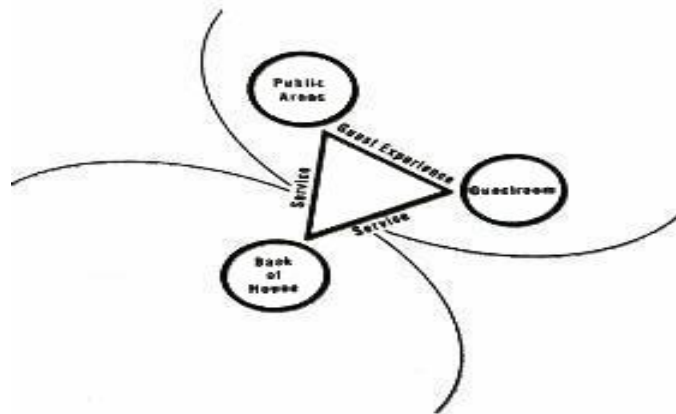


## BAB IV ANALISIS

### 4.1 Analisis Fungsional

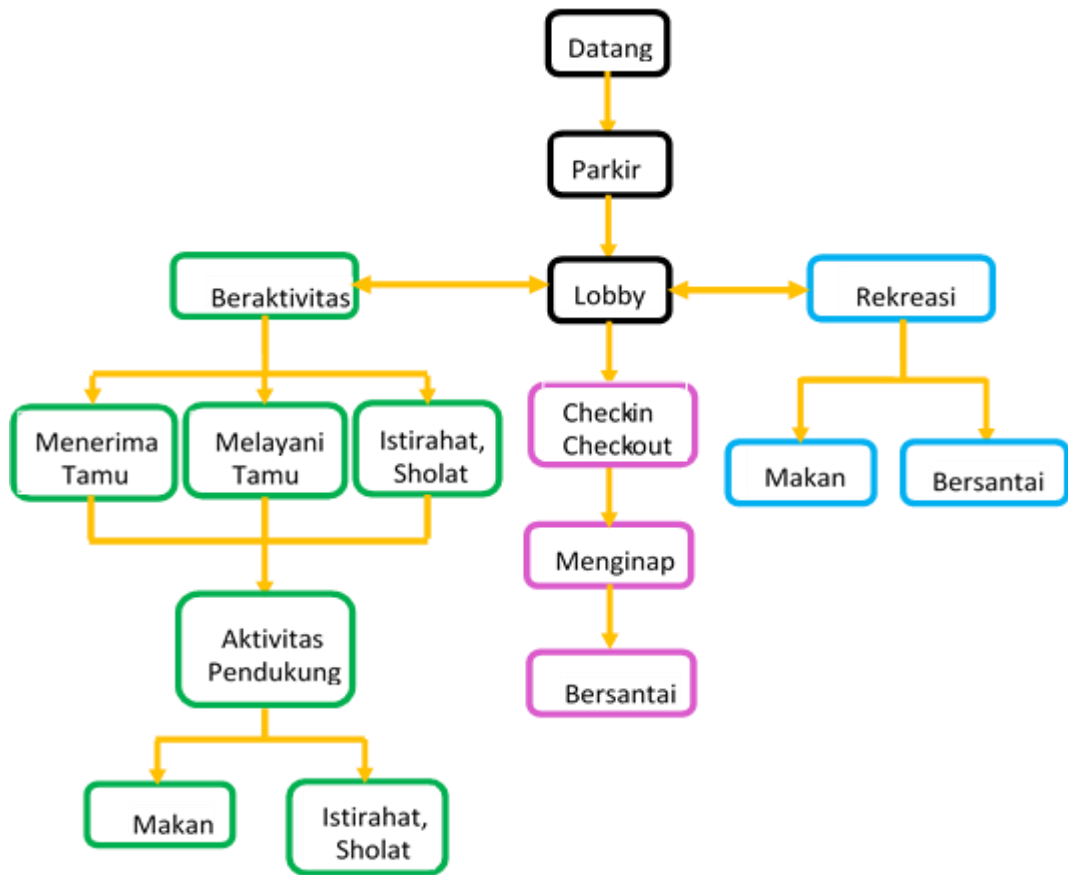
Berdasar data Kliment (2001), bahwa hubungan spasial hotel resort lebih menekankan pada orientasi pemandangan alami yang menjadi daya jual utama, selebihnya sama dengan hotel lainnya. Secara umum hubungan fungsional ruang terbagi atas tiga zona utama (*Area Publik*, *Guest room*, dan *Back of House*). Hubungan fungsional tersebut dikelompokkan dalam dua aspek fungsional, yaitu *Front of House* yang terdiri atas *Public Area* dan *Guest Room*, dan *Back of House*, sebagaimana pada gambar 4.1 dibawah.



