

## **BAB IV**

### **ANALISIS**

#### **4.1 Analisis Fungsional**

Dari sudut arsitektur, menurut pendapat Lawson (1995) *hotel is defined a public establishment offering travelers, against payment, two basic services accomodation and catering* (Hotel adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa akomodasi serta pelayanan makan dan minum bagi para pelancong dengan imbalan pembayaran.)

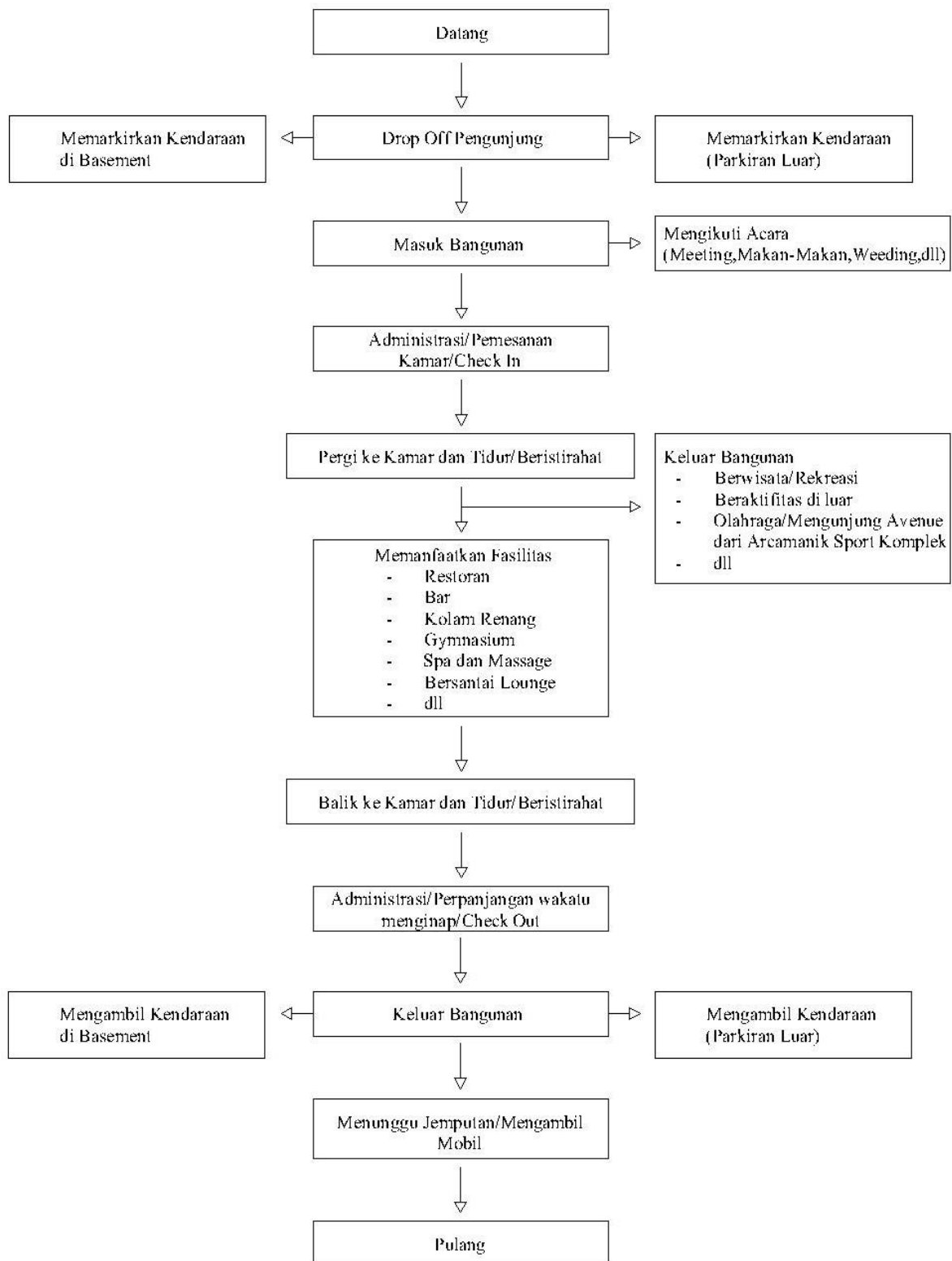
Menurut *The American Hotel and Motel Association (AHMA)* sebagaimana dikutip oleh Steadmon dan Kasavana : *A hotel may be defined an estblishment whose primary business is providing lodging facilities for the general public and which furnishes one or more of the followingservices, uniformed services, Laundering of linens and use of furnitures.* (Hotel dapat didefinisikan sebagai sebuah bangunan yang dikelola secara komersial dengan memberikan fasilitas penginapan untuk umum dengan fasilitas pelayanan makan dan minum, pelayanan kamar, pelayanan barang bawaan, pencucian pakaian dan dapat menggunakan fasilitas atau perabotan dan dapat menikmati hiasan-hiasan yang ada di dalamnya.

Analisis Fungsional bangunan dapat di analisis berdasarkan beberapa point antara lain Alur Aktivitas, Hubungan Antar Ruang, dan Program Ruang. Melalui analisa tersebutlah dapat dirumuskan kebutuhan ruang, kedekatan ruang, hingga besaran ruang yang optimal bagi pengunjung Hotel.

