	48	40	1920		
Total			320	9080		

Tabel 2.6 Kebutuhan Ruang Publik

Nama ruang	Standar (m²)	Luas (m²)	Jumlah unit	Luas total (m²)	Syarat	Sumber
<i>Lobby</i>	100	250	1	250	Luas minimal 100 m ² unya akses langsung pintu utama, ramp, sistem tata udara dan pencahayaan,	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan dan Usaha Hotel

					ombience yang baik.	
<i>Front desk</i>	1.02/ orang	12.5	1	12.5	Mudah diakses dari lobby, mudah terlihat pintu masuk utama	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Toilet pengunjung pria	0.15/ kamar	48	3	133	Toilet wanita dan pria terpisah, terdapat sistem pencahayaan, dan tata udara, dilengkapi dengan peralatan toilet	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Toilet pengunjung wanita	0.25/ kamar	80	3	240		
Lift tamu	min 2 (1.8 x 2.6m)	6	4	24	Lokasi lift di daerah publik dan mudah terlihat (misalnya lobby)	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium : design palnning and maintenance
Tangga darurat	Min. 2 tangga darurat	18	4	72	Mudah terlihat saat evakuasi, jarak maksimal 30 m dari titik terjauh	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium : design palnning and maintenance
Total				731.5		

Tabel 2.7 Kebutuhan Fasilitas Tamu

Nama ruang	Standar (m²)	Luas (m²)	Jumlah unit	Luas total (m²)	Syarat	Sumber
Retail	0.1-0.3 / orang	16	3	48	Hotel minimal memiliki 3 ruang disewakan. Drug store/ bank/ perkantoran/ travel agent/ souvenir shop	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Restaurant	1.5/ seat	932	1	932	Letak restoran terhubung langsung dengan dapur. Menyediakan restoran minimal 3, cafe shop, grill, chinese, japanese, dsb	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Lounge, bar	0.5/ kamar	160	1	160	Lounge dilengkapi dengan meja, kursi, sofa. Dan bar yang terpisah dari restoran	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Business center		24	1	24		
Meeting room	1.1/ orang	48	4	192		

Ballroom	1.1/ orang	768	1	768	Hotel menyediakan function room minimal satu.	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Kolam renang & pool deck	Min 6 x 12 m, +3 m deck	120	1	120	Lokasi dekat dengan pengunjung sehingga pengunjung tidak melewati lobby terlebih dahulu.	Richard H Penner, Hotel Design : planning and development
Fitness, R. loker	4.7/ orang, loker 0.6m ² / orang	168	1	168	Hotel menyediakan sarana olahraga dan rekreasi pilihan dari tenis, bowling, golf, fitness center, sauna, billiard	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Spa dan sauna	Min 1.9 / orang	160	1	160		
Kamar mandi & toilet	1.3-1.5 / orang	24	1	24	Toilet wanita dan pria terpisah, terdapat sistem pencahayaan, dan tata udara, dilengkapi dengan peralatan toilet	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Total				2596		

Tabel 2.8 Kebutuhan Dapur

Nama ruang	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah unit	Luas total (m ²)	Syarat	Sumber
Dapur utama	Min. 40% luas restaurant	372	1	372	Terdapat shaft, sirkulasi udara, sistem pencahayaan, dinding	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan
Ruang persiapan dan pengolahan		64	1	64	dapur kedapur Tersedia pemadam	Usaha Hotel
Ruang penyimpanan bahan	30-50% luas dapur	111.6	1	111.6	kebakaran, layout dapur sesuai alur kerja, lantai dapur tidak licin, tidak terdapat <i>grease trap</i>	
Ruang pencucian dan simpan alat		24	1	24		
Ruang administrasi koki		20	1	20		
Room service		20	1	20		
Total				611.6		

Tabel 2.9 Kebutuhan *House Keeping*

Nama ruang	Standar (m²)	Luas (m²)	Jumlah unit	Luas total (m²)	Syarat	Sumber
Ruang lien	0.4 m ² / kamar	128	1	128	Tersedia rak lemari penyimpanan linen	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Room boy station	Min. 1 / 40 kamar	16	3	48	Tiap lantai min. 1	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Lift service		10	1	10	Di daerah service, khusus untuk lift barang	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium: design palnning and maintenance, 1976
Total				186		