Gambar 4.1 Hubungan Fungsional  
Sumber: Kliment (2001)

#### 4.1.1 Alur Aktivitas

Berikut adalah alur aktivitas didalam menggunakan layanan hotel meliputi pengunjung yang menginap, pengunjung yang tidak menginap, dan pengelola, sebagaimana pada gambar 4.2 berikut.



Gambar 4.2 Alur Aktivitas

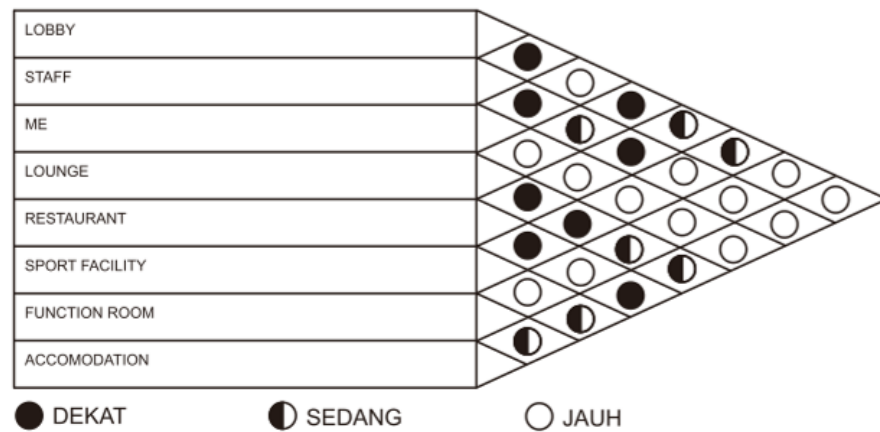
Berikut merupakan keterangan alur sirkulasi pengunjung menginap, pengunjung tidak menginap, dan pengelola hotel:

- : Pola sirkulasi pengunjung (menginap dan tidak) dan pola sirkulasi pengelola.
- : Pola sirkulasi pengunjung yang menginap.
- : Pola sirkulasi pengunjung yang tidak menginap.
- : Pola sirkulasi pengelola.

#### 4.1.2 Hubungan Antar Ruang

Pada program kegiatan ini pertama program ruang disusun berdasar kedekatan ruang. Ruang yang ada telah diinventarisasi sebelumnya sehingga didapat ruang-ruang yang menunjang hotel ini. Selanjutnya

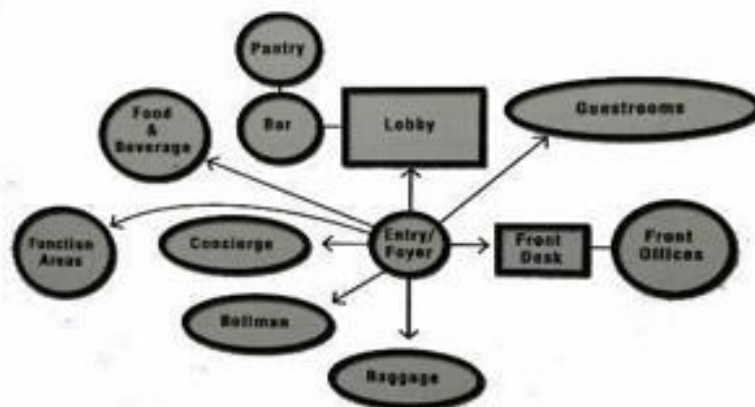
dibuat suatu diagram matriks seperti pada gambar 4.3 yang menunjukkan bentuk kedekatan ruang pada masing–masing gubahan massa.