##### **4.1.1 Alur Ativitas Tamu Hotel**

Lobby salah satu ruang dengan fungsi paling penting di bangunan karena lobby adalah ruangan yang dapat menghubungkan semua aktivitas alur tamu hotel, karena itu lobby sangat membutuhkan alur ruang yang mudah di akses agar dapat memudahkan mobilisasi pengunjung yang datang. Pada umumnya tamu hotel pastinya akan memiliki waktu kedatangan yang bisa bersamaan, Oleh karena itu membutuhkan akses yang mudah dan dapat menampung jumlah pengunjung yang datang.

Berikut ini merupakan skema alur sirkulasi aktivitas pengunjung Tamu Hotel :

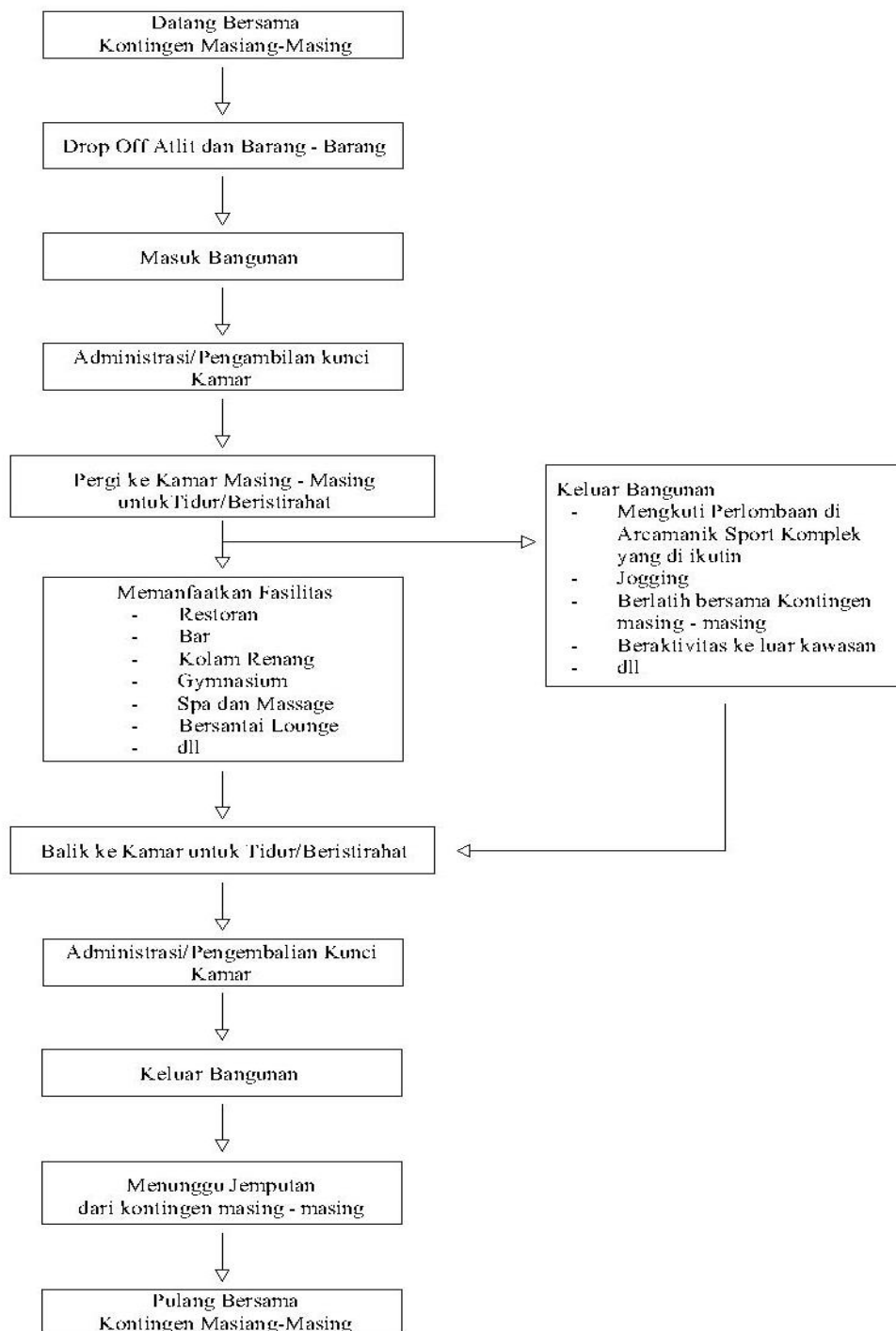


Gambar 4.1 Diagram Sirkulasi Tamu

#### 4.1.2 Alur Aktivitas Tamu Atlet

Untuk alur aktifitas atlet tidak jauh beda dengan tamu bisnis, namun tetap ada aktifitas yang berbeda dengan tamu biasa, hal ini dikarenakan tamu atlet yang hanya ada di saat adanya suatu kompetisi olahragasa saja di kawasan Arcamanik Sport Jabar ini.

