

BAB IV

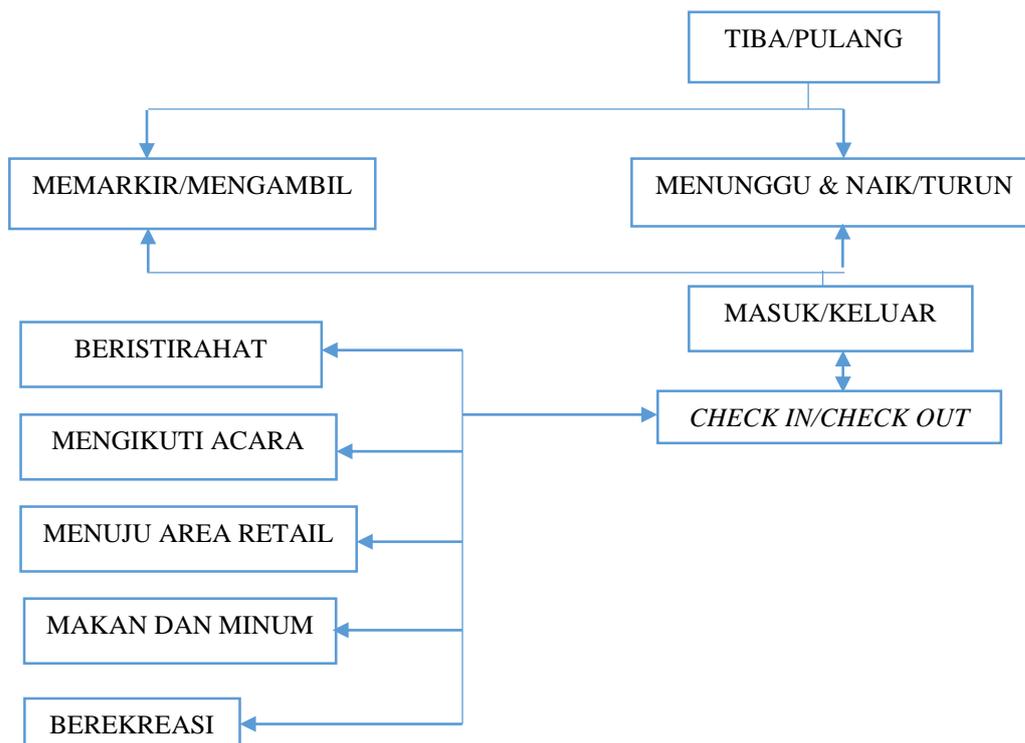
ANALISIS

4.1 Analisis Fungsional

Hotel Bintang Empat di Kota Cirebon secara fungsional merupakan gedung yang menyediakan akomodasi penginapan, bangunan ini desain sebagai bangunan yang ramah lingkungan terhadap lingkungan sekitar, staff hotel maupun pengunjung hotel. Hal tersebut, agar perancangan bangunan hotel bintang empat ini sesuai standar dan nyaman bagi penghuni hotel, maka dari itu sangat diperlukannya programming dan bangunan ini juga dapat disesuaikan dengan aktifitas yang dilakukannya.

4.1.1 Alur Aktifitas

4.1.1.1 Alur Tamu Menginap

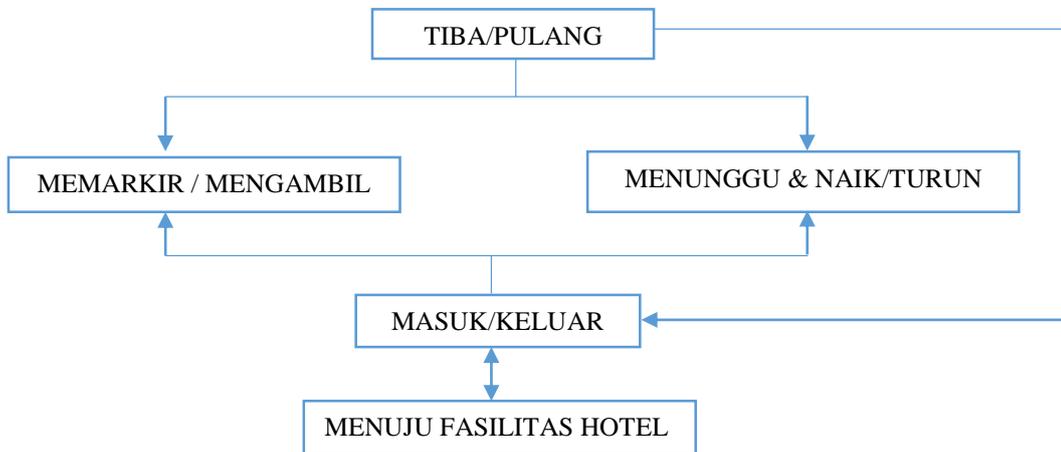


Gambar 4.1 Skema Alur Aktifitas Tamu Menginap

Awal tamu hotel datang menuju tempat parkir atau menuju lobby langsung untuk menurunkan penumpang dan barang-barang. Lalu, supir memarkirkan kendaraannya atau meminta tolong kepada petugas hotel untuk diparkirkan. Setelah itu, tamu *check in* dan menuju kamar yang telah dipesan atau dipilih untuk beristirahat. Jika, terdapat acara atau undangan

tamu menuju ke *ballroom* untuk mengikuti acara tersebut. Bisa saja tamu datang bukan untuk mengikuti acara akan tetapi menginap lalu, berekreasi dengan teman atau keluarga. Setelah, sehari/beberapa hari tamu dihotel setiap perjam 12 siang tamu *check out* meninggalkan hotel.

4.1.1.2 Alur Tamu Tidak Menginap



Gambar 4.2 Skema Alur Aktifitas Tamu Tidak Menginap

Tamu yang tidak menginap datang menuju tempat parkir lalu mereka menuju fasilitas hotel, seperti ke restoran untuk makan siang atau malam, datang ke spa untuk perawatan atau hanya sekedar mengadakan acara-acara seperti acara ulang tahun, pertemuan dan rapat. Setelah, acara selesai para tamu keluar menuju parkir untuk kembali pulang.