Gambar 4.3 Diagram Matriks

#### 4.1.2.1 Hubungan Ruang *Front of House*

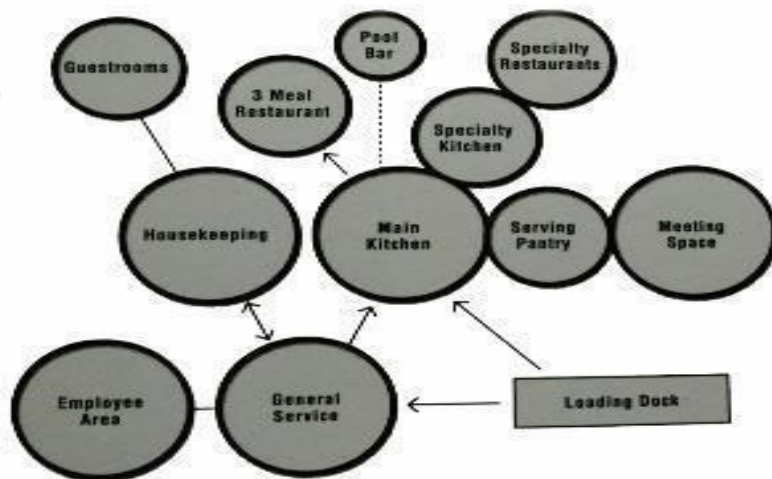
Hubungan ruang untuk aspek *Front of House* di Hotel Resort Bintang Lima memiliki hubungan secara langsung dengan pengunjung dan tamu undangan. Pada area *Front of House* kualitas bangunan baik secara fungsi, maupun estetika perlu diperhatikan sebagaimana menjadi nilai jual utama pada hotel ini. Hubungan antar ruang di area *Front of House* hotel resort dijelaskan sebagaimana tertera pada gambar 4.4 dibawah berikut:



Gambar 4.4 *Front of House*

#### 4.1.2.2 Hubungan Ruang *Back of House*

Hubungan ruang untuk aspek *Back of House* pada Hotel Resort Bintang Lima merupakan area pendukung sebagai fungsi penggerak dalam hotel ini. *Back of House* berisi ruang-ruang yang bersifat mengatur dan melayani, pada area *Back of House* juga lebih mengutamakan fungsional dan keefektifan terhadap suatu ruang. Hubungan ruang antar area *Back of House* hotel resort dijelaskan sebagaimana tertera pada gambar 4.5 dibawah berikut:



Gambar 4.5 *Back of House*

#### 4.1.3 Program Ruang

Program ruang untuk Hotel Resort Bintang Lima disusun berdasarkan kebutuhan ruang sebagaimana didalam standardisasi ruang untuk perancangan Hotel Resort Bintang Lima. Standardisasi ruang disesuaikan dengan kebutuhan yang di peroleh dari standardisasi peraturan Walikota Bandung serta standardisasi perancangan hotel resort yang bersumber dari buku *Hotels and Resorts Planning, desain and Refurbish*, buku *Hospitality Facilities* serta serta *Data Arsitek* yang telah dibahas pada bab dua sebelumnya. Kebutuhan ruang yang diinventarisasi terbagi dalam aspek *Front of House* sebagaimana terlihat pada tabel 4.1 berikut.

