

BAB II

DESKRIPSI PROYEK DAN KAJIAN TEORI PROYEK

2.1 Data Umum Proyek

Lokasi berada di Jalan Akaza Utama, Pramestha Mountain City, Lembang, Kabupaten Bandung Barat. Kawasan tersebut dikembangkan oleh P.T. Lembaga Permata Recreation Estate selaku perusahaan *developer*.



Gambar 2.1 Rencana Site

- Judul : Hotel Resort Bintang Lima
- Tema : *Nature Integrity*
- Lokasi : Pramestha Mountain City
- Luas : 2,7 Ha
- Batasan :
 - Utara : *Day n Nite*
 - Selatan : *Apprentice Appartement*
 - Barat : *Cliff Houses*
 - Timur : *Alinda Townouse*
- Luas lahan yang digunakan
 - KDB : 24,98 %

- KLB : 5,85
 - GSB : 3 meter
 - *B. Height* : 18 *Fl*
- g. Pemilik : Pramestha Mountain City
- h. Sumber Dana : Investor Swasta
- i. Sifat Proyek : Semi Fiktif

2.2 Definisi Proyek

2.2.1 Tinjauan Tentang Hotel

Hotel merupakan bangunan yang memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dan dikelola secara komersial dengan fasilitas jasa penginapan, pelayanan barang bawaan, pencucian pakaian, pelayanan makanan dan minuman, dan penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya. Berdasar Peraturan Walikota Bandung No 797 (2005) bagian lampiran, hotel dibagi menjadi empat jenis berdasar lokasi, yaitu:

1. *City Hotel* adalah hotel yang terletak di dalam kota dimana sebagian tamunya yang menginap melakukan kegiatan bisnis.
2. *Resort Hotel* adalah hotel yang terletak di kawasan wisata dimana sebagian besar tamu tidak melakukan kegiatan usaha.
3. *Suburb Hotel* adalah hotel yang lokasinya dipinggiran kota biasanya antara kedua kotamadya.
4. *Urban Hotel* adalah hotel yang berlokasi dipedesaan dan jauh dari kota besar.

2.2.2 Hotel Berdasarkan Tipe Kamar

Adapun jenis-jenis penamaan kamar berdasarkan tipe kamar yang ada di hotel adalah sebagai berikut:

a. *Standard Room / Regular Room* adalah kamar yang terdapat di dalam sebuah hotel yang mana segala perlengkapan dan fasilitasnya sesuai dengan standardisasi yang ditetapkan oleh hotel bersangkutan. Fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalam kamar standardisasi yaitu:

- Tempat tidur,
- Kamar mandi,

- Meja kerja,
- Televisi,
- Telepon,
- Lemari es,
- Lemari pakaian,
- Rak koper.

Keistimewaan dari kamar standardisasi yaitu harga kamarnya paling murah di hotel.

b. *Deluxe / Superior Room* adalah jenis penamaan kamar di dalam hotel yang setingkat lebih baik dari kamar standardisasi. Kualitas kamar *Deluxe / Superior Room* meliputi:

- Letak kamar strategis,
- Arah kamar lebih baik pemandangannya,
- Mutu bahan untuk mebel, air, dan perabotan lebih baik,
- Ukuran kamar lebih luas dari kamar standardisasi,

Apabila hotel sudah lama berdiri, kamar standardisasi yang sudah direnovasi bias dijadikan *Deluxe / Superior Room* sesuai kriteria tersebut.

c. *Suite Room* adalah salah satu jenis penamaan kamar yang ada di hotel dengan dua ruangan yang terpisah dalam satu kamar, yaitu kamar tamu dan kamar tidur.

d. *Studio Room* adalah kamar yang dilengkapi dengan *studio bed*.

e. *Junior Suite* adalah kamar yang berukuran besar yang dilengkapi dengan *standard bed*.

f. *Twin Bedded Room* adalah kamar yang dilengkapi dengan dua *single bed* untuk dua orang.

g. *Double bedded Room* adalah kamar yang dilengkapi dengan satu tempat tidur besar untuk dua orang.

h. *Connecting Room* adalah dua kamar yang bersebelahan dimana dihubungkan dengan *connecting door* yang terletak di dinding pemisah antara dua kamar yang bersangkutan.

i. *Adjoining Room* adalah kamar bersebelahan yang saling menghadap dan dipisahkan oleh koridor.

j. *Duplex Room* adalah kamar yang memiliki satu, dua, atau tiga kamar tidur yang terpisah satu dengan lainnya berbeda tingkat dihubungkan dengan tangga tetapi masih dalam satu kamar yang sama.

k. *Cabana Room* adalah kamar tamu yang langsung menghadap ke kolam renang dengan atau tanpa fasilitas tempat tidur.

