

BAB II

DESKRIPSI PROYEK DAN KAJIAN TEORI PROYEK

2.1 Data Umum Proyek

Data fisik lapangan berupa rincian ketentuan regulasi serta kondisi eksisting lahan mengenai proyek tugas akhir ini. Data – data ini didapat melalui kegiatan survei lapangan serta dokumen Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Bangunan Gedung dan Arsitektur Hijau,serta peraturan dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Bandung tentang Pembangunan Hotel.



Gambar 2.1 Lokasi Lahan Arcamanik Sport Jabar

Lokasi lahan terletak pada Jalan Jl. Pacuan Kuda,Arcamanik yaitu merupakan Jalan dengan kategori sekunder sehingga tingkat kepadatannya tidak terlalu tinggi. Lahan seluas 20 hektare dan yang di gunakan sebagai lahan pembangunan dengan luas 1.3 hektare,lahan tersebut merupakan milik pemerintah yang di kelolah oleh Dinas Pemuda dan Olahraga (DISPORA) Kota Badung.



Gambar 2.2 Lokasi Site yang di Ambil

Untuk data proyek ini sudah terdata sesuai peraturan dan undang – undang yang berlaku dan sudah teringkas dalam table di bawah ini :

Tabel 2.1 Data Proyek

JUDUL PROYEK	Arcamanik Sport and Bisnis Hotel
JENIS PROYEK	FIKTIF
KONTEKS PROYEK	PROYEK PERMUKIMAN
LUAS LAHAN	13.000 M2
PEMILIK PROYEK	PEMERINTAH KOTA
ASUMSI SUMBER DANA	PEMERINTAH KOTA
LOKASI PROYEK	Jl. Pacuan Kuda No.15b, Sukamiskin, Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat 40231
KDB & KLB	40% & 20%
KLB	2
GSB	JL. PACUAN KUDA :4 Meter Jl. ARCAMANIK ENDAH : 4
BATAS LAHAN	UTARA :PEMUKIMAN WARGA BARAT :LAHAN KOSONG SELATAN :LAHAN KOSONG TIMUR :PEMUKIMAN WARGA

Lokasi lahan “Arcamanik Sport & Bisnis Hotel” terletak pada di dalam kawasan kompel Arcamanik Sport Jabar. Lokasi site terletak di bagian dalam daerah Arcamanik dan terletak di pinggir Jl. Pacuan Kuda dan berada di lingkungan masyarakat. Untuk masuk ke kawasan ini dapat melalui Jl. AH Nasution lalu masuk ke Jl. Pacuan Kuda, lokasi juga berada dekat dengan lapangan golf arcamanik, sedangkan lahan yang digunakan adalah lahan kosong yang dulunya akan di jadikan sebagai lahan untuk pembangunan wisma atlet.

2.2 Definisi Proyek

2.2.1 Definisi Hotel :

Dalam buku Hotel Desain karya Walter, terdapat lima prinsip utama dalam merencanakan sebuah hotel, yaitu pemilihan lokasi secara tepat, menyangkut aksesibilitas hotel, Sarana transportasi, jarak pencapaian, dan lingkungan sekitar. Lokasi memiliki view yang menarik dan jauh dari gangguan. Fasilitas akomodasi, segala sesuatu yang dapat dimanfaatkan oleh tamu terutama pilihan aktivitas yang beragam. Kualitas pelayanan,

pelayanan berhuungan erat dengan kualitas, kecepata, dan kualitasnya. Kesan, berkaitan erat dengan gambaran bangunan hotel itu sendiri. Serta tarif harus sesuai dengan pelayanan serta kualitas hotel.

Menurut Tiffany (2012),kata hotel dulunya berasal dari kata *HOSPITIUM* (bahasa Latin), artinya ruang tamu. Dalam jangka waktu lama kata hospitium mengalami proses perubahan pengertian dan untuk membedakan antara guest huse dengan mansion house (rumah besar) yang berkembang pada saat itu, maka rumah-rumah besar disebut dengan *HOSTEL*. Rumah-rumah besar atau hostel ini disewakan kepada masyarakat umum untuk menginap dan beristirahat sementara waktu, yang selama menginap para penginap dikoordinir oleh seorang host, dan semua tamu-tamu yang (selama) menginap harus tunduk kepada peraturan yang dibuat atau ditentukan oleh host.