Tabel 4.1 Kebutuhan Ruang *Front of House*

Kebutuhan Ruang	Area Per Orang (m <sup>2</sup> )	Jumlah Pengguna	Jumlah Unit	Area (im <sup>2</sup> )	Luas Total (m <sup>2</sup> )	Keterangan
<b>PUBLIC FACILITIES</b>					<b>2.145,3</b>	area tidak termasuk fasilitas outdoor
<b>1, Entrance</b>					<b>71,1</b>	
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	
<b>2, Reception Area</b>					<b>115,5</b>	
Grand Lobby	0,65	150	1	97,5	97,5	Ditunjang dengan lodging untuk penumpang 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
<b>3, Lounging Area</b>					<b>542,0</b>	
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
<b>4, Business Center</b>					<b>37,5</b>	
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	
<b>5, Shops</b>					<b>200,0</b>	
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	
<b>6, Function Halls</b>					<b>647,0</b>	
Function Rooms	1,8	50	4	90	360,0	Tamu yang duduk, dapat digabung untuk acara besa
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 besa
Private Dining	1,8	12	2	21,6	43,2	Tamu yang duduk, dapat digabung untuk acara besa
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
<b>7, Recreation and Sports Facilities</b>					<b>565,8</b>	
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

ROOM ACCOMMODATIONS						3,873,5
<b>9, Guest Rooms</b>					<b>96</b>	<b>3,756,0</b>
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		900,0	
<b>10, Circulation</b>					<b>117,5</b>	
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	

Pada aspek *Back of House* terutama untuk ruang yang bersifat pengaturan dan pelayanan terbagi dalam area *Office, Service Facilities, Engineer and Maintenance*. Ruangan tersebut diperoleh dari standardisasi sumber yang sama dengan aspek *Front of House*. Kebutuhan ruang yang diinventarisasi terbagi dalam aspek *Back of House* sebagaimana terlihat pada tabel 4.2 berikut.

Tabel 4.2 Kebutuhan Ruang *Back of House*

Kebutuhan Ruang	Area Per Orang (m <sup>2</sup> )	Jumlah Pengguna	Jumlah Unit	Area (m <sup>2</sup> )	Luas Total (m <sup>2</sup> )	Keterangan
<b>OFFICES &amp; PERSONNEL AREA</b>					<b>631,2</b>	
<b>11, Front Office</b>					<b>40,0</b>	
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

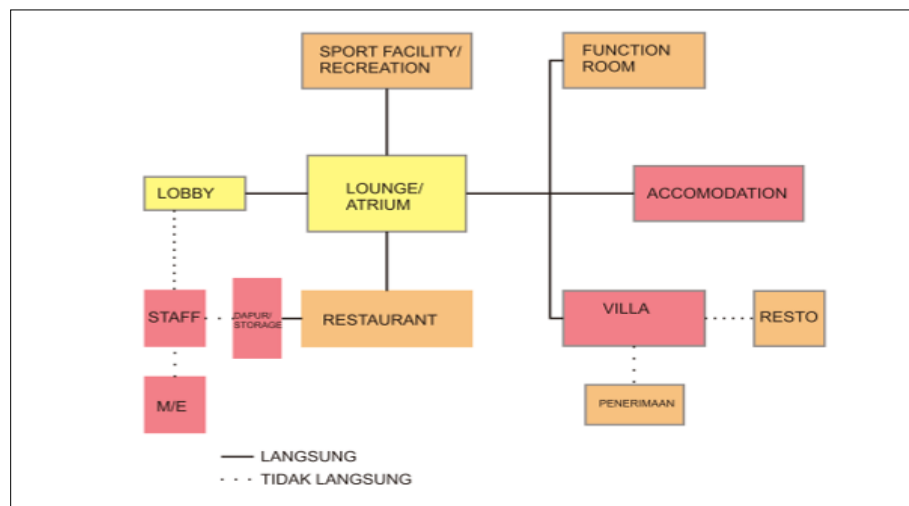
<b>12, Hotel Administration Office</b>						<b>276,4</b>
Waiting Area/Reception			2,5	4	1	10,0
General Manager's Office			20	1	1	20,0 private office
Assistant Manager			9,3	1	1	9,3
Executive Secretary			7	1	1	7,0
Human Resources Director			15	1	1	15,0 private office
Personnel Manager			9,3	1	1	9,3
HR 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
<b>13, Food &amp; Beverage Office</b>						<b>77,3</b>
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
<b>14, Staff Common Area</b>						<b>237,5</b>
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 Roc 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
<b>15, Senior Management Flat</b>						<b>76,5</b>
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