2.3 Program Kegiatan

Program kegiatan mencakup ruang yang mewadahi seluruh kegiatan di hotel berdasarkan aktivitas penggunaan hotel dan konsep kebutuhan ruang yang disediakan. Berikut adalah tabel kegiatan di hotel berdasarkan aktivitas kegiatan utama tamu hotel, seperti pada tabel 2.1 dibawah.

Tabel 2.1 Aktivitas Kegiatan Utama Tamu Hotel

Tamu hotel			
Pelaku	Kegiatan Utama		
Tamu Perorangan	Menginap, rekreasi, penunjang hotel	menikmati, menikmati	fasilitas, fasilitas
Tamu Pasangan	Menginap, rekreasi, penunjang hotel	menikmati, menikmati	fasilitas, fasilitas
Tamu Rombongan	Menginap, rekreasi, penunjang hotel	menikmati, menikmati	fasilitas, fasilitas

Berikut adalah tabel kegiatan di hotel berdasarkan aktivitas pengunjung hotel, seperti pada tabel 2.2 dibawah ini.

Tabel 2.2 Aktivitas Kegiatan Utama Pengunjung Hotel

Pengunjung	
Pelaku	Kegiatan Utama
Pengunjung layanan utama	Menikmati fasilitas penunjang hotel <i>resort</i> .
Pengunjung rekreasi	Menikmati fasilitas renang, refleksi, <i>restaurant</i> , dan kegiatan lainnya.

Selanjutnya ada tabel kegiatan di hotel berdasarkan aktivitas pengelola hotel terlihat pada tabel 2.3 dibawah ini.

Tabel 2.3 Aktivitas Kegiatan Utama Pengelola Hotel

Pengelola	
Pelaku	Kegiatan Utama
Manajer Utama	Mengatur berjalannya hotel <i>resort</i> secara keseluruhan.
Asisten Manager	Membantu mengatur berjalannya hotel <i>resort</i> secara keseluruhan.
Sekretaris	Mengatur jadwal manajer, membuat laporan.
Manajer Pemasaran	Mengatur pemasaran dan promosi hotel <i>resort</i> kepada pihak calon konsumen.
Manajer Personalia	Mengatur pekerjaan dan bekerjanya pegawai pada hotel <i>resort</i> .
Manajer Keuangan	Mengatur keuangan, pemasukan dan pengeluaran usaha hotel <i>resort</i> .
Manajer Personalia	Mengatur berjalannya usaha hotel <i>resort</i> setiap harinya.
Manajer Pengadaan Barang	Mengatur pembelian, masuk-keluar barang hotel <i>resort</i> .

2.4 Kebutuhan dan Besaran Ruang

Berdasar Kliment (2001), bahwa hubungan spasial hotel *resort* lebih menekankan pada orientasi pemandangan alami yang menjadi daya jual utama, selebihnya sama dengan hotel lainnya. Secara umum hubungan fungsional ruang terbagi atas tiga zona utama (*Area Publik*, *Guest room*, dan *Back of House*) yang dikelompokkan dalam dua aspek fungsional, yaitu *Front of House* terdiri atas *Area Publik* dan *Guest Room*, serta *Back of House* terdiri atas *Area Servis* dan *Pengurus*.

Aspek *Front of House* merupakan area yang berhubungan langsung dengan pengunjung dan tamu yang datang berhubung jenis kegiatan yang dilaksanakan bersifat kegiatan utama maka kondisi ruangan dijaga agar tetap bersih. Contoh ruang yang termasuk area *Front of House*, seperti *Resepsionis*, *Lobby*, *Lounge*, *Restaurant*, dan lainnya. Aspek *Back of House* terdiri atas ruang-ruang servis yang menjalankan system pada bangunan, seperti gudang, ruang genset, *loading-unloading dock*, dan lainnya. Umumnya area *Back of House* merupakan area yang disembunyikan dari aktivitas pengunjung dan tamu karena kotor dan juga tertutup.