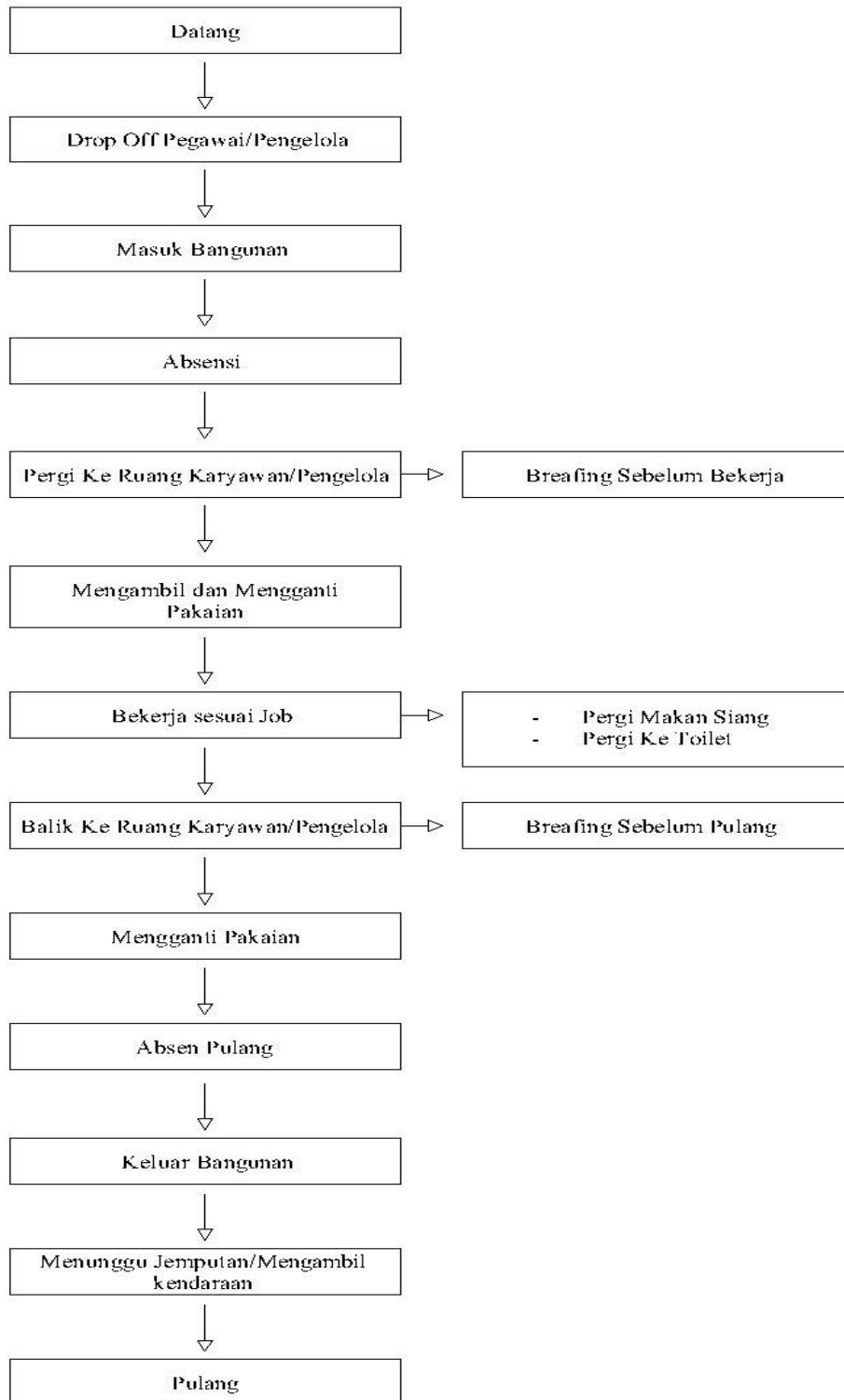
Berikut ini merupakan skema alur sirkulasi aktivitas pengunjung Tamu Hotel :



Gambar 4.2 Diagram Sirkulasi Tamu Atlit

### 4.1.3 Alur Aktivitas Staff

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.