Tabel 2.10 Kebutuhan Kantor Pegawai

Nama ruang	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah unit	Luas total (m ²)	Syarat	Sumber
Administrasi		10	1	10	Terdapat <i>concierge counter, safer deposit room, luggage room</i>	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Kantor pimpinan		50	1	50	Terdapat peralatan kantor, meja, kursi. Tersedia toilet yang terpisah untuk pria dan wanita bagi para pengelola hotel	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Kantor HRD		40	1	40		
Marketing		12	1	12		
Chef		20	1	20		
Total				132		

Tabel 2.11 Kebutuhan Fasilitas Pegawai

Nama ruang	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah unit	Luas total (m ²)	Syarat	Sumber
Security office		16	1	16	Petugas keamanan untuk area hotel bertugas selama 24 jam	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Time kiper		40	1	40		
Ruang loker	0.36 / orang	32	2	64	Locker individual dengan kunci pengaman yang jumlahnya disesuaikan. Tersedia kaca rias/full length mirror	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel : 89
Toilet		40	1	40		
Mushola	Min. 8m ²	128	1	128	Terdapat perlengkapan ibadah	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel

Ruang makan karyawan	0.9 / orang	64	1	64	Terdapat meja, kursi, untuk makan	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Total				352		

Tabel 2.12 Kebutuhan Ruang Utilitas

Nama ruang	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah unit	Luas total (m ²)	Syarat	Sumber
R. pompa air bersih	0.6 / kamar	64	1	64		Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Ruang GWT		128	1	128		
R. panel listrik	0.3 / kamar	64	1	64		
Ruang genset	0.54 / kamar	100	1	100	Berada terpisah dari bangunan, tahan api	
Ruang chiiler		64	1	64		
Ruang AHU	0.4 / kamar	12	3	36		
Ruang travo	0.3 / kamar	32	1	32		
STP	0.3 / kamar	112	1	112	Jarak max. 20 m dari ruang pompa	
Ruang reservoir		60	1	60		
Total				660		

Tabel 2.13 Kebutuhan Ruang *Loading Unloading*

Nama ruang	Standar (m²)	Luas (m²)	Jumlah unit	Luas total (m²)	Syarat	Sumber
Loading dock		48	1	48		
Penyimpanan barang	Min 0.2-0.3 / kamar	64	1	64	Tersedia tempat penampungan barang sementara.	Peraturan Walikota (2005) tentang
Ruang pembuangan		40	1	40	Tersedia tempat pembuangan yang memenuhi persyaratan peraturan yang berlaku.	Penggolongan Usaha Hotel
Total				152		

Tabel 2.14 Tabel Kebutuhan Total

Keterangan	Luas (m²)
Kamar tamu	9080
Ruang publik	731.5
Fasilitas tamu	2596
Dapur	611.6
Housekeeping	186
Kantor pegawai	132
Fasilitas pegawai	352
Utilitas	660
<i>Loading unloading</i>	152
Total	14501.1
Sirkulasi 15 %	2175.16
Total Keseluruhan	16676.26

2.8 Studi Banding

Proses studi banding untuk proyek ini dilangsungkan di hotel-hotel yang berada di kota Bandung, Hotel-hotel in dipilih berdasarkan pengamatan secara langsung oleh penulis, hotel-hotel yang diamati antara lain adalah:

2.8.1 Hotel Marbella Suites

2.8.1.1 Lokasi

Hotel Marbella Suite Hotel ini berada di Jl. Sentra Dago Pakar, Bandung, Jawa Barat. Lokasi hotel cukup strategis, tidak terlalu jauh dari kota dan cukup dekat dengan kawasan belanja dan wisata di kota Bandung, seperti wisata belanja di Dago dan wisata alam di daerah Dago Pakar. Karena letaknya yang berada di ketinggian, maka pemandangan yang didapat sangatlah bagus. Dari hotel ini dapat terlihat Kota Bandung.



Gambar 2.15 Lokasi Hotel Marbella Suites

2.8.1.2 Aksesibilitas



Gambar 2.16 Aksesibilitas

Untuk mencapai hotel ini cukup mudah bagi para pengunjung yang memiliki kendaraan pribadi, karena jalur menuju ke hotel ini bukanlah jalur macet. Akan tetapi pengunjung yang tidak menggunakan kendaraan pribadi atau menggunakan kendaraan umum, akan sangat kesulitan mencapai hotel ini, karena hotel ini tidak dilewati oleh kendaraan umum trayek manapun. Sehingga hal ini dapat mengurangi ketertarikan pengunjung untuk menggunakan hotel ini. Selain itu, akses jalan menuju hotel ini masih banyak yang rusak dan berpasir, dan itu cukup mengganggu kendaraan, terutama yang menggunakan kendaraan roda dua