2.4.1 Kebutuhan Ruang

Berdasar pada Peraturan Walikota Bandung No 797 (2005), ada beberapa uraian kebutuhan hotel bintang lima. Berikut adalah tabel kegiatan di hotel berdasarkan kebutuhan ruang area hunian, seperti pada tabel 2.4 dibawah.

Tabel 2.4 Kebutuhan Ruang Area Hunian

Ruang	Pelaku
Kamar	Tamu Menginap
Kola Renang	Tamu Menginap
Toilet	Tamu Menginap
<i>Living Room</i>	Tamu Menginap
<i>Dining Room</i>	Tamu Menginap
<i>Balcony</i>	Tamu Menginap

Selanjutnya ada tabel kegiatan di hotel berdasarkan kebutuhan ruang area publik, seperti pada tabel 2.5 dibawah.

Tabel 2.5 Kebutuhan Ruang Area Publik

Pengunjung Restaurant	
Ruang	Pelaku
<i>Restaurant</i>	Pengunjung <i>restaurant</i>
<i>Lavatory</i>	Pengunjung <i>restaurant</i>
Pengunjung Refleksi	
Ruang	Pelaku
Spot refleksi	Pengunjung refleksi
Ruang ganti dan bilas	Pengunjung refleksi
Ruang loker	Pengunjung refleksi
Ruang tunggu dan pendaftaran	Pengunjung pijat dan refleksi
Pengunjung Kolam Renang Utama	
Ruang	Pelaku
Kolam renang dewasa	Pengunjung kolam renang dewasa
Kolam renang anak	Pengunjung kolam renang anak
Ruang ganti dan WC pria	Pengunjung kolam renang pria
Ruang ganti dan WC wanita	Pengunjung kolam renang wanita
Spot berjemur dan santai	Pengunjung kolam renang
Pengunjung Fasilitas Olahraga	
Ruang	Pelaku
Ruang <i>fitness</i>	Pengguna <i>fitness</i>
Ruang ganti dan bilas pria	Pengguna <i>fitness</i> pria

Ruang ganti dan bilas pria	Pengguna <i>fitness</i> wanita
<i>Lavatory</i> pria dan wanita	Pengguna <i>fitness</i>
Pengunjung Area Komersial	
Ruang	Pelaku
<i>Drugstore</i>	Pengunjung <i>drugstore</i>
Toko souvenir dan butik	Konsumen

Berikut adalah tabel kegiatan di hotel berdasarkan kebutuhan ruang area pengelola, seperti pada tabel 2.6 dibawah.

Tabel 2.6 Kebutuhan Ruang Area Pengelola

Ruang Area Pengelola	
Ruang	Pelaku
Parkir pengelola	Pengelola
Ruang manajer utama	Manajer utama
Ruang asisten manajer	Asisten manajer
Ruang sekretaris	Sekretaris
Ruang manajer keuangan	Manajer keuangan
Ruang manajer personalia	Manajer personalia
Ruang manajer pemasaran	Manajer pemasaran
Ruang manajer pengadaan barang	Manajer pengadaan barang
Ruang operasional	Manajer operasional

Ruang manajer teknik	Manajer teknik
Ruang rapat	Ruang rapat Pengelola
Ruang tunggu	Tamu pengelola
Ruang arsip	Pengelola
Ruang istirahat	Pengelola
Toilet kantor	Pengelola

Selanjutnya ada tabel kegiatan di hotel berdasarkan kebutuhan ruang area servis, seperti pada tabel 2.7 dibawah.

Tabel 2.7 Kebutuhan Ruang Area Servis

Servis Front Office	
Ruang	Pelaku
Ruang resepsionis dan informasi	Resepsionis dan informasi
Ruang reservasi dan pembayaran	Petugas reservasi dan kasir
<i>Bell boy station</i>	<i>Bell boy</i>
Servis Tata Graha	
Ruang	Pelaku
Ruang linen	Petugas linen
Ruang <i>laundry</i>	Petugas <i>laundry</i>
Ruang jemur	Petugas <i>laundry</i>
Ruang persiapan pakaian	Petugas <i>laundry</i>
Gudang persediaan linen	Petugas linen
Ruang <i>cleaning service</i>	Peralatan dan <i>cleaning service</i>
Ruang istirahat	Pegawai
Gudang alat	<i>Cleaning service</i> , tukang kebun, <i>florist</i>