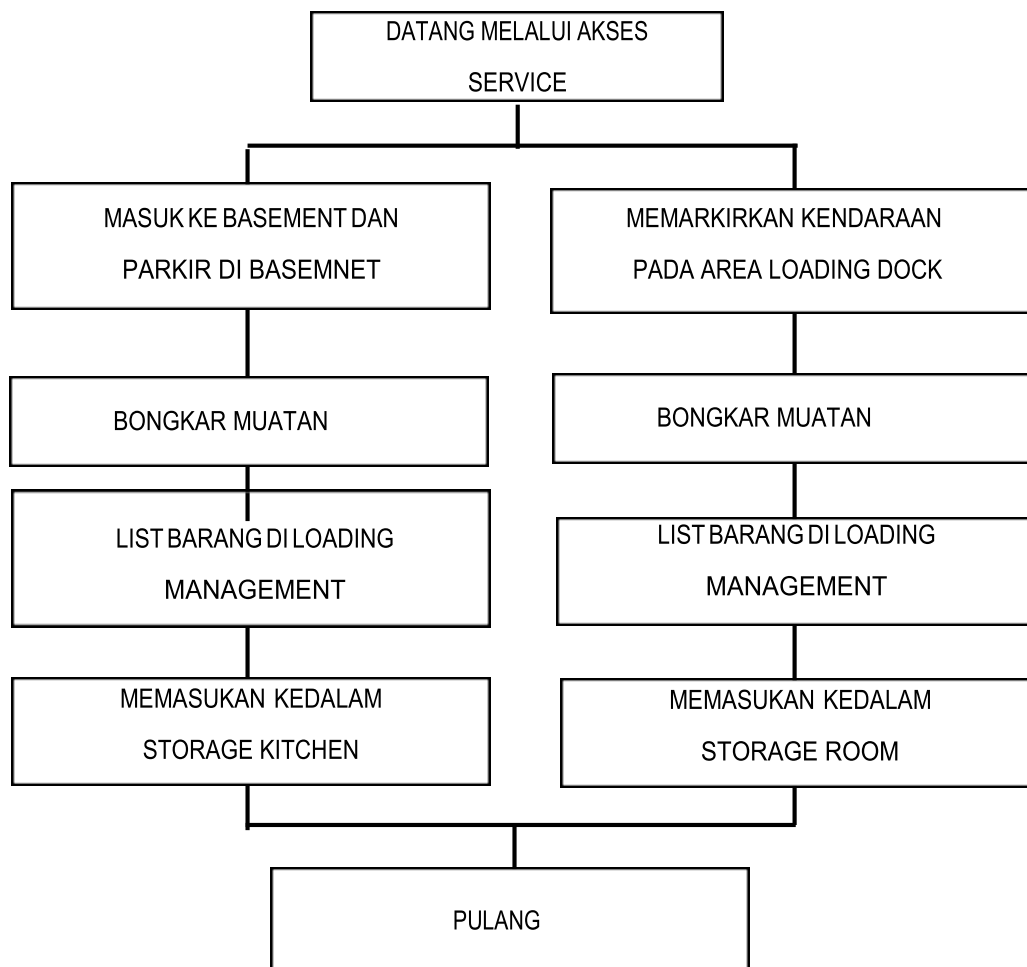
Gambar 4.3 Diagram Sirkulasi Staff

#### 4.1.4 Alur Ativitas Loading Service

Aktivitas yang ada di area service loading merupakan aktivitas yang berhubungan dengan bongkar pasang, logistik, dan catering. Olehkarena itu alur sirkulasinya terbagi menjadi 2 buah bagian yaitu aktivitas loading unloading barang, atau pengelolaan servis. Kedua bagian tersebut pun diakses melalui 2 buah akses yang berbeda, namun tetap pada satu pintu masuk dan satu wilayah.

Akses untuk Loading-unloading barang terletak pada lantai dasar, pada bagian belakang bangunan. Terdapat tempat pemberhentian truk untuk tempat bongkar muat. Sedangkan untuk urusan kitchen serta pengelolaan dan ditempatkan pada area basement, untuk menghindari bercampurnya antara kitchen yang bersifat bersih, dengan loading dock yang bersifat kotor.

Berikut ini merupakan skema alur sirkulasi aktivitas pengunjung Exhibition Center:



Gambar 4.4 Diagram Sirkulasi Service Loading

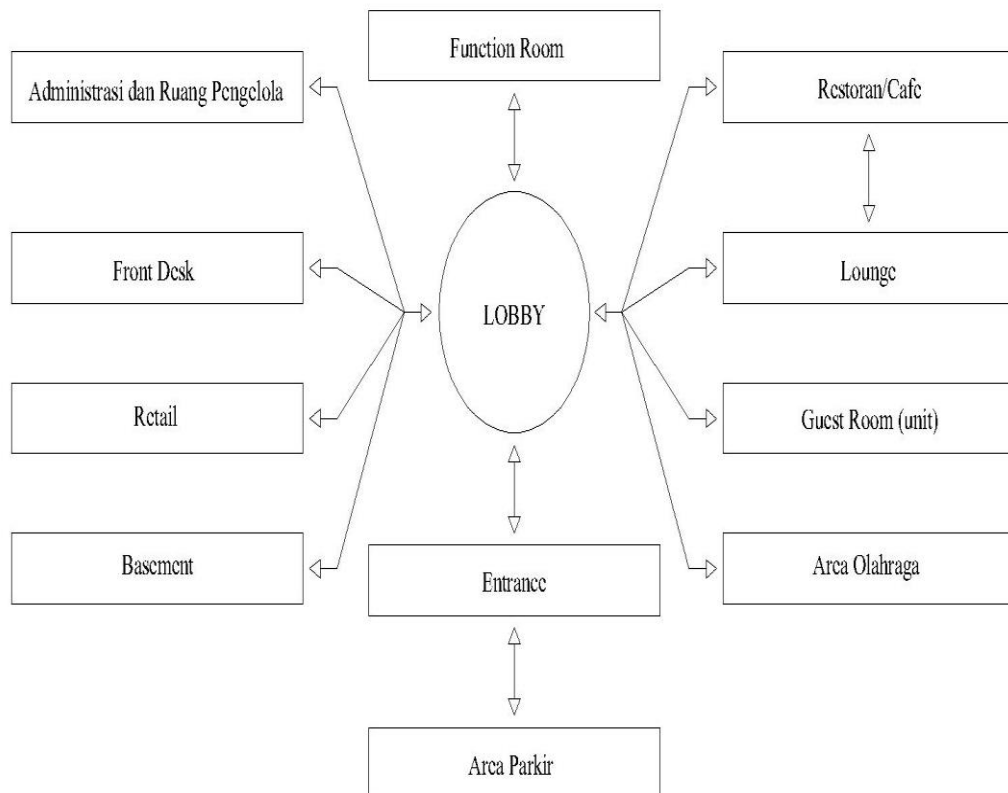
Berdasarkan uraian aktivitas diatas, maka dapat dirumuskan mengenai kebutuhan ruang dan serta alur sirkulasi ruang untuk di aplikasikan kedalam perancangan, sehingga tidak terjadi kesalahan penempatan ruang ataupun alur sirkulasi yang berlawanan.