4.1.1.3 Alur Pegawai Hotel



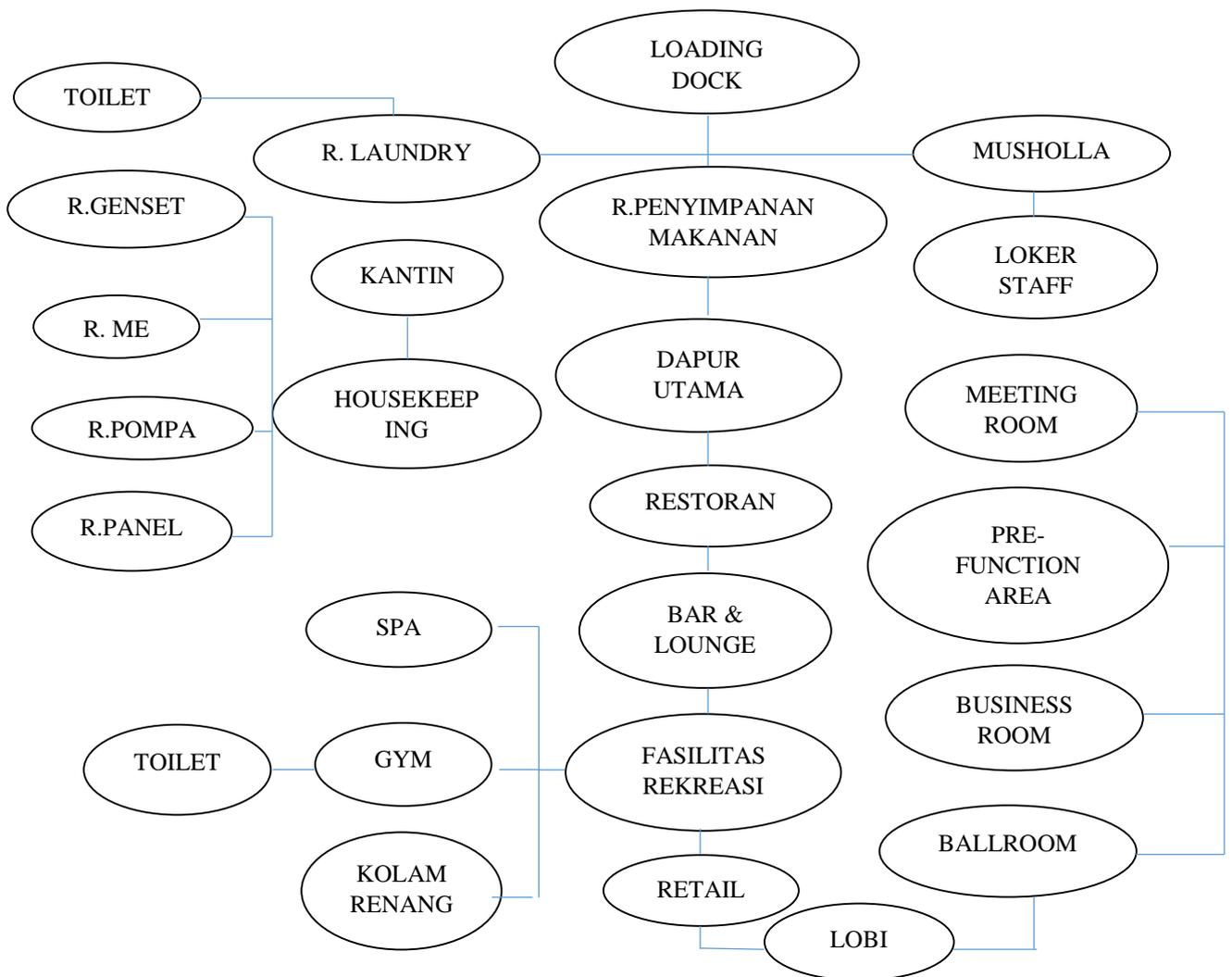
Gambar 4.3 Skema Alur pegawai hotel

Pegawai hotel untuk bekerja biasanya dilakukan *shift* kerja atau pergantian jadwal pegawai, ada yang dijadwalkan datang pagi, siang, sore atau malam. Para pegawai melakukan kegiatannya masing-masing sesuai dengan divisi yang mereka punya. Pakaian yang sopan sesuai dengan SOP perhotelan dan absensi sangat penting untuk penilaian, hal tersebut mempengaruhi dengan hasil gaji yang mereka dapat. Setelah pekerjaan mereka selesai sesuai dengan jadwal kerja, para pegawai keluar untuk pulang.

4.1.2 Hubungan Antar Ruang

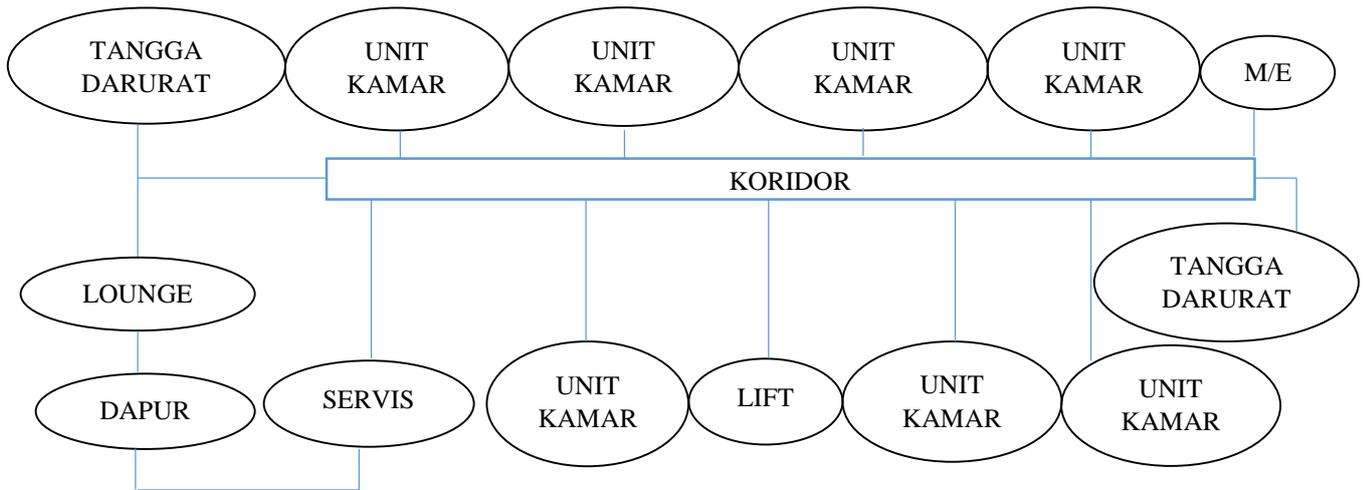
Hubungan antar ruang pada bangunan ini yaitu beberapa fungsi ruangan yang memiliki peran erat, disesuaikan dengan hubungan antar ruang disetiap lantainya.