Ruang <i>house keeping</i>	<i>House keeping</i>
Gudang <i>house keeping</i>	<i>House keeping</i>
Toilet tata graha	Pegawai
Dapur tata grahita	Juru masak
Ruang penerimaan	Petugas tata grahita bagian penerimaan alat dan bahan
Servis Speciality Restaurant	
Ruang	Pelaku
Dapur <i>private dining</i>	Koki <i>private dining</i>
Ruang persediaan bahan makanan <i>private dining</i>	<i>private dining</i>
Ruang peracikan minuman	Barista
Ruang istirahat	Koki restoran, koki <i>private dining</i> , barista, pramusaji
<i>Lavatory</i>	Pegawai restoran
Gudang bahan makanan	Koki
Gudang peralatan masak	Koki
Ruang cuci alat makan	Juru cuci
Servis Komersial	
Ruang	Pelaku
Ruang penjaga <i>drugstore</i>	Penjaga <i>drugstore</i>
Ruang istirahat penjaga toko souvenir dan butik	Penjaga toko souvenir dan butik

Lavatory area komersial	Pegawai area komersial
Servis Refleksi	
Ruang	Pelaku
Resepsionis pijat dan refleksi	Petugas reservasi pijat dan refleksi
Ruang istirahat	Terapis
Ruang peralatan	Terapis
Servis Kolam Renang	
Ruang	Pelaku
Ruang peralatan kolam renang	Petugas kolam renang
Servis <i>Fitness</i>	
Ruang	Pelaku
Ruang registrasi	Operator fitnes
Ruang istirahat	Operator fitnes
Ruang alat fitnes	Operator fitnes
Area Utilitas	
Ruang	Pelaku
Ruang pompa	Petugas utilitas
Ruang genset	Petugas utilitas
Ruang trafo	Petugas utilitas
Ruang PLN	Petugas utilitas
Ruang sampah	Petugas kebersihan
Gudang utilitas	Petugas utilitas
Ruang istirahat	Petugas utilitas
Area Keamanan	
Ruang	Pelaku
Ruang sekuriti	Sekuriti
Ruang CCTV	Petugas CCTV
Lavatory	Keamanan

2.4.1 Besaran Ruang

Berdasar pada Peraturan Walikota Bandung No 797 (2005) dan Lawson (1995), kebutuhan hotel bintang lima diuraikan berdasarkan kebutuhan besaran ruang sebagaimana diperoleh dari hasil literatur program ruang hotel bintang lima. Berikut adalah besaran ruang untuk *public facilities* seperti terlihat pada tabel 2.8 dibawah.

Tabel 2.8 Besaran Ruang *Public Facilities*

Kebutuhan Ruang	Area Per Orang (m ²)	Jumlah Pengguna	Jumlah Unit	Area (im ²)	Luas Total (m ²)	Keterangan
PUBLIC FACILITIES					2.145,3	area tidak termasuk fasilitas outdoor
1, Entrance					71,1	
Port-cochere/Main Entrance	18	2	1	36	36,0	untuk akomodasi 1-2 mobil
Valet Parking Service	0,65	4	1		2,6	termasuk podium
Vestibule	0,65	50	1	32,5	32,5	
2, Reception Area					115,5	
Grand Lobby	0,65	150	1	97,5	97,5	Ditunjang dengan lodging untuk penunjang 200
Front Desk/Information	2	4	1		8,0	Dekat degan pintu masuk
Concierge	2	2	1		4,0	Dekat dengan meja depan
Cashier	1,5	2	1		3,0	
Porter Service Area	1,5	2	1		3,0	dekat dengan front desk dan luggage storage
3, Lounging Area					542,0	
Lounge	1,5	30	1	45	45,0	10-20% luas lobby
Roof Pond	450	1	1		450,0	ruang terbuka utuk lighting & ventilation
Smoking Room	0,65	20	1		13,0	
Guest Elevators	0,45	10	2		9,0	
Restrooms: Male	2,5	5	1		12,5	2 water closets, 2 urinals, 1 lavatories
Female	2,5	5	1		12,5	3 water closets, 2 lavatories