#### 4.1.5 Hubungan Antar Ruang

Menurut Harapan (2015) Hubungan antar ruang pada hotel terbagi berdasarkan 2 zona utama yaitu zona back of the house yaitu merupakan area service yang menjalankan area convention & exhibition center dengan zona front of the house yaitu bagian ruang yang melayani kebutuhan dan aktivitas para tamu pengunjung. Dengan kata lain zona back of the house merupakan area kotor dan zona front of the house merupakan area bersih.

##### 4.1.5.1 Hubungan Ruang Front of the House

Menurut Lawson (1995), area front of the house pada hotel merupakan area yang menjadi cerminan desain bangunan tersebut, karena berhubungan secara langsung dengan pengunjung. Oleh karena itu, pada area front of the house kualitas bangunan baik secara fungsi, maupun estetika harus diutamakan. Hubungan antar ruang area FOH Arcamanik Sport & Bisnis Hotel dijelaskan pada skema dibawah ini:

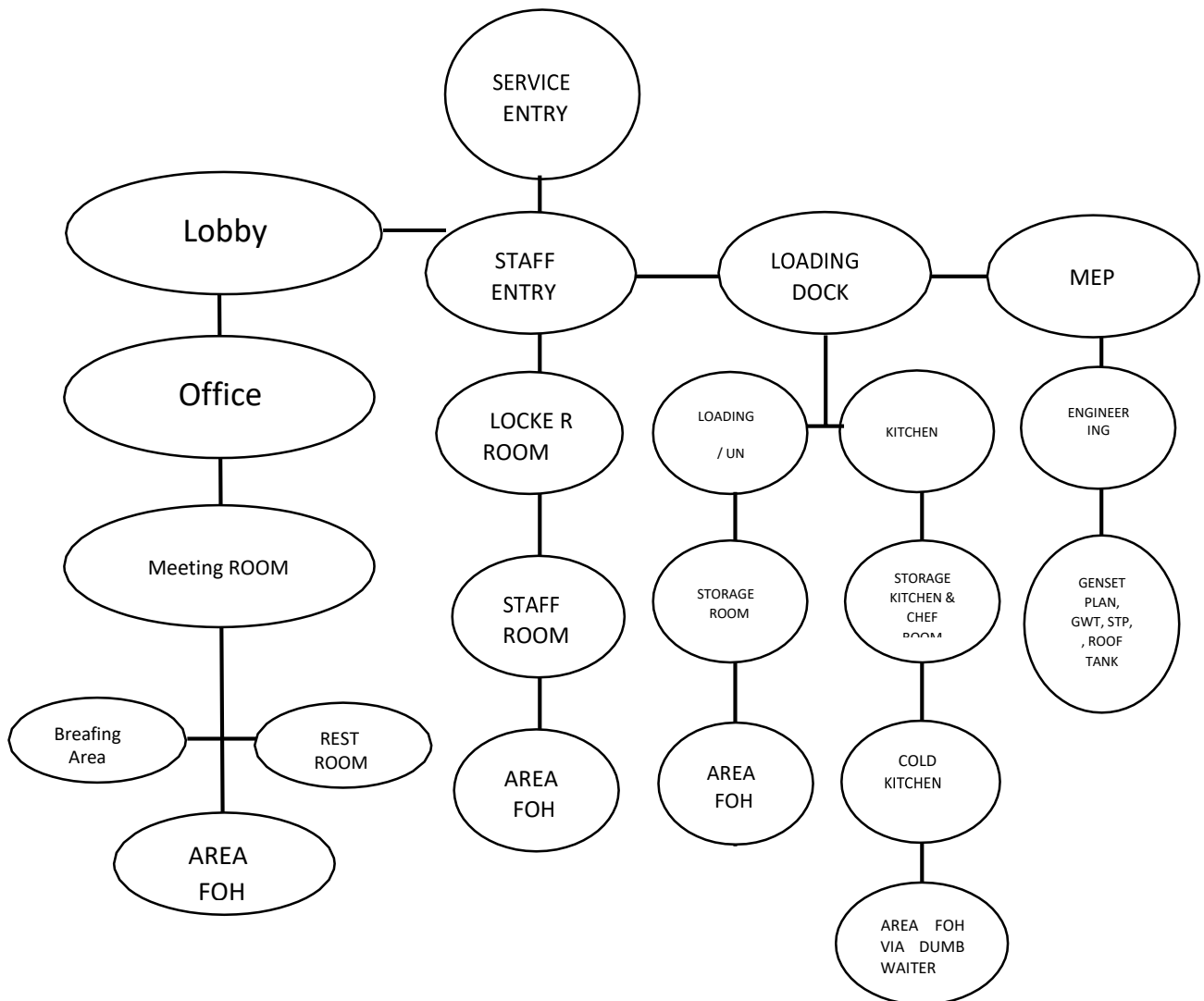


Gambar 4.5 Diagram Sirkulasi Front Of The House

Berdasarkan skema diatas diketahui bahwa area Lobby merupakan area penghubung antara berbagai macam ruang yang ada pada bangunan tersebut. Oleh karena itu, Lobby harus memiliki luas yang cukup .