SERVICE FACILITIES							620,9
<b>16, Food &amp; Beverage</b>							<b>294,0</b>
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	
<b>17, Housekeeping</b>							<b>102,0</b>
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		
<b>18, Laundry and Dry Cleaning Service</b>							<b>32,1</b>
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		
<b>19, Hotel Security &amp; Surveillance</b>							<b>35,5</b>
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	
<b>20, Medical Services</b>							<b>13,5</b>
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	
<b>21, Circulation &amp; Maintenance</b>							<b>143,8</b>
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	



<b>ENGINEERING &amp; MAINTENANCE</b>					<b>403,4</b>
<b>22, Engineering &amp; Maintenance Office</b>					<b>39,6</b>
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
Conference Area	2,4	4	1		9,6
<b>23, Cable TV &amp; Internet Connectivity</b>					<b>18,0</b>
Server Room	2	2	1		4,0
Supply Room/Storage	2	2	1		4,0
Supervisor	5	1	1		5,0
Technicians/Repair Station	2,5	2	1		5,0
<b>24, Electrical Facilities</b>					<b>136,8</b>
Main Electrical Room	70	1	1		70,0
Emergency Power Generator	6,75	1	2		13,5
Alternative Energy Storage	5,4	1	2		10,8
Electrical Rooms	10	1	2		20,0
Supply Room/Equipment Storage	10	1	1		10,0
Electrical Facilities Supervisor	5	1	1		5,0
Electricians/Repair Station	2,5	3	1		7,5
<b>25, Mechanical Facilities</b>					<b>209,0</b>
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
<b>TOTAL FLOOR AREA</b>					<b>7.750,8</b>
<b>SIRKULASI FLOOR AREA (15 %)</b>					<b>1.162,6</b>
<b>TOTAL KESELURUHAN</b>					<b>8.913,4</b>

Setelah masing-masing ruangan didapat, langkah selanjutnya dilakukan penyusunan skematik massa sesuai program kedekatan ruang tersebut. Pada perancangan hotel aspek kedekatan sangat berpengaruh sekali terutama untuk area sirkulasi yang mana semua dipisahkan secara fungsional antara servis dan akomodasi tamu. Pada program kegiatan tersebut ditentukan letak ruang-ruang dari hasil tabel kedekatan ruang massa Hotel Resort Bintang Lima, seperti pada gambar 4.6 berikut.