4, Business Center						37,5	
Staff Station/Reception	2,5	2	1	5	5,0	tersedia komputer	
Waiting Area	2	5	1	10	10,0	Untuk 3-5 orang	
Telefax/Mail Station/Internet Center	2,5	6	1	15	15,0		
Currency Exchange/Cellphone Load	2,5	1	1		2,5		
ATM Machines	2,5	1	2		5,0		
5, Shops						200,0	
Travel Agency	40	1	1	40	40,0		
Beauty Salon & Nail Spa	60	1	1	60	60,0		
Souvenir/Gift Shop	60	1	1	60	60,0		
Hallway	40	1	1	40	40		
6, Function Halls						647,0	
Function Rooms	1,8	50	4	90	360,0	Tamu yang duduk, dapat digabung untuk acara besar	
Pre-function	0,65	15	1	9,75	9,8	Sekitar 30-35% Kapasitas tamu	
Meeting Rooms	1,8	20	4	36	144,0	Tamu yang duduk, dapat digabung untuk acara besar	
Private Dining	1,8	12	2	21,6	43,2	Tamu yang duduk, dapat digabung untuk acara besar	
Storage							
Chairs & Tables	20	1	1	20	20,0	private, dapat diakses function rooms	
Audio-visual Equipment/Decors	10	1	1	10	10,0	private, dapat diakses function rooms	
Restrooms: Male	2,5	12	1		30,0	4 water closets, 6 urinals, 3 lavatories	
Female	2,5	12	1		30,0	6 water closets, 4 lavatories	
7, Recreation and Sports Facilities						565,8	
Billiards Room	22	3	1		66		
Attendant's Counter	1,8	2	3		10,8		
Fitness Center	4	5	1	20	20,0	peralatan dasar gym, Mezzanine	
Aerobics Studio	2,5	10	1		25,0	untuk kebutuhan dance/fitness exercises, Mezzanine	
Lap Pool (Indoor)	176	1	1		176	4 lanes, Ground Floor	
Swimming Pool	80	1	1		80,0	Ground Floor, Outdoor	
Shower w/ Lockers: Male	2,5	8	1		20,0	8 showers, includes lockers + changing area	
Female	2,5	8	1		20,0	8 showers, includes lockers + changing area	
Restrooms: Male	2	12	1		24,0	4 water closets, 6 urinals, 3 lavatories	
Female	2	12	1		24,0	8 water closets, 4 lavatories	
Meditation and Zen Garden	100	1	1		100,0	Roof Deck	

Selanjutnya merupakan tabel besaran ruang untuk *room accomodations*, seperti pada tabel 2.9 dibawah ini.

Tabel 2.9 Besaran Ruang *Room Accomodations*

ROOM ACCOMMODATIONS						3.873,5
9, Guest Rooms					96	3.756,0
Standard Rooms (single/double)	28	1	70	28		1.960,0
De Luxe Rooms (single/double)	56	1	16	56		896,0
Residence Suite	90	1	10			900
10, Circulation						117,5
Service Elevators	0,45	10	1	4,5	4,5	number of elevator = 1 elevator x 7 floors
Guest Elevators	0,45	10	2	4,5	9,0	number of elevators = 2 elevators x 7 floors
Auxiliary Stairs	11	1	4			44,0 7 floors, stair width = 1.5 m
Corridors & Hallways	0	1	4		0,0	1.5m-1.8m, tergantung panjang koridor
Fire Exits	7,5	1	8			60,0

Berikut adalah besaran ruang untuk *Offices and Personnel Area*, seperti pada tabel 2.10 dibawah.