4.1.2.1 Hubungan Antar Ruang Lantai 1



Gambar 4.4 Skema Hubungan Antar Ruang Lantai 1

4.1.2.2 Hubungan Antar Ruang Lantai 2



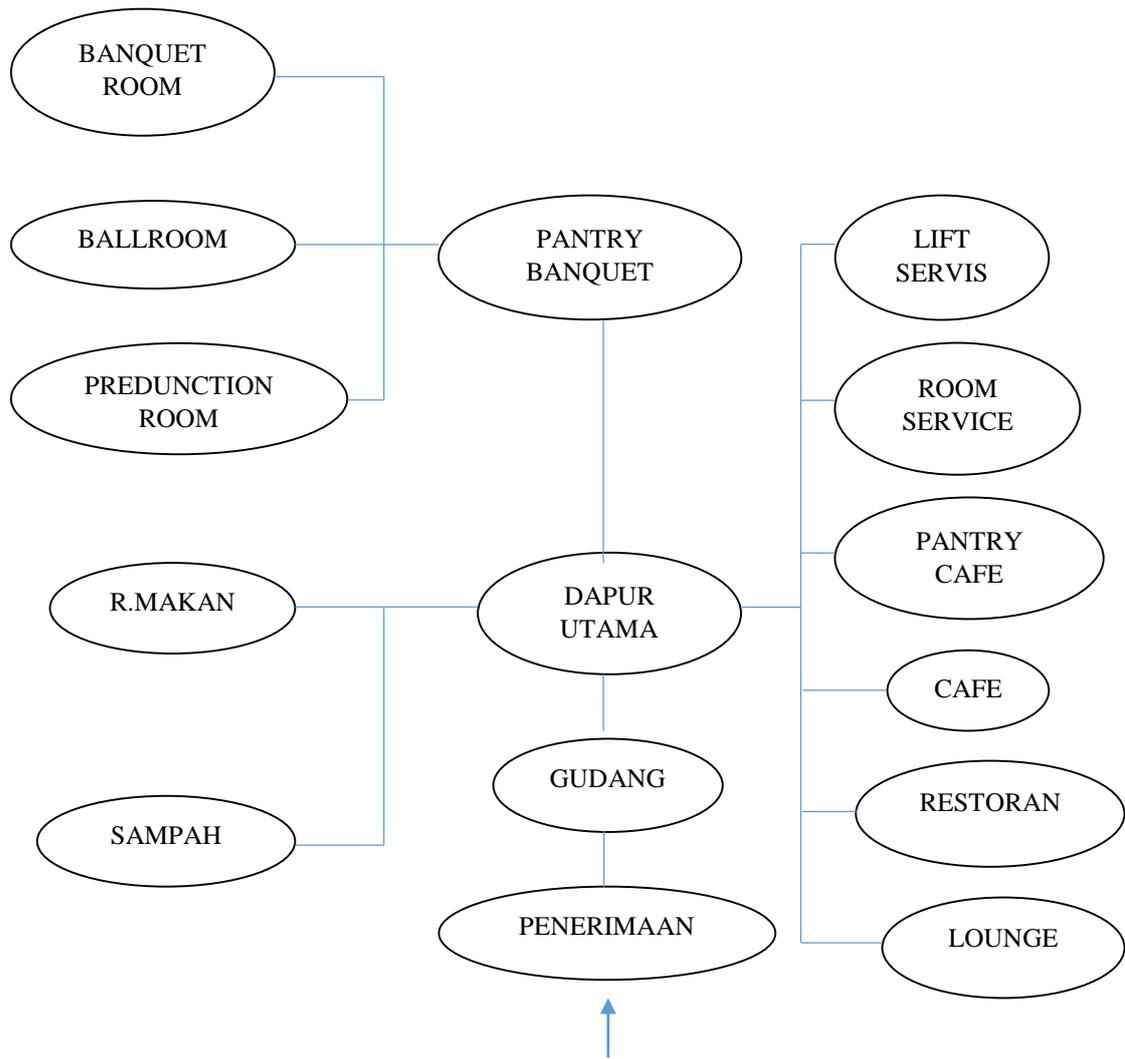
Gambar 4.5 Skema Hubungan Antar Ruang Lantai 2

4.1.2.3 Hubungan Antar Ruang *Back of The House*



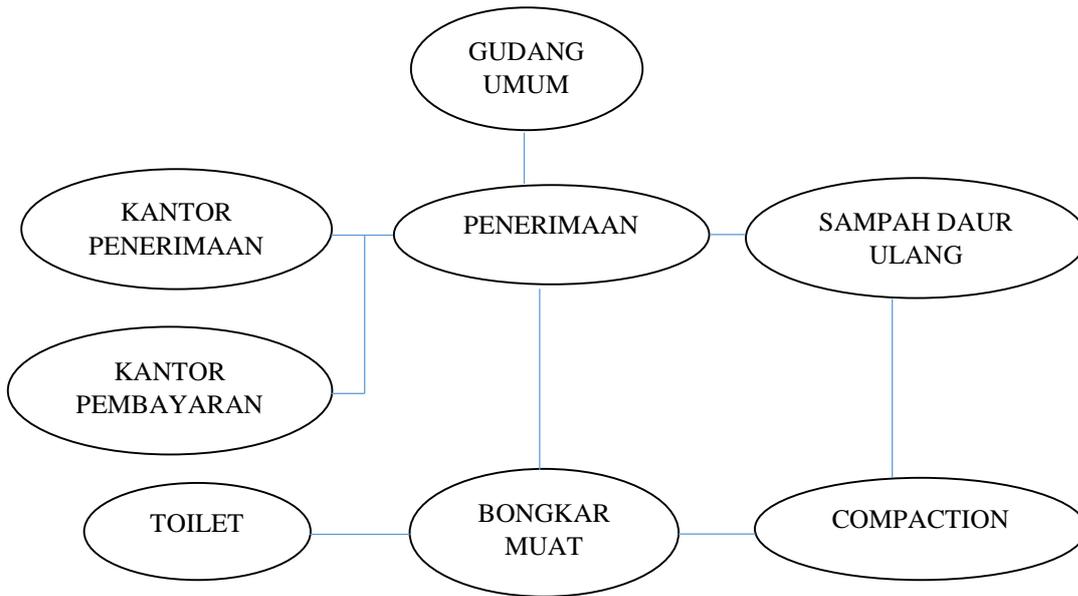
Gambar 4.6 Skema Hubungan Antar Ruang *Back of The House*