#### 4.1.5.2 Hubungan Ruang Front of the House

Menurut Lawson (1995), area back of the house pada hotel merupakan area yang menjadi penggerak fungsi – fungsi didalamnya, karena berisi ruang – ruang yang bersifat melayani/sarvice. Oleh karena itu, pada area back of the house cenderung mengutamakan ruang – ruang yang fungsional dan efektif. Hubungan antar ruang area BOH Arcamanik Sport & Bisnis Hotel dijelaskan pada skema dibawah ini:



Gambar 4.6 Diagram Sirkulasi Front Of The House

Berdasarkan uraian ruang – ruang diatas diketahui bahwa sebagian besar area service memiliki akses secara langsung menuju area FOH (front of the house), kecuali area MEP. Hal tersebut dikarenakan area MEP merupakan area utilitas yang harus tertutupi dari para tamu dan pengunjung. Sedangkan area lain merupakan area service yang berfungsi untuk menunjang dan melayani tamu sehingga diberikan akses menuju area FOH.

#### **4.1.6 Organisasi Ruang**

1. Organisasi Ruang Front Office dan Pada bagian Front office tersedia :

- Tempat Penerimaan Tamu
- Tempat Kasir
- Ruang Penitipan Barang
- Ruang Front Office Manager
- Ruang Operator Telfon
- GM Office (Manager)
- F & B (Pemimpin Restoran dan Bar)
- Accounting Office Personal Office

2. Organisasi Ruang Lobby

Fungsi Lobby sebagai tempat sirkulasi utama, mengarah tamu dan atlit menuju front desk, lift, function room, dan ruangan lainnya.

Pada Lobby Terdapat :

- Kursi Sofa
- Peta Kota dan Provinsi
- Tata udara yang di atur dengan alat/tanpa alat
- Tersedia Petunjuk Lokasi Sarana/Fasilitas/ Penunjang Hotel

3. Back to The House

Adalah system bongkar muat barang atau back to house dari bangunan, dan terdapat beberapa ruangan yaitu :

- Tersedia Gudang Makanan dan Minuman
- Tersedia Gudang untuk Engineering
- Tersedia Ruang penerimaan bahan/barang keperluan hotel  
kantor penerimaan barang



#### 4. House Keeping

House Keeping adalah bagian organisasi ruang yang berisi ruang – ruang service seperti :

- Area Lost and Found
- Ruang Laundry/Binatu
- Ruang Linen

#### 5. Organisasi Ruang Staff

Organisasi ruang staff/karyawan adalah organisasi ruang yang berisikan fasilitas untuk staff hotel yang bekerja dan terdapat :

- Ruang Locker dan Kamar Mandi karyawan yang terpisah untuk pria dan wanita
- Ruang makan karyawan harus dekat dengan dapur karyawan
- Ruang untuk ibadah
- Tersedia Ruang Lena
- Tersedia Area Breafing

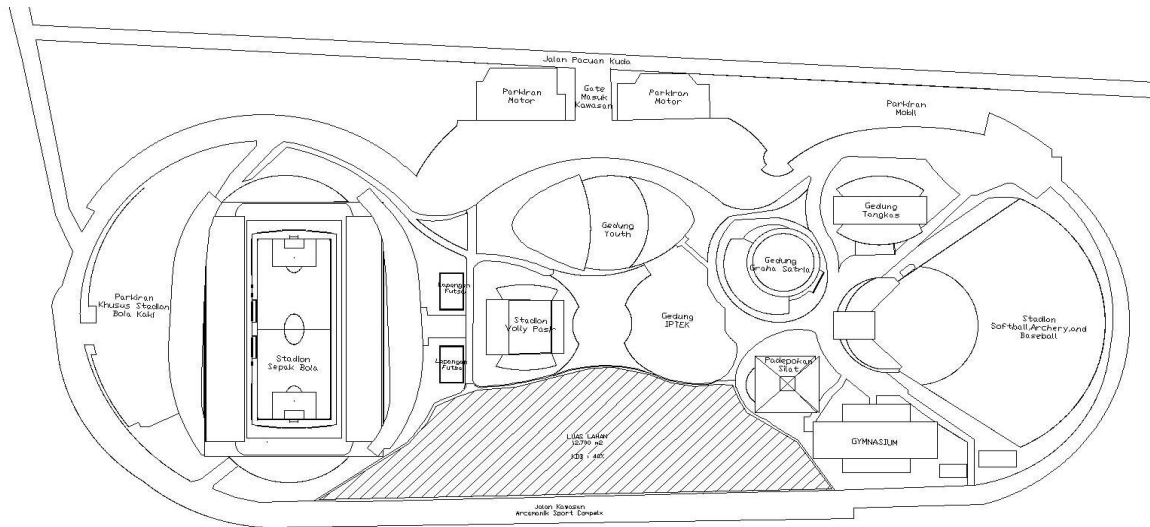
#### 6. Organisasi Ruang Food and Baferage