Tabel 2.10 Besaran Ruang *Offices and Personnel Area*

OFFICES & PERSONNEL AREA						707,7
11, Front Office						40,0
Front Office Manager	5	1	1	5,0	private	
Customer Service Director	5	1	1	5,0	private	
Housekeeping Manager	5	1	1	5,0	private	
Front Office Supervisor	5	1	1	5,0		
Front Desk Agents	2,5	3	1	7,5		
Telephone Operator	2,5	1	1	2,5	private	
Reservations Supervisor	2,5	1	1	2,5	private, with window to front desk	
Reservation Agents	2,5	3	1	7,5	private	
12, Hotel Administration Office						276,4
Waiting Area/Reception	2,5	4	1	10,0		
General Manager's Office	20	1	1	20,0	private office	
Assistant Manager	9,3	1	1	9,3		
Executive Secretary	7	1	1	7,0		
Human Resources Director	15	1	1	15,0	private office	
Personnel Manager	9,3	1	1	9,3		
HR Clerks	5	3	1	15,0		
Sales & Marketing Manager	15	1	1	15,0	private office	
Sales/Catering Director	7	1	1	7,0		
Catering Manager	7	1	1	7,0		
Sales & Marketing Assistants	5	3	1	15,0		
Finance Director	15	1	1	15,0	private office	
Accounting Head	9,3	1	1	9,3		
Accounting Clerks	5	3	1	15,0		
Bookkeeper	5	2	1	10,0		
Auditor	7	1	1	7,0		
Purchasing Manager	7	1	1	7,0		
Purchasing Assistants	5	2	1	10,0		
General Office Clerks	2,5	5	1	12,5		
Conference Room	2,4	10	1	24,0		
Pantry/Kitchenette	0,65	20	1	13,0		
Restrooms: Male	2	6	1	12,0	2 water closets, 2 urinals, 2 lavatories	
Female	2	6	1	12,0	3 water closets, 2 lavatories	
13, Food & Beverage Office						77,3
Food & Beverage Director	15	1	1	15,0	private office	
Dietician	9,3	1	1	9,3		
Banquet Manager	7	3	1	21,0		
Banquet Captain	5	2	1	10,0		
Executive Chef	7	1	1	7,0		
Sous Chef/Kitchen Supervisor	5	1	1	5,0		
Restaurant Supervisor	5	1	1	5,0		
Bar Supervisor	5	1	1	5,0		
14, Staff Common Area						237,5
Employees' Entrance	0,65	60	1	39,0		
Staff Lounge	1,2	15	1	18,0		
Staff Dining Area/Cafeteria	1,8	20	1	36,0		
Kitchen/Pantry	2,5	4	1	10,0		
Changing Room Male	2	10	1	20,0		
Female	2	10	1	20,0		
Lockers	0,45	10	1	4,5	Untuk entry-level staff & personel pemeliharaan	
Hallways & Corridors (Circulation)	50	1	1	50,0	Lebar 1.2m- 1.5m, tergantung beban lintas	
Restrooms: Male	2	10	1	20,0	3 water closets, 3 urinals, 2 lavatories	
Female	2	10	1	20,0	4 water closets, 2 lavatories	
15, Senior Management Flat						76,5
General Manager's Room	20	1	1	20,0	w/ private toilet & bath	
Senior Managers' Rooms	20	1	2	40,0	includes 1 shared toilet & bath	
Pantry/Kitchenette	7,5	1	1	7,5		
Lounge	9	1	1	9,0		

Selanjutnya merupakan tabel besaran ruang untuk *Service Facilities*, seperti pada tabel 2.11 dibawah ini.