2.8.1.3 Fasade Bangunan



Gambar 2.17 Fasade Bangunan

Fasade bangunan hotel ini lebih cenderung menyerupai apartemen dibandingkan hotel, hal ini disebabkan fasade bangunan yang memiliki elemen yang sama pada bagian kamar dan dilakukan pengulangan. Bentuk bangunan terlihat kaku dan kurang menyikapi lingkungan sekitar. Bagian dinding bangunan ini kurang terawat sehingga pada salah satu bagian dinding eksterior ini sudah terlihat bekas rembesan air dan tidak cepat di perbaiki.

2.8.1.4 Sirkulasi



Gambar 2.18 Sirkulasi menuju
pintu masuk

Sirkulasi yang ada pada bangunan ini cukup membingungkan, karena terdapat 2 pintu masuk yang keduanya mirip dengan lobi, padahal hanya satu saja yang merupakan lobi. Hal ini mengakibatkan kebingungan bagi para pengunjung yang baru pertama kali mengunjungi hotel tersebut dan langsung parkir. Bahkan ketika penulis melakukan survey, terbukti ada sekeluarga yang masuk melalui pintu tersebut dan menanyakan dimana letak resepsionis. Hal ini kurang nyaman apabila melihat dari segi efisiensi, dan juga memang agak aneh.

2.8.1.5 Interior Kamar



Gambar 2.19 Interior kamar



Gambar 2.20 Interior Kamar

Kamar tipe eksekutif ini terdapat dua buah kamar tidur, satu ruangan merupakan kamar tidur utama dengan kasur *king size*, dan ruangan satunya terdapat dua buah *single bed*. Perbedaan dua ruangan ini adalah di ruang tidur utama terdapat kamar mandi didalam dan dilengkapi dengan televisi, sedangkan kamar yang kedua hanya berisikan kasur dan lemari saja. Kamar tipe eksekutif ini memiliki ruang tengah untuk menonton tv dan juga mini pantry yang dilengkapi meja untuk makan. Terdapat juga balkon yang menghadap langsung ke pemandangan yang indah yaitu pemandangan Kota Bandung.

2.8.1.6 Fasilitas Hotel



(a)



(b)



(c)

Gambar 2.21 (a) restoran (b) *welcome drink* (c) kolam renang

Fasilitas yang disediakan oleh hotel ini terbilang cukup lengkap. Berikut ini adalah beberapa fasilitas hotel yang berhasil penulis dokumentasikan :

- Welcome drink, hotel ini menyediakan fasilitas welcome drink untuk setiap tamu yang datang, bahkan jika tamu itu tidak menginap pun akan tetap di persilakan untuk mengambil minuman.

- Indoor Resto, hotel ini memiliki dua tipe resto, yang pertama adalah resto yang berada di dalam, resto indoor ini memiliki fasilitas AC dan juga live music di hari hari tertentu. Para pengunjung dapat menikmati sajian dengan bergaya prasmanan.

- Outdoor Resto, dibagian luarnya terdapat outdoor resto, resto di bagian luar ini menyajikan pemandangan hijau yang menyegarkan, para pengunjung dapat merasakan sejuknya udara sambil memakan sajiannya.

- Swimming Pool, hotel ini memiliki dua kolam renang, kolam renang yang pertama adalah kolam renang yang diperuntukan untuk dewasa, meski tidak terlalu dalam, dan terdapat jacuzi juga disisi kolam tersebut. Kolam yang lainnya berada di belakang hotel, kolam renang ini dikhususkan bagi anak-anak, selain dekat dengan children playground, kolam ini juga memiliki permainan pasir seperti dipantai.

- Ruang meeting, terdapat ruang meeting yang cukup banyak yang dapat disewa oleh para pengunjung. Ukuran dari masing-masing ruang rapat berbeda tergantung dari permintaan para pengguna.

- Ballroom, hotel ini juga memiliki fasilitas ballroom yang dapat dipergunakan sebagai sarana berkumpul jika ada pengunjung yang membutuhkannya. Penggunaan ballroom ini tidak dikenakan biaya tambahan.