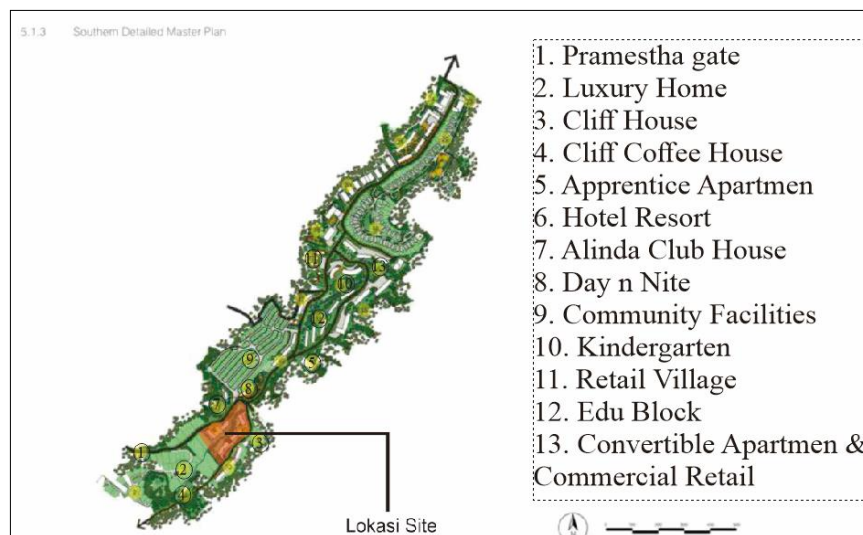


Gambar 4.6 Skematik Massa

## 4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

### 4.2.1 Lokasi *Site*

*Site* berada di kawasan *resort* yang terintegrasi dengan tempat rekreasi dan relaksasi. Lokasi ini sangat strategis karena adanya objek wisata disekitar lokasi yang mendukung perkembangan hotel *resort* sebagaimana pada gambar 4.7 yang menjelaskan bentuk aktivitas dan fasilitas wisata disekitar. Faktor yang mendukung hotel ini juga dipengaruhi oleh area sekitar tempat pembangunan yang terdapat banyak objek wisata sehingga dari segi aktivitas hotel ini telah memenuhi standardisasi perancangan bangunan kategori *resort* di kawasan tersebut.



Gambar 4.7 Skala Makro Kawasan

Lokasi berada di daerah perbukitan kawasan Dago Giri. Topografi tanah yang ada di Pramestha berbentuk tanah kontur. Tanah kontur untuk lahan pembangunan hotel resort memiliki potensi untuk dikembangkan dalam perancangan bangunan sehingga dapat menghasilkan bentuk yang unik.

Drainase yang terbentuk dari kondisi tapak saat ini mengarah pada cekungan kondisi tapak kontur yang sesuai dengan pola aliran sungai. Jenis tanah merupakan tipe tanah humus yang baik bagi tanaman untuk vegetasi buatan. Tanaman *existing* di lahan tersebut sangat banyak sehingga hal tersebut mampu menjadikan potensi dalam

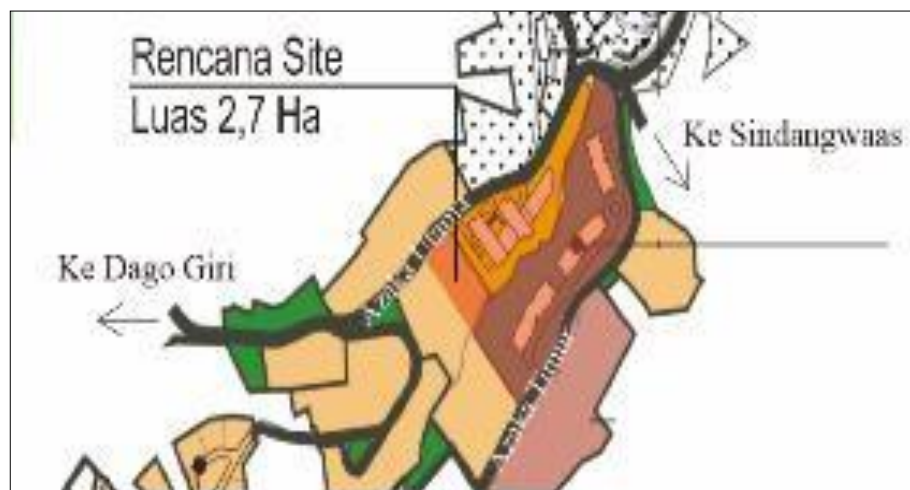
pengembangan rancangan hotel *resort* yang memadukan bangunan dengan alam, sebagaimana pada gambar 4.8 berikut.