Tabel 2.11 Besaran Ruang *Service Facilities*

SERVICE FACILITIES					620,9
16, Food & Beverage					294,0
Main Kitchen	200	1	1	100,0	40 % dari luas restoran
Auxiliary Kitchen	90	1	1	40,0	10% dari total area fungsi
Quality Check/Service Station	2,5	3	1	7,5	
Waiter Pick-up & Dish Return	0,75	10	1	7,5	counter area
Waiters' Assembly Area	0,65	15	1	4,0	untuk inspection/instructions
Dishwashing Station	2	1	3	6,0	
Kitchenware & Utensils Storage	10	1	1	10,0	
Pantry	20	1	1	20,0	
Supply Releasing Desk	2,5	2	1	5,0	
Wine & Beverage Storage	20	1	1	20,0	
Supplies Delivery	18	1	1	18,0	2 x 9 m
Docking Station	18	1	2	36,0	2 mobil box
Receiving Office	12	1	1	12,0	
Waste Disposal	2	1	4	8,0	1 didapur, 1 di stasiun pencuci
17, Housekeeping					102,0
Housekeeping Office	5	1	1	5,0	
Housekeeping Manager	7	1	1	7,0	
Housekeeping Supervisor	5	1	1	5,0	
Lines & Toiletries Storage	30	1	1	30,0	
Releasing/Receiving Desk	2,5	2	1	5,0	
Linen Chute	1	1	6	6,0	
Soiled Linen Storage	20	1	1	20,0	
Cleaning Supplies/Equipment Locker	3	1	8	24,0	
18, Laundry and Dry Cleaning Service					32,1
Laundry Service Supervisor	2,5	2	1	5,0	desk
Receiving/Releasing Area	2,5	2	1	5,0	counter
Clothing Storage	1,8	2	1	3,6	racks/cabinets
Laundry & Drying Room	2,5	3	1	7,5	
Dry Cleaning	2,5	2	1	5,0	
Ironing Station	2	3	1	6,0	
19, Hotel Security & Surveillance					35,5
Security Services Office	2,5	3	1	7,5	
Head Security Officer	5	1	1	5,0	desk area
Monitoring Room (CCTV)	5	2	1	10,0	
Security Personnel Assembly/Lounge	0,65	20	1	13,0	for inspection/instructions
20, Medical Services					13,5
Help Desk	2,5	3	1	7,5	for 1 nurse, 1 paramedic & 1 clerk
First Aid Clinic	6	1	1	6,0	1 bed plus circulation space
21, Circulation & Maintenance					143,8
Service Elevators	0,45	10	6	27,0	
Service Stairs	6,8	1	6	40,8	6 floors, stair width = 1.1 m
Hallways & Corridors	70	1	1	70,0	1.5 to 2.0m wide, depending on traffic load
Pipe Chase	1	1	6	6,0	6 floors, 1.25m x 0.8m

Berikut adalah besaran ruang untuk area *engineering and maintenance*, seperti pada tabel 2.12 dibawah.

Tabel 2.12 Besaran Ruang Area *Engineering and Maintenance*

ENGINEERING & MAINTENANCE						403,4
22, Engineering & Maintenance Office						39,6
Building Administrator	7	1	1		7,0	
Electrical Engineer	7	1	1		7,0	
Mechanical Engineer	7	1	1		7,0	
Draftsmen/Clerks	3	3	1		9,0	includes filing, storage area
Conference Area	2,4	4	1		9,6	
23, Cable TV & Internet Connectivity						18,0
Server Room	2	2	1		4,0	enclosed, climate-controlled
Supply Room/Storage	2	2	1		4,0	
Supervisor	5	1	1		5,0	
Technicians/Repair Station	2,5	2	1		5,0	
24, Electrical Facilities						136,8
Main Electrical Room	70	1	1		70,0	
Emergency Power Generator	6,75	1	2		13,5	Genset 250kVA (4.5m x 1.5m)
Alternative Energy Storage	5,4	1	2		10,8	Systems inclusive of solar inverter, batteries, etc
Electrical Rooms	10	1	2		20,0	1 untuk residential areas, 1 untuk semua area
Supply Room/Equipment Storage	10	1	1		10,0	
Electrical Facilities Supervisor	5	1	1		5,0	desk space
Electricians/Repair Station	2,5	3	1		7,5	desk space/repair station
25, Mechanical Facilities						209,0
Mechanical Room	40	1	1		40,0	
Pool Water Filtration	10	1	3		30,0	
Pump House/Plumbing	5	1	2		10,0	
Water Heaters	5	1	1		5,0	
Solar Water Heaters	6	1	10		60,0	
Air Handling Unit	6	1	3		18,0	
Central Airconditioning	6	1	3		18,0	
Water Tank	9	1	2		18,0	
Workshop/Repair Station	2,5	4	1		10,0	
TOTAL FLOOR AREA						7.750,8
SIRKULASI FLOOR AREA (15 %)						1.162,6
TOTAL KESELURUHAN						8.913,4

2.5 Studi Banding Proyek Sejenis

Pada proyek Hotel Resort Bintang Lima dilakukan proses studi banding mengenai standar dan teknis bangunan. Obyek kajian penelitian adalah Hotel Padma dan Intercontinental Bandung, dengan hasil analisis data sebagai berikut.

2.5.1 Hotel Intercontinental Bandung

Hotel Intercontinental berada dilingkungan perbukitan yang membuat suasana sangat tenang. Lokasi ini merupakan kawasan untuk pembangunan penginapan *resort* dengan luas 1 Ha. Hotel Intercontinental berada di kawasan *resort* dan dekat dengan fasilitas rekreasi *outdoor area* seperti yang dijelaskan pada tabel 2.13 berikut.