4.1.2.4 Hubungan Antar Ruang Pelayanan Makanan



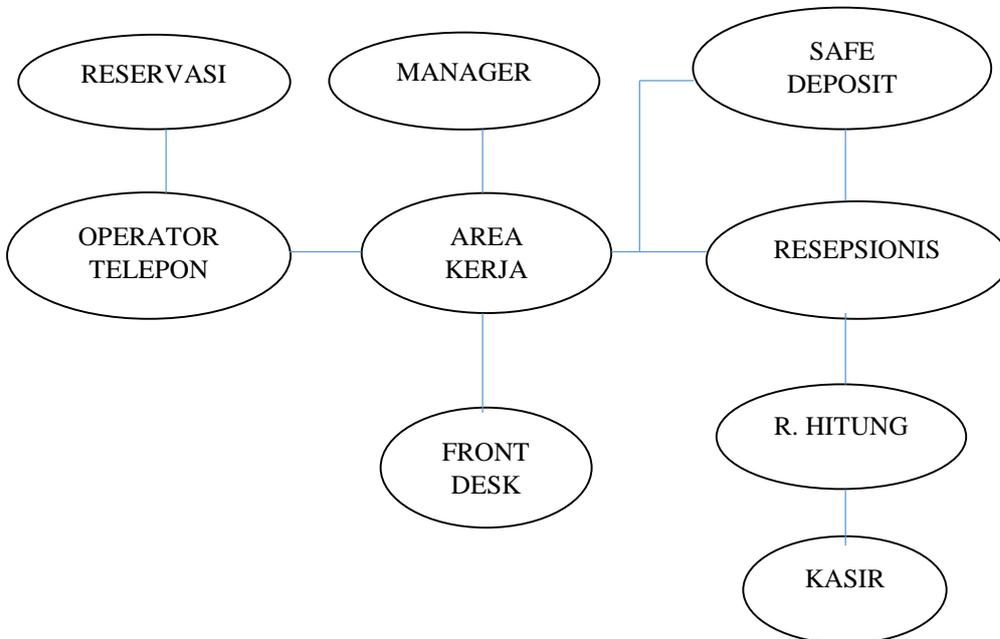
Gambar 4.6 Skema Hubungan Antar Ruang Pelayanan Makanan

4.1.2.5 Hubungan Antar Ruang Penerimaan dan Gudang



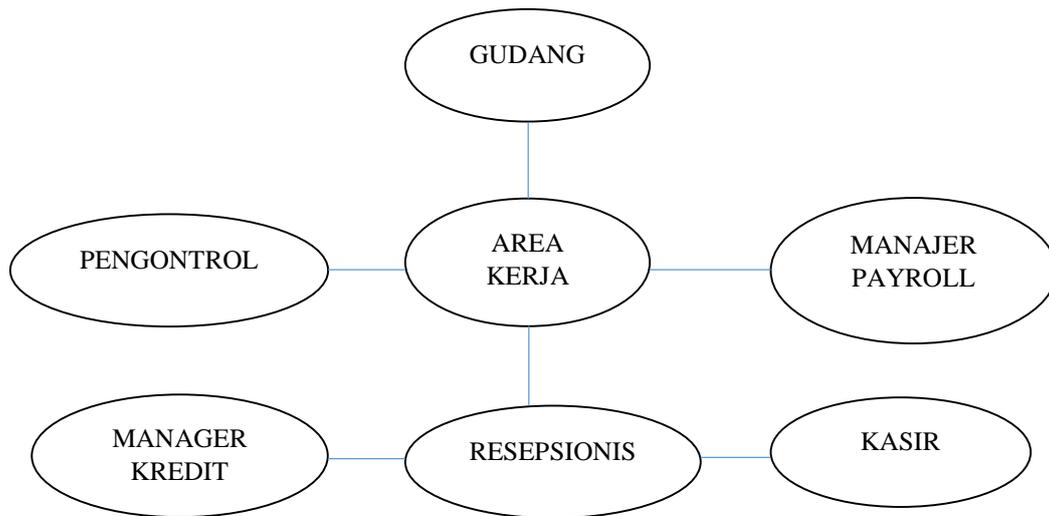
Gambar 4.7 Skema Hubungan Antar Ruang Penerimaan dan Gudang

4.1.2.6 Hubungan Antar Ruang Front Desk



Gambar 4.8 Skema Hubungan Antar Ruang Front Desk

4.1.2.7 Hubungan Antar Ruang Akunting



Gambar 4.9 Skema Hubungan Antar Ruang Akunting

4.1.3 Program Ruang

Program ruang terdapat dari masing-masing kebutuhan ruang yang dibutuhkan pada hotel bintang empat ini. Pada bab 2 telah dibahas mengenai standar ruang yang diharuskan pada bangunan hotel bintang empat. Sumber dari penjelasan standar-standar ini didapat dari buku-buku arsitektur.

a. Kebutuhan Ruang

Tabel ini menunjukkan kebutuhan dari ruang-ruang tersebut yang diperoleh dari buku “*Hotel Design Planning and Development*” (Walter a rutes, Richard H, and Lawrance Adams), dan juga buku “*Hotels, Motels, and Condominiums*” (Fred Lawson) yang di kategorikan berdasarkan kelompok ruang:

Tabel 4.10 Kebutuhan Ruang

Sumber: “*Hotel Design Planning and Development*” and “*Hotels, Motels, and Condominiums*”

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Kegiatan Umum			
<i>Lobby</i>	1,1 m ² x 12 x jumlah kamar minimal 100 m ²	1 unit	752