Sesuai dengan perkembangan dan tuntutan orang-orang yang ingin mendapatkan kepuasan, tidak suka dengan aturan atau peraturan yang terlalu banyak sebagaimana dalam hostel, dan kata hostel lambat laun mengalami perubahan. Huruf “s” pada kata hostel tersebut menghilang atau dihilangkan orang, sehingga kemudian kata hostel berubah menjadi Hotel seperti apa yang kita kenal sekarang.Menurut beberapa pengertian, Hotel didefinisikan sebagai berikut :

- Menurut Dirjen Pariwisata,Hotel adalah suatu jenisakomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan, untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.
- Menurut SK R.I No. PM 10/PW – 301/Phb. 77,Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum. -
- Menurut Webster,Hotel adalah suatu bangunan atau suatu lembaga yang menyediakan kamar untuk menginap, makan dan minum serta pelayanan lainnya untuk umum.

2.2.2 Definisi Usaha Hotel adalah,

Usaha adalah setiap tindakan atau kegiatan dalam bidang perekonomian yang dilakukan untuk tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.

- Menurut *PERMEN NO 53 – SU Hotel*, Usaha pariwisata adalah usaha yang menyediakan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata. Sedangkan usaha penyediaan akomodasi adalah usaha yang menyediakan pelayanan penginapan yang dapat dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya dan menyediakan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan dan yang di maksud dengan Standar Usaha Hotel adalah rumusan kualifikasi usaha hotel dan atau penggolongan kelas usaha hotel yang mencakup aspek produk, pelayanan dan pengelolaan usaha hotel.

2.2.3 Definisi Klasifikasi Hotel

Menurut Kusumo, 2012 Hotel dapat diklasifikasikan menurut bintangnya yang ditentukan oleh Dinas Pariwisata Daerah (Diperda) sesuai persyaratan fasilitas yang terdapat dalam hotel. Kategori hotel tersebut dibagi menjadi :

1. Hotel Melati 1
2. Hotel Melati 2
3. Hotel Berbintang 3
4. Hotel Berbintang 4
5. Hotel Berbintang 5

Menurut Monica (2012), Kriteria klasifikasi hotel di Indonesia secara resmi dikeluarkan oleh peraturan pemerintah dan menurut Dirjen Pariwisata dengan SK: Kep-22/U/VI/78. Untuk mengklasifikasikan sebuah hotel, dapat ditinjau dari beberapa faktor yang satu sama lainnya ada kaitannya. Berikut adalah tabel pembagian hotel menurut Keputusan Direktur Jendral Pariwisata (1988) berdasarkan fasilitas dan jumlah kamar hotel. Berikut adalah tabel pembagian hotel menurut Keputusan Direktur Jendral Pariwisata (1988) berdasarkan fasilitas dan jumlah kamar hotel :

Tabel 2.2 Table Klasifikasi Hotel

Sumber : Monica (2012)

Kelas	Jumlah Kamar Standard	Luas (m2)	Jumlah kamar King-Size	Luas (m2)	Jumlah Kamar Suite
Hotel Bintang 1	9 Buah	20	1 Buah	14	-

Hotel Bintang 2	13 Buah	20	1 Buah	16	-
Hotel Bintang 3	22 Buah	20	1 Buah	16	-
Hotel Bintang 4	86 Buah	24	10 Buah	18	-
Hotel Bintang 5	86 Buah	24	10 Buah	18	3 Buah

2.2.4 Jenis – Jenis Hotel

Menurut Sugiarto (1996) pengelompokan hotel berdasarkan target pemasaran, target market dari jenis tamu hotel ditujukan pada orang yang pekerjaannya berhubungan dengan bepergian seperti bisnis manajer, kelompok *meeting* dan seminar. Tipe hotel komersial merupakan tipe hotel terbesar dan fungsi utamanya adalah untuk melayani klien bisnis, diantaranya:

- *Airport Hotels*

Hotel bandara terkenal karena kedekatannya dengan pusat perjalanan terbesar. Hotel bandara merupakan hotel yang memiliki ukuran pelatanaan yang luas. Ditujukan kepada klien bisnis, penumpang pesawat dengan penerbangan malam atau pembatalan penerbangan dan pegawai perusahaan penerbangan. Hotel ini memiliki *limousine* dan *van* yang banyak dimanfaatkan untuk mengantar dan menjemput tamu antara hotel dengan bandara. Beberapa hotel bandara menyediakan fasilitas ruang pertemuan bagi tamu yang datang dengan pesawat terbang dan hendak melakukan sebuah pertemuan. Hotel Bandara adalah hotel yang terletak satu kompleks bangunan dengan lapangan udara atau berada di sekitar bandara.

- *Suite Hotels*

Hotel ini ditujukan untuk keluarga yang berlibur dan seseorang yang ingin menikmati kenyamanan saat bepergian jauh dari rumah. Hotel ini dimanfaatkan pula oleh para profesional seperti akuntan, pengacara, para *executive* karena salah satu keistimewaan yang dimiliki oleh kamar mandi yang terpisah. Adanya ruang kerja yang terpisah dengan kamar memberikan kenyamanan bagi para profesional ini dalam bekerja.

- *Extended Stay Hotels*

Hotel ini didirikan untuk menyediakan layanan bagi tamu yang datang dengan tujuan untuk tinggal selama lima hari atau waktu yang lebih lama. Tamu yang menginap di hotel ini biasanya tidak terlalu membutuhkan layanan dari hotel. Tidak seperti tipe hotel lainnya, tarif kamar ditentukan dari lamanya tamu tinggal di hotel tersebut. Jenis hotel ini memiliki kesamaan dengan *suite hotels*, hotel ini menyediakan kebutuhan dapur dalam kamar di mana *suite hotels* tidak menyediakan.

- *Residential Hotels*

Ditujukan pada tamu yang ingin tinggal di hotel dalam jangka waktu yang panjang dengan melakukan kontrak tinggal terlebih dahulu. Kamar akomodasi dengan kamar mandi dan ruang tamuterpisah, tipe kamarnya seperti kamar suite. Jenis akomodasi ini disediakan untuk orang yang berada di pinggiran kota, bersifat permanen atau jangka panjang.

- *Leisure Market (Resort Hotels)*

Hotel ini ditujukan untuk orang yang bepergian, rekreasi, olahraga, atau untuk hiburan. Hotel ini bersifat musiman pada saat *high season* aktivitas hotel tinggi dan sebaliknya.

- *Bed and Breakfast Hotels*

Sebuah hotel yang terdiri dari 20-30 kamar. Dengan memberikan penawaran kamar dan makan pagi. Pemilik hotel ini biasanya tinggal didalam hotel ini dan bertanggung jawab kepada penyediaan makan pagi tamu.

- *Casino Hotels*

Sebuah hotel yang fungsi utamanya adalah sebagai pendamping dari sebuah *casino*. Layanan didalam kamar, makanan, dan minuman bukanlah merupakan tujuan utama untuk memperoleh keuntungan. Tamu yang ingin mencari kesenangan dan melakukan perjalanan berlibur untuk menggunakan fasilitas kasino menginap di hotel ini.

- *Coference Hotels*

Didesain untuk kelompok meeting dan hampir keseluruhan pelayanan hotel ini menawarkan akomodasi bermalam selama meeting diadakan. Hotel ini menekankan pada penyediaan layanan dan peralatan yang dibutuhkan untuk kelancaran jalanya meeting.

- *Convention Hotels*

Menawarkan lebih dari dua ribu kamar. Fasilitas hotel ini di didesain untuk mengakomodasi rapat besar.