Tabel 2.13 Hasil Studi Banding Hotel Intercontinental

Aspek Penelitian	Keterangan
Lokasi	<p>Lokasi Hotel berada di jalan Raya Resort, Dago, Bandung</p> 
Aksesibilitas	<p>Sistem aksesibilitas pada Hotel Intercontinental Mampu dicapai dengan kendaraan pribadi atau bus ke tujuan. Elemen sirkulasi jalan merupakan ruang terbuka serta berada di jalan sekunder yang tenang. Orientasi arah jalan mudah terbaca.</p> 
Zonasi	<p>Hasil analisis pada area site, hotel ini berada di daerah kawasan <i>resort</i> yang jauh dari aktivitas perkotaan. Hotel Intercontinental juga berada di tiga kawasan budidaya, sehingga membentuk suasana <i>resort</i> yang tenang. Hotel ini memiliki suasana yang menarik untuk tiap kamar maupun <i>villa</i>.</p>

	
<p>Akomodasi</p>	<p>Pengunjung dapat beristirahat dengan akomodasi hotel berbentuk bangunan <i>guest room</i> dan <i>villa</i>.</p> 
<p>Fasilitas</p>	<p>Pada hotel ini juga tersedia rekreasi berupa wahana golf. Pengunjung juga dapat melakukan relaksasi dengan santai di hotel ini sambil menikmati suasana sekitar dengan ketinggian tertentu</p> 
<p>Ruang Terbuka</p>	<p>Ruang terbuka berbentuk <i>hardscape</i> (Parkir) dan <i>softscape</i>. Ruang terbuka masih berada dalam suasana alami yang nyaman sebagai tempat <i>resort</i>.</p>

	
Kajian Tatahan Massa	<p>Massa bangunan terdiri atas <i>Wedding Chaple</i>, <i>Function Room</i>, <i>Swimming Pool</i>, dan <i>Kembang Villa</i>.</p> 

2.5.2 Hotel Padma Bandung

Lokasi Hotel berada di perbukitan membuat suasana tenang. Lokasi ini merupakan kawasan komersil penginapan dengan luas 1,8 Ha. Hotel Padma memanfaatkan potensi alam dengan mengolah menjadi unik, seperti pada tabel 2.14 berikut.

Tabel 2.14 Hasil Studi Banding Hotel Padma

Aspek Penelitian	Keterangan
Lokasi	<p>Lokasi Hotel berada di jalan Rancabentang No 56-58, Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung.</p> 
Aksesibilitas	<p>Sistem aksesibilitas pada Hotel ini mampu ditunjang dengan transportasi pribadi atau bus ke tujuan. Elemen sirkulasi jalan merupakan ruang terbuka serta berada dijalan penghubung yang tenang. Orientasi arah jalan mudah terbaca.</p> 
Zonasi	<p>Pada hasil analisis hotel ini disimpulkan bahwa Hotel Padma berada di area site berada di daerah kawasan komersil penginapan (Bumi sangkuriang, <i>guest house</i>, Luxury Hotel). Kawasan hotel berada di area urban yang jauh dari perkotaan. Hotel ini juga berada di tiga kawasan budidaya, sehingga pada peruntukan tempat tersebut membentuk suasana <i>resort</i> yang tenang.</p>

	
<p>Akomodasi</p>	<p>Pengunjung dapat beristirahat dengan akomodasi hotel berbentuk bangunan <i>guest room</i>.</p> 
<p>Fasilitas</p>	<p>Pengunjung dapat melakukan relaksasi dengan santai di hotel ini sambil menikmati suasana alam. Pengunjung juga dapat rekreasi berupa wahana <i>outbond</i>. Pada acara tertentu pengunjung dapat menikmati pertunjukan budaya serta menikmati makanan khas sunda.</p> 
<p>Ruang Terbuka</p>	<p>Ruang terbuka berbentuk <i>hardscape</i> dan <i>softscape</i>, serta dapat dikembangkan untuk rencana jangka panjang pada ruang ruang hijau.</p>

	
<p>Kajian Tantanan Massa</p>	<p>Massa bangunan terdiri atas ruang publik (<i>Lobby, restaurant, kolam renang, deck, taman</i>) dan ruang privasi (<i>Kamar, Pengelola, dan servis</i>)</p> 