<i>Lounge</i>			
a. <i>Lobby Lounge</i>	0,5 m ² x jumlah kamar	1 unit	380
b. Lounge per lantai		4 unit	650
c. <i>Exclusive Lounge</i>		1 unit	190
<i>Front Office</i>	0,9 m ² x jumlah kamar	1 unit	155
Mushola		1 unit	38
Ruang sewa	0,3 m ² x jumlah kamar	6 unit	252
<i>Lavatory :</i>		0,15 m ² x	
a. Pria	0,15 m ² x jml kmr	jml kmr	26
b. Wanita	0,25 m ² x jml kmr	0,25 m ² x	26
		jml kmr	
Jumlah			2469
Sirkulasi 20%			493,8
Total Luas			2962,8

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Ruang Tamu bersama			
<i>Function room:</i>		300 orang	
a. <i>Conference room</i>	2,5 m ² x jumlah orang	1 unit	750
b. <i>Pre function</i>	30% luas function room		225
c. <i>Ruang operator</i>	15 m ² x unit	1 unit	15
d. <i>Lavatory</i>	12 m ² x unit	2 unit	24
	12 m ² x unit		
Meeting Room	2,5 m ² x jumlah kamar	1 unit	350

Restaurant :	1,9 m ² x jumlah kamar	1 unit	716
	1,5 m ² x jumlah kamar	1 unit	
<i>a. Main dining room</i>			175
<i>b. Coffee shop</i>	1,75 m ² x orang	100 orang	
<i>c. Bar and cocktail:</i>	20-30% bar	1 unit	35
- R. pengunjung		1 unit	88
- Lounge	50-60% bar	1 unit	9
- Panggung	10-25% lounge	1 unit	15
	Asumsi		20
- R.operator	5 m ² x orang	4 orang	
- R. persiapan			
- R. bartender			
<i>a. Swimming pool</i>	15 m x 30 m	1 unit	400
- Locker,	0,1 x luas kolam	1 unit	75
<i>shower,lavatory</i>			
<i>b. Fitness centre</i>	4,7 m ² /orang	25 orang	118
- Ruang latihan	2 /orang	50 orang	150
- Ruang senam	3 m		
- Ruang sauna	1,9 m ² /orang	5 orang	10
- Locker, shower,	0,6 m ² /orang	80 orang	48
<i>lavatory</i>	9,3 m ² /orang	5 orang	50
<i>c. Ruang massage</i>			
Jumlah			3273
Sirkulasi 20%			654,6
Total Luas			3827,6

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Ruang Tamu Menginap			
<i>Standart Room</i>	26 m ² /unit	104unit	2.704
<i>Superior Room</i>	32 m ² /unit	30 unit	960

<i>Suite Room</i>	48 m ² /unit	5 unit	240
<i>Presidential Room</i>	100 m ² /unit	1 unit	100
Jumlah			4,004
Sirkulasi 20 %			801
Total Luas			4,805

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Kegiatan Pengelola			
<i>General Manager</i>	0,15 m ² x jml kamar	1 unit	21
<i>Assistant General Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Food And Beverage Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Sales Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Personal Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Housekeeping Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Purchasing Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Accounting Manager</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Engineering Office</i>	0,12 m ² x jml kamar	1 unit	17
<i>Meeting Room</i>	2 m ² /orang	20 orang	40
<i>R. Staff Administrasi</i>	5 m ² /orang	10 orang	50
<i>Lavatory</i>	16 m ² /unit	2 unit	32
<i>Pantry</i>	25 m ² /unit	1 unit	25
Jumlah			301
Sirkulasi 20%			60,4
Total Luas			362,4

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Ruang Pelayanan			
<i>Housekeeping</i>	0,7 m ² x jumlah kamar	1 unit	98
Ruang karyawan :	0,9 m ² x 50%	1 unit	56
R. makan	jumlah	1 unit	80
R. training	karyawan	1 unit	75
R. istirahat	80 m ² / unit	1 unit	75
R. seragam & locker	0,6 m ² x	1 unit	25
Pantry	jumlah	1 unit	30
Mushola	karyawan	6 unit	19
Lavatory	0,6 m ² x		
	jumlah		
	karyawan		
	25 m ² /unit		
	30 m ² / unit		
	3,2 m ² x unit		
<i>Laundry And Dry Cleaning</i>	0,6 m ² x jumlah kamar	1 unit	107
<i>Linen room</i>	0,3 m ² x jumlah kamar	1 unit	88
Ruang mekanikal	Asumsi	1 unit	60
a. Ruang penampung air bersih	64 m ² /unit	1 unit	40
b. Ruang pengolah air kotor	0,14 m ² x jumlah kamar	1 unit	87
c. Ruang genset	Asumsi	1 unit	20
d. Ruang PABX	0,47 m ² x jumlah kamar	1 unit	36
e. Ruang AHU	25 m ² /unit	1 unit	66
f. Ruang chiller	50 m ² /unit	1 unit	25
g. Ruang pompa	Asumsi	1 unit	50

h. Ruang Sampah		10 unitt	250
i. Ruang panel			
Dapur utama :			
a. Dapur utama	0,9 m ² x jumlah kamar	1 unit	126
b. <i>Loading Dock</i>		1 unit	98
c. <i>Pantry</i>	0,7 m ² x jumlah kamar	1 unit	42
d. Gudang kering	0,3 m ² x jumlah kamar	1 unit	25
e. Gudang dingin		1 unit	32
f. Gudang sayuran	0,2 m ² x luas dapur	1 unit	32
g. Gudang peralatan	0,25 m ² x luas dapur	1 unit	38
h. Gudang minuman		1 unit	32
i. Gudang botol kosong	0,25 m ² x luas dapur	1 unit	25
j. Gudang peralatan dapur	0,3 m ² x luas dapur	1 unit	25
k. Gudang umum/ furniture	0,25 m ² x luas dapur	1 unit	32
l. Gudang bahan bakar		1 unit	32
m. Gudang peralatan/perlengkapan	0,2 m ² x luas dapur	1 unit	32
	0,2 m ² x luas dapur		
	0,25 m ² x luas dapur		
	0,25 m ² x luas dapur		
	0,25 m ² x luas dapur		
	0,25 m ² x luas dapur		
Pos security	8 m ² /unit	3 unit	24
Jumlah			1850
Sirkulasi 20 %			370
Total Luas			2220