Selanjutnya dijelaskan oleh *United State Lodging Industry* bahwa , yang utama hotel terbagi menjadi tiga jenis yaitu :

- *Transient Hotel* , adalah hotel yang letak / lokasinya di tengah kota dengan jenis tamuyang menginap sebagian besar adalah untuk urusan bisnis dan turis.
- *Residential Hotel*, adalah hotel yang pada dasarnya merupakan rumah-

rumah berbentuk apartemen dengan kamar-kamarnya, dan disewakan secara bulanan atau tahunan. Residential Hotel juga menyediakan kemudahan-kemudahan seperti layaknya hotel, seperti restoran, pelayanan makanan yang diantar ke kamar, dan pelayanan kebersihan kamar

- *Resort Hotel*, adalah hotel yang pada umumnya berlokasi di tempat-tempat wisata, dan menyediakan tempat-tempat rekreasi dan juga ruang serta fasilitas konferensi untuk tamu – tamunya.

2.3 Rancangan Program Kegiatan

Kegiatan yang ada di hotel ini meliputi :

1. Kelompok – kelompok Ruang Umum, ruang – ruang terbuka yang di sediakan untuk tamu, dan disediakan untuk menerima tamu terlebih dahulu sebelum ke tujuan utama.
2. Kelompok Ruang Makan dan Minum (Food and Beverage)
3. Ruang Pertemuan
4. Ruang pelengkap hotel yang berada di bawah manajemen hotel yang meliputi ruang perawatan kecantikan, dan lainnya
5. Ruang – Ruang yang di sewakan
6. Kelompok Ruang Rekreasi/Olahraga
7. Kelompok Ruang Pelayan
8. Kelompok Kamar-Kamar Tamu

2.4 Lingkup Pengguna

Lingkup pemakai fasilitas hotel ini secara umum di bagi menjadi 3, diantaranya

- Tamu Hotel adalah tamu/pengunjung utama yang datang berkunjung untuk tujuan utama yaitu Menginap dan menyewa kamar hotel sesuai kelas yang di sediakan di Hotel tersebut.
- Sarvice/Pelayan Hotel adalah karyawan dan pelayan/staff hotel yang bertugas sesuai job mereka masing- masing, dan alur sirkulasi mereka di bedakan dengan tamu, akses masuk karyawan di sembunyikan dari tamu.

2.5 Persyaratan Teknis Ruang Hotel Bintang 3

Persyaratan teknis untuk hotel bintang 3 sesuai peraturan diantaranya :

- Kamar Tamu

Untuk ruang tamu pada hotel berbintang 3 minimal memiliki kamar berjumlah 20 kamar dan memiliki 2 type kamar yaitu kamar standar dan suite dan kamar – kamar tersebut sudah terdapat standar yang sudah disusun,di antaranya :

- Kamar mandi didalam kamar
- Luas kamar standar minimum 24 m²
- Luas kamar suite minimum 48 m²
- Ketinggian Kamar minimum 2.60.

- Taman

Di hotel bintang 3 Harus memiliki taman yang terpelihara dan terdapat di luar bangunan atau di dalam bangunan Taman yang memiliki kolam harus berisi ikan hias.

- Tempat Parkir

Untuk perhitungan kapasitas parkir di hitung dengan 1 tempat parkir untuk 6 kamar hotel tidak becek dan tersedia saluran air

- Restoran

Untuk restoran harus memiliki jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran denganketentuan 1,5 m² pertempat duduk.Tinggi restoran tidak boleh lebih rendah dari tinggi kamar tamu. Letak restoran harus berhubungan langsung dengan dapur utama yang di lengkapi dengan pintu masuk dan keluar yang berbeda/dipisahkan.