Gambar 4.8 Kondisi *Existing* Kawasan

#### 4.2.2 Aksesibilitas

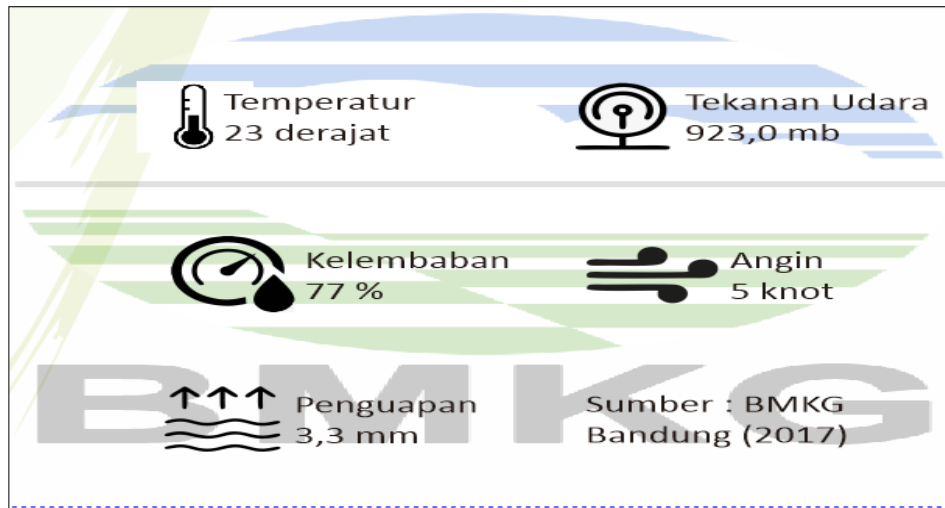
Aksesibilitas dapat dicapai dengan menggunakan kendaraan pribadi. Kedepannya aksesibilitas untuk lokasi Pramestha mampu dicapai dengan beragam jenis angkutan umum karena sistem transportasi direncanakan akan terintegrasi dengan Bandara Kertajati. Untuk pencapaian ke Pramesta dapat melalui jalan Azaka Utama via Dago Giri atau melalui jalan penghubung Sindangwaas. Lokasi hotel *resort* berada di jalan Azaka Utama, sebagaimana pada gambar 4.9 lokasi ini berada dekat dengan pintu masuk Pramestha.



Gambar 4.9 Aksesibilitas *Site*

### 4.2.3 Iklim

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Meteorologi, Klimatologi dan Geofisika, bahwa lokasi Pramestha memiliki iklim tropis ekuator. Iklim tersebut merupakan perhitungan serta analisis rata-rata Kawasan Bandung dan sekitarnya sebagaimana tertera pada gambar 4.10. Hal ini sangat berpengaruh pada kenyamanan termal kawasan tersebut.



Gambar 4.10 Iklim Kawasan

### 4.2.4 Potensi dan Masalah Site

Dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa lokasi di Pramestha memiliki potensi dan permasalahan yang menarik, potensi yang dimiliki yaitu kawasan sekitar mendukung pembangunan hotel *resort*, lingkungan *resort* yang terintegrasi, lingkungan luar memberi pengaruh yang baik pada akomodasi serta mencakup prinsip dan kebutuhan rancangan, kondisi tanah berkontur sehingga memiliki nilai lebih untuk merancang suasana, dan memiliki fasilitas serta sarana yang lengkap termasuk adanya aktivitas yang mumpuni di kawasan tersebut. Adapun sedikit permasalahan yang terdapat di kawasan tersebut yaitu kendala yang sering dijumpai dalam proyek pengembangan, seperti kendala pengembangan kawasan masih pasif sehingga perlu mengkaji kembali peruntukan lokasi bangunan karena perencanaan *site* sekitar untuk peruntukan fungsi lahan lainnya dapat mengganggu perancangan Hotel Resort Bintang Lima.