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Luasan
Kelompok Ruang Parkir			
Parkir basement (tamu menginap)	2,3 m x 5,5 m/mobil 0.9 m x 2 m /motor	Diperkirakan satu kamar akan dihitung satu mobil sehingga terdapat 140 mobil. Diperkirakan 10% dari pengendara mobil.	1.771 25
Parkir Basement (mobil karyawan)	2,3 m x 5,5 m/mobil	15 orang	190
Parkir basement (motor roda dua karyawan)	0.9 m x 2 m /motor	110 orang	198

Jumlah			2184
Sirkulasi (100%)			2184
Luas total			4368
Parkir outdoor (mobil tamu tidak menginap)	2,3 m x 5,5 m/mobil	Diperkirakan 40 mobil	506
Parkir outdoor (motor tamu tidak menginap)	0.9 m x 2 m /motor	Diperkirakan 10 motor	18
Parkir Outdoor (bus)	12m x 2.8m / bus	Diperkirakan 6 bus	202
Jumlah			726
Sirkulasi (100%)			726
Luas total			1452
Jumlah			2184
Sirkulasi (100%)			2184

Luas total			4368
Parkir outdoor (mobil tamu tidak menginap)	2,3 m x 5,5 m/mobil	Diperkirakan 40 mobil	506
Parkir outdoor (motor tamu tidak menginap)	0.9 m x 2 m /motor	Diperkirakan 10 motor	18
Parkir Outdoor (bus)	12m x 2.8m / bus	Diperkirakan 6 bus	202
Jumlah			726
Sirkulasi (100%)			726
Luas total			1452

Parkir outdoor (mobil tamu tidak menginap)	2,3 m x 5,5 m/mobil	Diperkirakan 40 mobil	506
Parkir outdoor (motor tamu tidak menginap)	0.9 m x 2 m /motor	Diperkirakan 10 motor	18
Parkir Outdoor (bus)	12m x 2.8m / bus	Diperkirakan 6 bus	202
Jumlah			726
Sirkulasi (100%)			726
Luas total			1452

Luas Total Keseluruhan	
Jenis Kelompok Ruang	Luasan (m ²)
Kegiatan Umum	2962,6
Ruang Tamu Bersama	3827,6
Tamu menginap (140 Unit Hunian)	4,805
Pengelola	362,4

Pelayanan	2220
Parkir Basement	4,368
Total Luasan Lantai Bangunan	18545,8
Total Parkir Outdoor	1,452

4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

4.2.1 Lokasi



Gambar 4.11 Lokasi Site

Sumber: "<https://earth.google.com/web/>"

Lokasi site berada di pusat kota, hal ini merupakan akses utama menghubungkan antara Jawa Barat dengan Jawa Tengah 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.

- Judul Proyek : Hotel Bintang Empat di Kota Cirebon
- Jenis Proyek : Fiktif
- Konteks Proyek : Sarana akomodasi hotel Kota Cirebon
- Luas Lahan : ± 20.500 m²
- Pemilik proyek : Swasta
- Asumsi sumber dana : Pribadi

- Lokasi proyek : Jl. Brigjen Darsono, Kota Cirebon
- KDB : 80 %
- KLB : 3,2
- GSB : 10 m
- KDH : 20%

4.2.2 Aksesibilitas



Gambar 4.12 Jalan Utama Brigjen Darsono

Site berada di jalan arteri sekunder lintas kota & lintas provinsi sehingga lokasi site sangat mudah untuk diakses baik oleh kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Akses masuk site terdapat dari dua arah, yaitu akses pertama dari jalan primer Jl. Brigjen Darsono, dan kedua dari jalan sekunder Jl. Perjuangan.

4.2.3 Entrance



(a. Jl. Brigjen Darsono)