2.8.2 Hotel Banana Inn

2.8.2.1 Lokasi

Hotel Banana Inn ini berada di Jalan Dokter Setiabudhi No. 191, Gegerkalong, Sukasari, Gegerkalong, Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat. Letak hotel ini sangat strategis, selain berdekatan dengan beberapa universitas seperti UPI, UNPAS, dan STPB. Hotel ini pun berdekatan dengan pusat wisata alam di Lembang dan sekitarnya. Selain itu juga posisi hotel ini berada dekat dengan pinggir jalan



Gambar 2.22 Lokasi

2.8.2.2 Aksesibilitas

Akses menuju ke hotel ini termasuk mudah, karena letak hotel berada di jalan utama ke arah Lembang, jalan menuju lokasi pun memiliki aspal yang baik, dan tidak rusak, berbeda dengan akses menuju hotel Marbella Suites Bandung. Selain itu, lokasi ini dilewati oleh beberapa trayek angkutan umum, sehingga pengunjung dapat dengan mudah mengakses hotel ini



Gambar 2.23 Aksesibilitas

2.8.2.3 Fasade Bangunan



Gambar 2.24 Fasade Bangunan

Fasade bangunan ini memiliki arsitektur art deco, yang dikombinasikan dengan arsitektur moderen dan juga tradisional. Hal itu ditunjukkan dari adanya ornamen-ornamen tradisional pada bagian fasade bangunan.

2.8.2.4 Sirkulasi



Gambar 2.25 Sirkulasi menuju basement & menuju Lobi

Sirkulasi pada bangunan Hotel Banana Inn ini cukup nyaman, pengunjung tidak harus bolak-balik dan tidak harus bingung jika turun dari kendaraan dalam keadaan hujan karena sirkulasi menuju bangunan ini terarah dengan baik, yaitu dari pintu gerbang pengunjung

langsung diarahkan menuju *drop off* dan lalu kendaraan bisa langsung diparkirkan di basement. Sehingga pengunjung akan terlindung dari hujan.

2.8.2.5 Interior



(a)



(b)

Gambar 2.26 (a) Lobi (b) interior kamar

Interior Lobi: Bagian lobi dapat dirasakan suasana arsitektur moderen dilihat dari material- material yang digunakan. Akan tetapi suasana tradisional pun tetap terasa dengan adanya ornamen ornamen tradisional khas Indonesia yang dipasng sebagai hiasan di bagian *front desk*. Terdapat juga hiasan berupa akuarium berukuran cukup besar.

Interior kamar: Dibagian interior kamar, terdapat beberapa perbedaan yang signifikan, yaitu kamar dengan tipe studio memiliki ruang tamu khusus di dalam kamarnya, hal ini diperuntukan bagi para pengunjung untuk mampir dan singgah di kamar hotel tersebut. Di bagian kamar tipe deluxe memiliki dua kasur *single bed*. Kedua interior kamar ini sama sama memiliki arsitektur dengan mengiblat kearah arsitektur art deco di gabungan dengan post-modern

2.8.2.6 Fasilitas

Fasilitas yang disediakan oleh hotel ini cukup lengkap, dengan kemewahan yang ditawarkan banana inn, ini adalah beberapa dokumentasi oleh penulis :

- *Waiting Room*, ruang tunggu ini terbilang cukup mewah, dan memiliki kursi yang cukup nyaman. *Waiting room* ini tergabung satu lantai dengan lobi dan resepsionis.
- *Cafe & Resto*, hotel menyediakan fasilitas bagi para pengunjung untuk dapat menikmati makanan di dalam *cafe & resto*. *Cafe & resto* ini menggunakan gaya arsitektur tradisional moderen, dengan menggunakan kursi untuk makan dari rotan dan lain-lain.
- *Kids Corner*, tempat ini di sediakan untuk anak anak, jika anak anak bermain disini orang tua tidak perlu khawatir karena terdapat penjaga yang selalu ada di tempat ini. Tetapi, kekurangannya adalah ruangan yang terlalu sempit, sehingga hanya sedikit anak yang bisa masuk
- *Fitness Center*, letaknya berdekatan dengan kolam renang dan juga arena bermain anak. Diruangan tersebut terdapat beberapa fasilitas fitness. Akan tetapi entah kenapa ruangan ini terkunci dan tidak terlihat adanya petugas yang berjaga.
- *Parkir* , Seluruh tempat parkir untuk kendaraan roda dua dan roda empat semua ditempatkan ke dalam basement.



(a)



(b)



(c)



(d)

Gambar 2.27 (a) Ballroom (b) kolam renang (c) Gym
(d) *Kids corner*