Organisasi ruang food and baferage berisikan ruang – ruang yang menyediakan fasilitas makan dan minum untuk tamu, dan tersedia :

- Main Kitchen
- Ruang Cheff
- Dan Fasilitas makan dan minum lainnya seperti Bar, Café dan lain-lain

## 4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

### 4.2.1 Lokasi Site



Gambar 4.7 Lokasi Site

Lokasi lahan terletak pada 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.

- Judul Proyek : Arcamanik Sport & Bisnis Hotel
- Jenis Proyek : Fiktif
- Konteks Proyek : Komersil, Hunian
- Luas Lahan :  $\pm 13.000 \text{ m}^2$
- Pemilik Proyek : Pemerintah
- Asumsi Sumber Dana : Pribadi dan Investor
- Lokasi Proyek : Jl. Pacuan Kuda, Arcamanik
- KDB : 40%
- KLB : 2
- GSB : 4 m

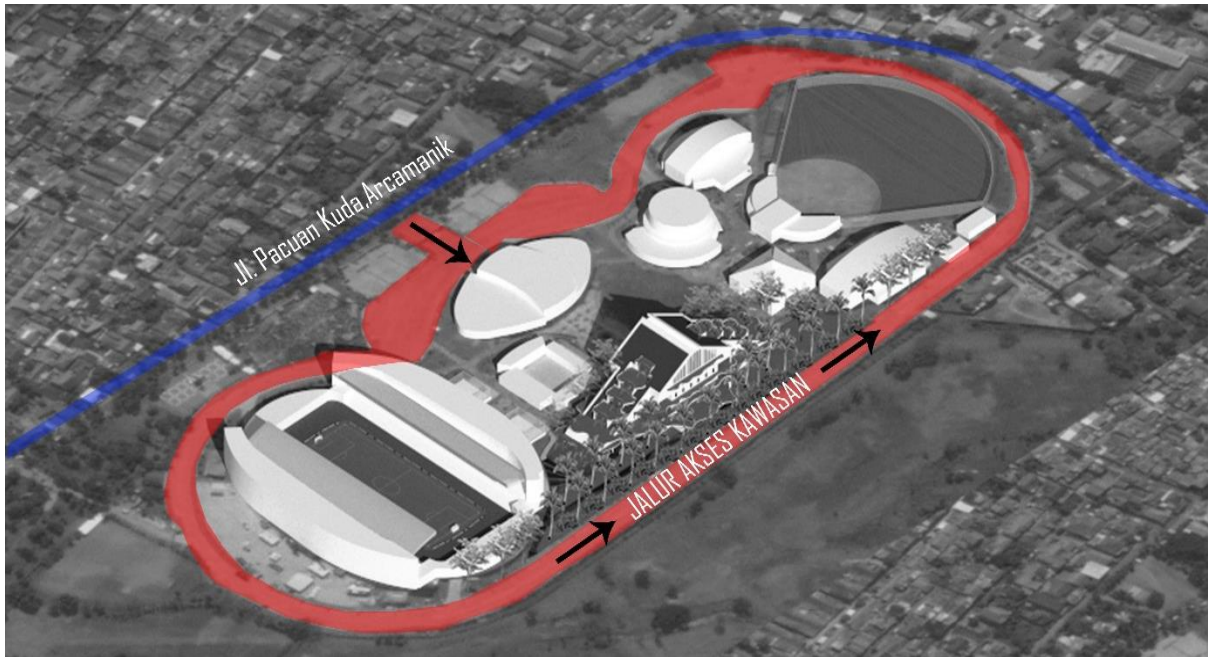
#### 4.2.2 Aksesibilitas

Aksesibilitas menuju lokasi site dapat ditempuh melalui Jl AH Nasution. Yaitu merupakan salah satu jalan primer yang ada di Kota Bandung. Jalan ini juga merupakan jalur penghubung utama untuk menuju kota sumedang, Garut Cirebon, dll, sehingga merupakan jalan yang sibuk dan sering dilalui, namun jalan tersebut juga merupakan jalan yang strategis, karena merupakan kawasan pusat kota. Setelah melalui Jl. AH Nasution nanti akan bertemu dengan persimpangan yang mengarahkan masuk ke Jalan Pacuan Kuda, jalan ini merupakan jalan satu – satunya yang dapat di akses jika mau masuk ke dalam kawasan Arcamanik Sport Jabar.



Gambar 4.8 Aksesibilitas Jalan Masuk ke Kawasan

Sedangkan untuk mengakses site yang akan di rancang nanti, bisa melalui jalan utama yang ada di dalam site, terdapat jogging track, jalan untuk kendaraan, dan jalan untuk pejalan kaki.