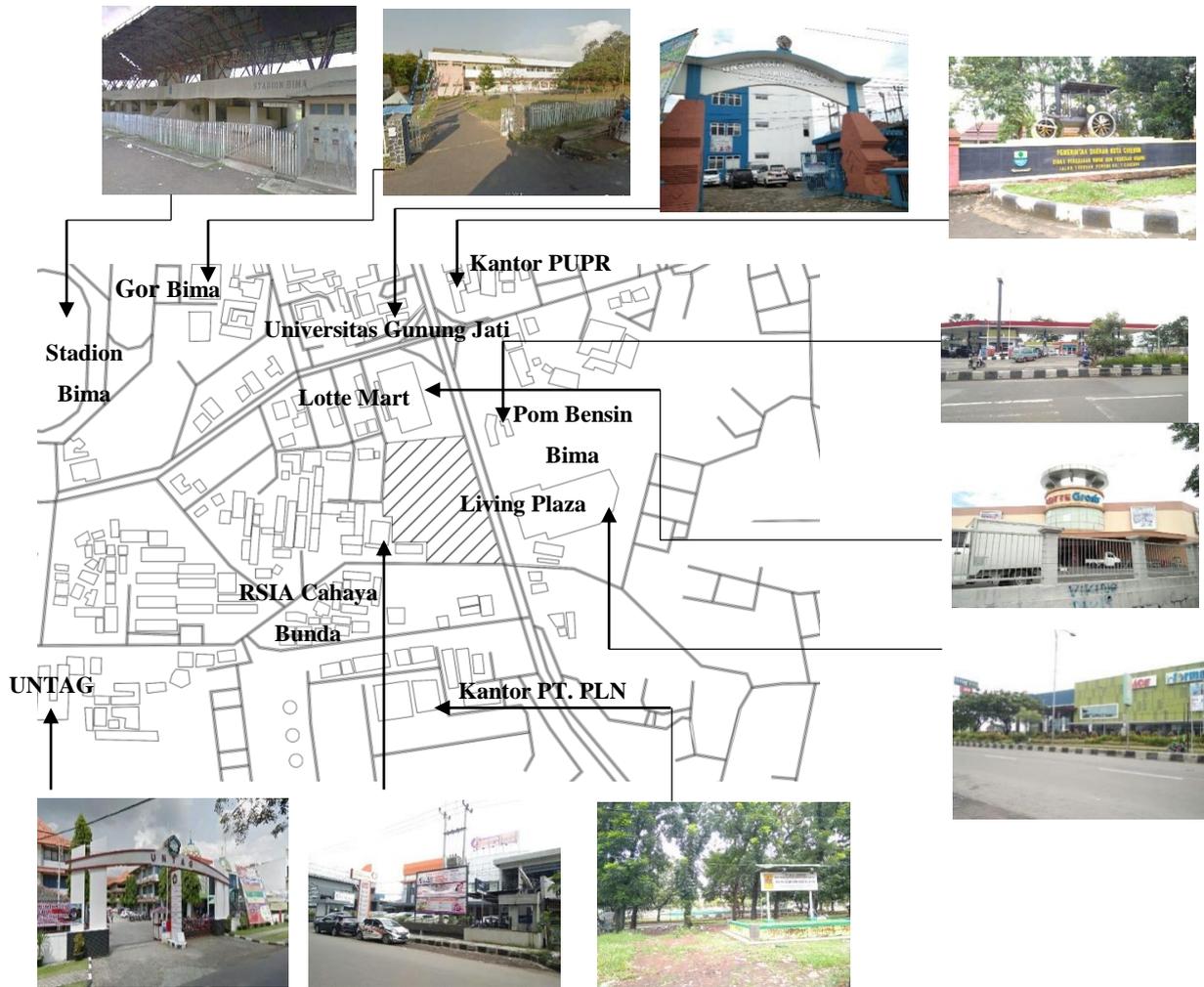


(b. jl perjuangan)

Gambar 4.13 (a) Jalan utama brigjen darsono (b)Jalan sekunder perjuangan

Site ini memiliki dua pintu akses, yang utama dari Jl. Brigjen Darsono dan kemudian pintu masuk yang kedua dari Jl. Perjuangan. Kedua jalan ini memiliki ukuran 8 meter untuk jalan utamanya dan 6 meter untuk jalan sekundernya.

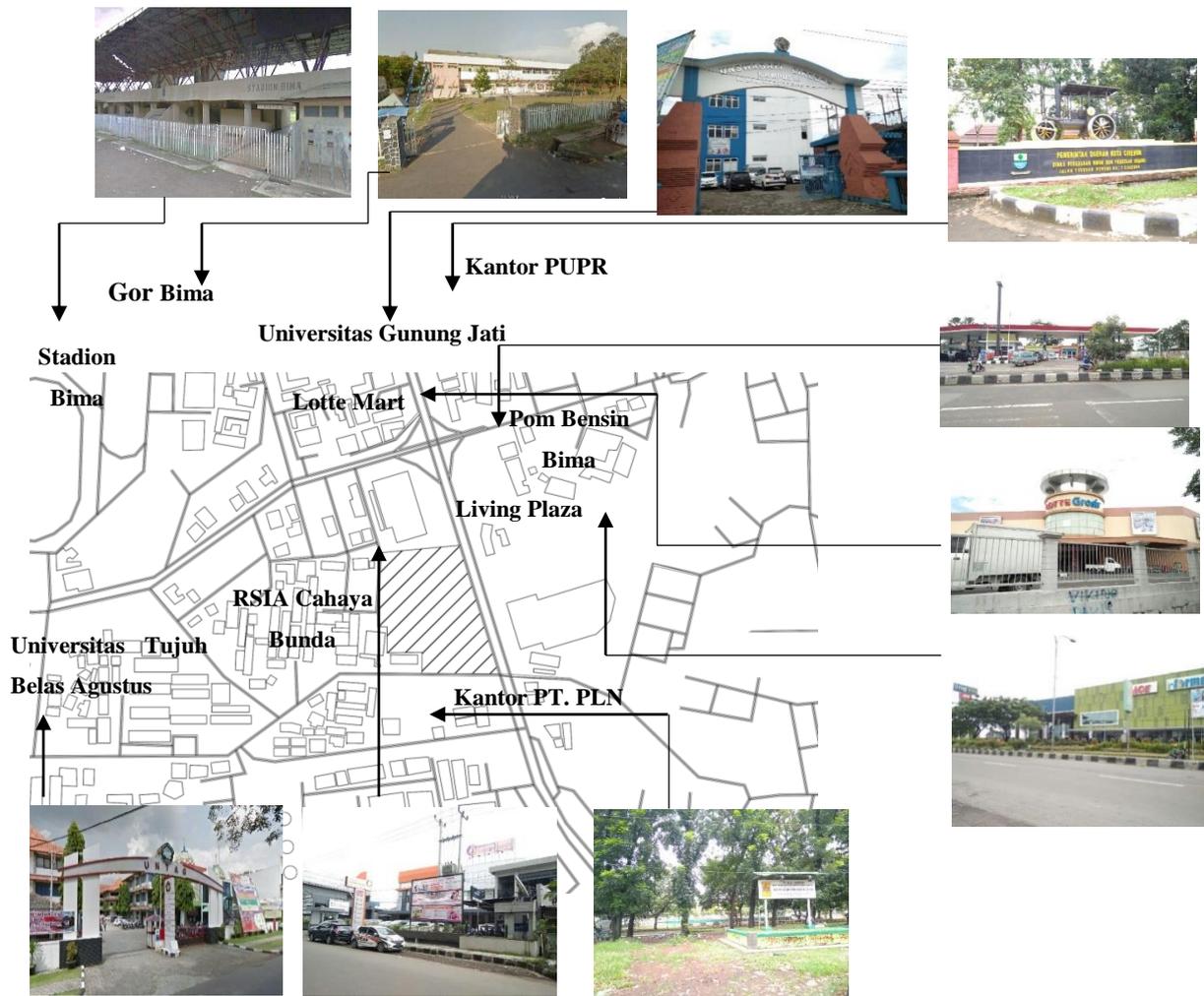
4.2.4 Lingkungan Sekitar



Gambar 4.14 Lingkungan Sekitar

Gambar diatas merupakan area lingkungan pendukung disekitar site. Dengan adanya beberapa Universitas, Supermarket, Gedung Pemerintahan, sarana olahraga dan fasilitas pom bensin menjadikan poin tambahan bagi hotel. Karena, dengan adanya gedung-gedung tersebut bisa menjadikan pemasukan bagi hotel untuk menyewakan fasilitas-fasilitas yang ada di hotel bintang empat ini, dan menjadikan poin tambahan untuk pengunjung sangat mudah jika ingin melakukan sesuatu diluar dari area hotel.