- Dapur

Dapur hotel menyediakan dapur dengan luas sekurang-kurangnya 40% dari luas restoran

- Area Administrasi/Front Office,adalah area paling depan atau area awal yang di lalui oleh tamu dan biasanya berada di bagian lobby hotel,pada area ini terdapat :

- Tempat penerimaan tamu
- Tempat kasir
- Ruang penitipan barang
- Ruang pimpinan front office
- Ruang operator telfon

- Kantor Pengelola, adalah office untuk atasan atau pimpinan yang ada dalam organisasi perusahaan suatu hotel, dan biasanya terdiri dari office :
 - Kantor GM (Pimpinan Hotel)
 - F & B OFFICE (Pimpinan Restoran & Bar)
 - Accounting Office
 - Personal Office
- Ruang Karyawan, ruang ini adalah ruang khusus untuk staff/karyawan hotel yang digunakan untuk berganti baju dan aktivitas karyawan dalam ruangan ini tersedia :
 - Tersedia ruang locker dan kamar mandi pria dan wanita
 - Ruang makan karyawan dekat dengan dapur karyawan
 - Ruang untuk ibadah
- Ruang Binatu (Ruang Laundry), ruang ini khusus untuk mencuci semua property hotel yang berbahan textile atau kain seperti selimut, sarung bantal, handuk dan lain – lain, dan memiliki luas minimal 40 m² dan tersedia saluran pembuangan air limbah cucian.
- Area Operational Gudang, pada area gudang terdapat beberapa gudang yang terpisahkan yaitu :
 - Terdapat gudang bahan makanan dan minuman
 - Terdapat gudang untuk Engineering dan barang kantor
- Ruang Penerimaan Barang/Bahan, sedangkan ruang penerimaan barang harus berada di dekat area operasional gudang yang berfungsi untuk pengecekan barang yang masuk ke hotel

2.6 Studi Banding

Pada proyek "Arcamanik Sport & Bisnis Hotel" dilakukan proses studi banding mengenai teknis bangunan serta standarisasi bangunan dengan jenis serupa. Studi banding dilakukan pada 2 bangunan Wisma Atlet yang berstandar Hotel yaitu Wisma Atlet Kemayoran Jakarta dan Wisma Atlet Jakabaring Palembang.

2.6.4 Wisma Atlet Kemayoran

Pembangunan Wisma Atlet Kemayoran sendiri telah rampung pada Desember 2017 dan saat ini dalam masa pemeliharaan oleh kontraktor. Jumlah tower yang dibangun oleh Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan sebanyak 10 tower yang

terbagi atas tujuh tower di Blok D10 dengan jumlah unit 5.494 unit dan akan menampung 16.482 orang. Kemudian tiga tower lainnya di Blok C2 dengan jumlah unit 1.932 unit yang menampung 5.796 orang. Untuk menuju ke masing-masing kamar di setiap tower disediakan lift dan tangga.

Table 2.2 Studi Banding Wisma Atlet Kemayoran

Aspek Penelitian	Keterangan
Lokasi	<p>Jl. Sunter Jaya 1 No.12, RT.13/RW.9, Sunter Jaya, Tj. Priok, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.</p> <p>Krena letaknya yang berada di tengah kota membuat bangunan ini mudah di akses pengunjung.</p> 
Entrance	<p>Pada wisma atlet Kemayoran ini memiliki 2 entrance masuk ke kawasan, untuk entrance utama berada di Jl. Sunter Jaya dan untuk Side Entrancenya berada di jalan bagian belakang kawasan, dan jalan ini sendiri adalah salah satu fasilitas dari kawasan.</p> 
Kamar Unit	<p>Setiap unit kamar yang berada di kawasan Wisma Atlet Kemayoran terdiri dari dua ruang tidur, satu ruang tamu,</p>

	<p>satu kamar mandi dan satu area dapur. Untuk ukuran tempat tidur standar adalah 1,9 m, namun juga tersedia tempat tidur berukuran 2,2 m. Pada bagian Kamar mandi di sediakan REM untuk penyandang disabilitas untuk akses ke dalam kamar mandi dan pada pintunya terdapat pegangan.</p> 
<p>Ruang Makan</p>	<p>Ruang makan di Wisma Atlet ini memiliki kapasitas mencapai 13.000 orang. Fasilitas dalam ruang makan ini juga sudah dipastikan sesuai dengan atlet penyandang disabilitas.</p> 
<p>Gymnasium</p>	<p>Terdapat ruang 2 Gymnasium yang ada di wisma ini dan ditujukan untuk para atlet supaya dapat menjaga kebugaran tubuh seperti melakukan work out senam dan lain-lain.</p> 
<p>Jogging Track</p>	<p>Jogging track terdapat di luar bangunan wisma, dan mengelilingi kawasan wisma, jogging track di sediakan untuk</p>

para atlit melakukan aktifitas seperti jogging dan lari untuk menjaga kebugaran tubuh mereka.