Gambar 4.9 Aksesibilitas Jalan Utama Kawasan

Untuk sirkulasi pejalan kaki terdapat di bagian tengah kawasan, jalur khusus pejalan kaki ini sangat efisien di akses oleh pengunjung karena jalan tersebut dapat di akses dari segala arah dan terhubung ke semua bangunan yang ada di kawasan Arcamanik Sport Jabar ini.



Gambar 4.10 Aksesibilitas Untuk Pejalan Kaki

### 4.2.3 Entrance

Entrance utama untuk masuk ke kawasan Arcamanik Sport Jabar ini hanya bisa melalui gerbang utama yang berada di Jl. Pacuan Kuda, tidak sulit untuk menemukan entrance utamanya, karena pada entrance utama terdapat gate yang besar beserta 4 jalan masuk dan 1 sculpture Kujang.

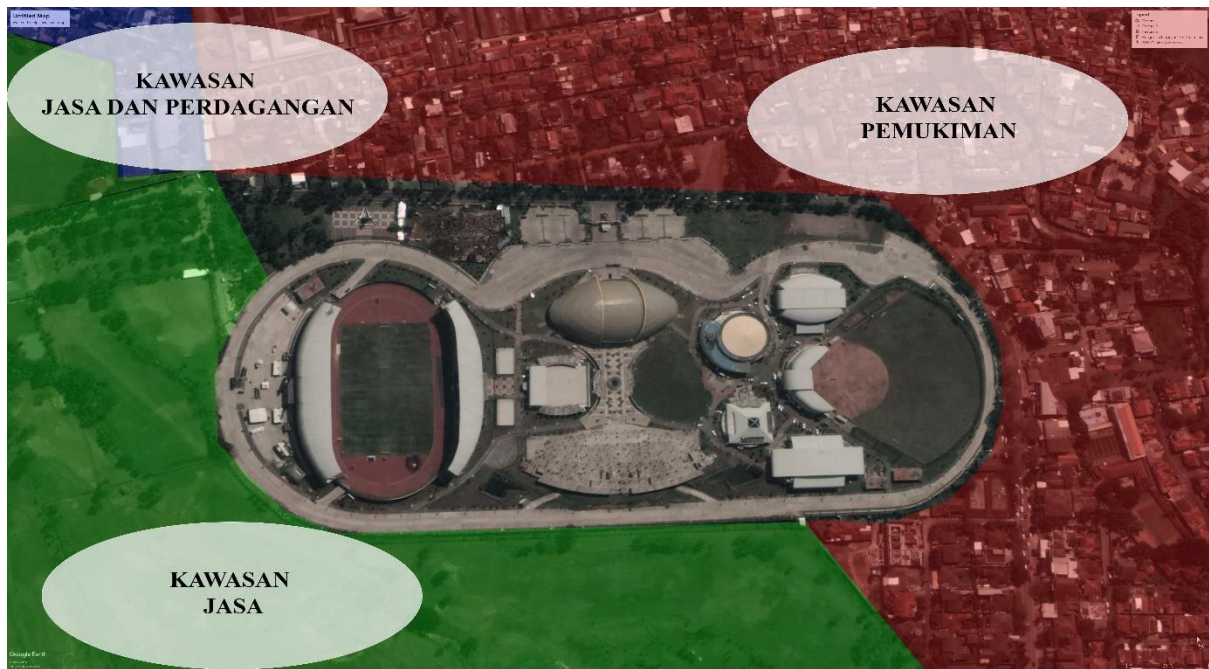


Gambar 4.11 Entrance Kawasan

Terdapat 2 side entrance yang lainnya yang berada di sisi kawasan di belakang kawasan, namun side entrance ini seri di tutup, dan hanya bisa di akses jika ada suatu acara besar di dalam kawasan Arcamanik Sport Jaabar ini.

### 4.2.4 Potensi Pada Site Sekitar

Menurut RTRW Kota Bandung, kawasan Jl. Pacuan Kuda ini termasuk kedalam kawasan dengan fungsi perdagangan, jasa dan pemukiman. Oleh karena itu, kawasan disekitar lokasi site di dominasi oleh bidang – bidang tersebut. Antara lain sebagai Ruko pertokoan, Hotel dan penginapan, Mall, serta bidang jasa lainnya.



Gambar 4.12 Potensi Site Sekitar

Potensi yang dibutuhkan dan dapat menunjang perkembangan Depok Convention & Exhibition Center di kawasan sekitar antara lain :

- Saung Angklung Ujo : Sebagai penunjang untuk bidang pariwisata dan rekreasi yang dapat dimanfaatkan
- Arcamanik Sport Jabar : Sebagai komplek olahraga terbesar di kota Bandung dapat dijadikan potensi pariwisata di bidang olahraga.
- Kawasan Gede Bage : Kawasan Gede bage adalah kawasan industri di Kota Bandung dan hal ini dapat dimanfaatkan sebagai potensi bisnis.

#### 4.2.5 Polusi

Untuk tingkat polusi di kawasan ini sendiri dapat terbilang cukup tinggi terutama polusi udara karena di kawasan Arcamanik Sport Jabar ini masih kurangnya vegetasi dan hanya terdapat pohon – pohon yang berada di luar kawasan sehingga tidak ada buffer untuk polusi.



Gambar 4.13 Suasana Kawasan