4.2.5 Potensi Site Berdasarkan Lingkungan Sekitar



Gambar 4.15 Potensi Site Berdasarkan Lingkungan Sekitar

a. Stadion Bima

Stadion Bima ini merupakan stadion utama di Kota Cirebon, banyak masyarakat sekitar maupun dari luar Kota Cirebon untuk berolahraga di area stadion, dan sering sekali dipakai untuk memfasilitasi acara-acara besar terutama dalam bidang olahraga. Sehingga dapat menjadi penunjang keberadaan site hotel.

b. Gor Bima

Gor Bima ini merupakan salah satu gedung yang berada di area Stadion Bima. Gor ini sering diadakan acara-acara besar seperti dalam bidang olahraga misalnya, pertandingan-pertandingan antar Provinsi, pertandingan Kota maupun pertandingan antar

sekolah/ perguruan tinggi, dan sering juga dijadikan tempat pertunjukan seni. Sehingga dapat menjadi penunjang untuk keberadaan site hotel.

c. Universitas Gunung Jati

Universitas Gunung Jati merupakan universitas pertama di Kota Cirebon, hal ini bisa dijadikan potensi antara pihak kampus dan pihak hotel untuk memakai fasilitas hotel seperti ballroom dan ruang rapat untuk acara-acara besar kampus.

d. Kantor PUPR

Lokasi ini dapat menjadi salah satu penunjang untuk lokasi site ini untuk mempermudah jika pengunjung akan mengunjungi hotel, dan adanya hotel dekat dengan kantor PUPR mempermudah untuk pertemuan-pertemuan atau rapat.

e. Pom Bensin Bima

Dengan adanya pom bensin ini dapat menjadi salah satu penunjang untuk lokasi site karena, mempermudah para pengunjung jika akan mengunjungi hotel dan adanya pom bensin bisa dijadikan poin tambahan bagi area lingkungan hotel.

f. Lotte Mart

Pusat perbelanjaan ini dapat menjadi salah satu penunjang untuk keberadaan site hotel. Karena, akan memudahkan para pengunjung hotel untuk berbelanja nantinya.

g. Living Plaza

Pusat perbelanjaan ini dapat menjadi salah satu penunjang untuk keberadaan site hotel. Karena, akan memudahkan para pengunjung hotel untuk berbelanja dan juga menambahkan potensi wisata sekitar site.

h. Kantor PT. PLN

Lokasi ini dapat menjadi sumber potensi site hotel karena, kantor besar seperti PLN ini seringkali mengadakan pertemuan-pertemuan yang biasanya membutuhkan ruang rapat ataupun ballroom hotel.

i. RSIA Cahaya Bunda

RSIA ini dapat menjadi salah satu penunjang utama dari site hotel, karena ukuran RSIA ini tidak terlalu besar, jadi besar sekali kemungkinan akan memakai jasa hotel untuk menginap keluarga pasien.

j. Universitas Tujuh Belas Agustus

Keberadaan Universitas ini bisa menjadi penunjang keberadaan site hotel, karena kampus akan sering mengadakan acara-acara yang mengundang tamu dari luar dan bisa menyewa salah satu fasilitas hotel yaitu *ballroom*.

4.2.6 Vegetasi



Gambar 4.16 Vegetasi sekitar site

Untuk saat ini tumbuhan eksisting yang ada pada site sebagian besar adalah ilalang, dan pohon-pohon angkana. Jadi, di area site belum cukup rindang maka dari itu untuk penyaringan polusi kendaraan belum stabil.

4.2.7 Kebisingan



Gambar 4.17 Kondisi Kebisingan di jalan utama

Tingkat kebisingan dari lingkungan site ini cukup tinggi karena site ini berada di jalan arteri sekunder yang merupakan lalu lintas utama antar Kota dan antar Provinsi dan kendaraan-kendaraan yang melewati jalan tersebut cukup banyak dengan kendaraan-kendaraan dua dan kendaraan-kendaraan roda empat salah satunya seperti bermuatan besar seperti truk pengangkut barang dan bus.

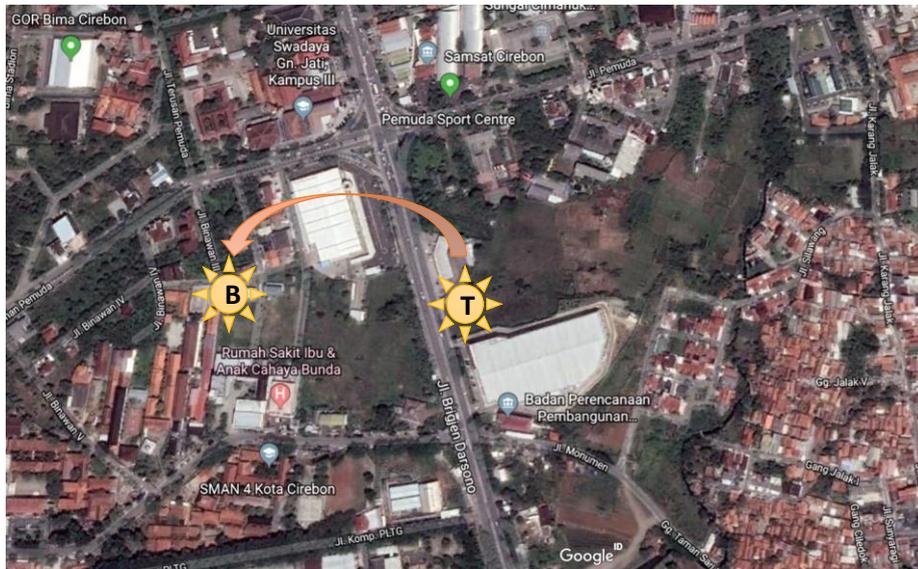
4.2.8 Polusi



Gambar 4.18 Kondisi Polusi di jalan utama

Tingkat polusi dari lingkungan site ini cukup tinggi karena site ini berada di jalan arteri sekunder yang merupakan lalu lintas utama antar Kota dan antar Provinsi. Hal tersebut, menyebabkan tingkat polusi kendaraan yang tinggi mempengaruhi keadaan udara di area lingkungan tersebut.

4.2.9 Orientasi Matahari



Gambar 4.19 Sketsa Orientasi Matahari

Dilihat dari posisi orientasi matahari, bangunan pada area lingkungan site ini menghadap ke arah timur dan barat. Akan tetapi, dari posisi bangunan ini yang langsung tersorot sinar matahari tetap dapat terlindungi oleh vegetasi-vegetasi yang ada di lingkungan tersebut.