Taman

Taman Bermain di tujukjan untuk para atlit sebagai tempat/sarana bermain di saat waktu kosong serta untuk tempat bersantai para atlit.



Tempat Parkir

Terdapat beberapa tempat parkir di antaranya Luas area parkir di Blok C3 sebesar 29.760 m² bakal mampu menampung 190 bus, 186 mobil dan 33 minibus. Di blok B8 luasannya lebih kecil yakni 5.838 m², dengan kapasitas tampung 112 mobil dan 29 bus.



2.1.1 Wisma Atlet Jakabaring

Wisma Atlet Jakabaring dapat menampung hingga 2.000 atlet dan ofisial dalam 8 menara yang mencakup 5 menara baru, dan 3 menara lama. Wisma ini juga terdapat di dalam kawasan/kompel sport centre sehingga atlit tidak susah payah dan bermacam-macetan untk menuju venue-venue dan sarana olahraga krena jaraknya dekat begitupun dengan fasilitas penunjang lainnya seperti restoran,cafe,dll terdapat dalam satu kompleks.

Table 2.3 Studi Banding Wisma Atlet Jakabaring

Aspek Penelitian	Keterangan
Lokasi	<p>Jl. Gelora Sriwijaya, 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang, Sumatera Selatan. Wisma ini terletak di pinggiran Kota Palembang tidak terletak di tengah kota, karena lokasi yang jauh dari pusat kota membuat wisma ini jauh dari gangguan kemacetan dan mudah untuk di akses.</p>  <p>The image is a satellite view from Google Earth showing the Wisma Atlet Jakabaring complex. The complex consists of several large, interconnected buildings with reddish-brown roofs, situated in a semi-rural area with some greenery and roads. A legend in the top right corner identifies the location as 'Jakabaring Athlete Villages Palembang'. The text 'Wisma Atlet Jakabaring' and 'Di panel saat Asian Games 2010' is visible in the top left corner of the image. The Google Earth logo and '© 2018 Google' are at the bottom left.</p>
Kamar Unit	<p>Kamar Unit di wisma ini emiliki 2 type yaitu, bertype 36 dan terdapat 2 jenis diantaranya untuk 3 orang dan 4 orang, Masing-masing unit di Wisma Atlet Jakabaring ini dilengkapi dengan tiga - empat tempat tidur, kamar mandi, pengatur suhu udara, lemari pakaian, lemari pendingin dan ruang tamu.</p>



Ruang Makan

Ruang makan di Wisma Atlet ini memiliki kapasitas mencapai 2500 orang. Fasilitas dalam ruang makan ini juga sudah dipastikan sesuai dengan atlet penyandang disabilitas dan untuk dining hallnya terpisah bangunan dengan wisma.



<p>Gymnasium</p>	<p>Gymnasium yang ada di wisma ini adalah salah satu fasilitas dari jakabaring sport centre dan menyatu dengan tempat pengecekan medis yang dapat di gunakan untuk para atlit.</p> 
<p>Lounge</p>	<p>Ruang Lounge ini berada di bagian selasar/koridor di setiap bangunan wisma dan di peruntukan untuk para atlit bertemu dan berkumpul serta bersantai sambil mengobrol.</p> 
<p>14 Fasilitas Gedung Olahraga</p>	<p>Semua fasilitas gedung olahraga di sediakan untuk para atlit melakukan aktifitas seperti jogging dan lari untuk menjaga kebugaran tubuh mereka. Terdapat 14 venue yang disiapkan</p> 

