

BAB II KAJIAN TEORI

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Hotel

Menurut berbagai sumber, hotel memiliki pengertian sebagai berikut

1. Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan (1997), bentuk akomodasi dengan fungsi komersial, yang disediakan untuk mendapatkan pelayanan penginapan. Pelayanan penginapan tersebut di antaranya adalah makan dan minum.
2. Lawson (1976): Tempat tinggal dengan sifat umum untuk wisatawan yang menyediakan pelayanan jasa kamar. Pelayanan jasa kamar tersebut di antaranya adalah menyediakan makanan dan minuman serta akomodasi.
3. Dirjen Pariwisata (1988): akomodasi yang sebagian besar fasilitasnya merupakan jasa penginapan yang dikelola secara komersil.

2.1.2 Fungsi Hotel

Shite (2000) menyatakan bahwa hotel berfungsi untuk sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu, sebagai tempat menginap sementara. Pada dasarnya, kebutuhan utama tamu hotel adalah istirahat, menginap, mandi, makan, minum, hiburan, dan lain-lain. Namun seiring waktu, hotel tidak digunakan sebagai tempat menginap atau istirahat saja, tetapi juga digunakan sebagai tempat konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional, dan aktivitas lainnya.

2.1.3 Jenis Hotel

Menurut PHRI, hotel memiliki beberapa jenis, di antaranya adalah:

1. City Hotel: Hotel yang berlokasi di perkotaan, biasanya digunakan sebagai tempat tinggal sementara. City hotel disebut transit hotel karena ditempati oleh pebisnis yang ikut menggunakan fasilitas dan pelayanan bisnis dari hotel tersebut.

2. Residential Hotel: Hotel yang lokasinya ada di pinggir kota besar tetapi mudah untuk menuju ke tempat usaha. Biasanya hotel ini berada di tempat yang tenang. Hotel dilengkapi fasilitas untuk semua anggota keluarga.

3. Resort Hotel: Hotel ini lokasinya ada di pegunungan, dekat pantai, dekat danau, atau dekat aliran sungai. Biasanya hotel jenis resort digunakan untuk beristirahat di hari-hari libur.

4. Motel: Hotel motel berada di pinggir jalan raya. Karena berada di jalan utama, hotel ini digunakan untuk tempat istirahat sementara dan memiliki garasi.

5. Conventional Hotel: Hotel yang dapat menampung kegiatan pertemuan. Biasanya hotel ini ada di kota besar atau berkembang yang memiliki kemungkinan untuk menyelenggarakan pertemuan konvensional.

2.1.4 Klasifikasi Hotel

1. Berdasarkan Kelas

Menurut PHRI, hotel dapat diklasifikasikan sesuai dengan kelas. Kelas-kelas tersebut di antaranya adalah:

1. Hotel Bintang 1

- Jumlah kamar standar, minimal ada 15 kamar.
- Kamar mandi di dalam.
- Kamar standar, minimal luasnya 20 m².

2. Hotel Bintang 2

- Jumlah kamar standar, minimal 20 kamar yang luas minimalnya 22 m².
- Kamar suite minimum 1 kamar dengan luas minimal 44 m².
- Kamar mandi di dalam.

3. Hotel Bintang 3

- Jumlah kamar standar, minimal 30 kamar dan memiliki Luas minimum 24 m².
- Kamar suite minimal 2 kamar dan luas minimal 48 m².
- Kamar mandi di dalam.

4. Hotel Bintang 4

- Jumlah kamar standar, minimal 50 kamar dengan luas minimum 24 m².

- Kamar suite minimum 3 kamar dengan luas minimum 48 m2.
- Kamar mandi di dalam.

5. Hotel Bintang 5

- Jumlah kamar standar, minimal 100 kamar dengan luas minimum 26 m2.
- Kamar suite minimal 4 kamar dengan luas minimum 52 m2.
- Kamar mandi di dalam.

2. Berdasarkan Harga Jual

1. American Plan: Harga kamar yang dibayarkan sudah termasuk harga kamar dan harga makan (meal). American Plan dibagi menjadi dua, yaitu:
 - Full American Plan (FAP) : Harga kamar termasuk 3 kali makan (pagi, siang, malam).
 - Modified American Plan (MAP) : Harga kamar termasuk 2 kali makan, salah satu di antaranya harus makan pagi.
2. Continental Plan / Bermuda Plan: Harga kamar sudah termasuk dengan kontinental breakfast.
3. European Plan: Tamu yang menginap hanya membayar untuk kamar saja.

3. Berdasarkan Jenis Area

1. Sub urban Hotel: Berlokasi di pinggiran kota, yang merupakan pertemuan antara dua kota madya.
2. Airport Hotel: Berlokasi di satu kompleks bangunan atau area pelabuhan udara atau sekitar bandar udara.
3. Urban Hotel: Berlokasi di pedesaan dan jauh dari kota besar atau terletak di daerah perkotaan yang baru.

4. Berdasarkan Maksud dan Tujuan

1. Business Hotel: Hotel yang tamunya sebagian besar pebisnis, biasanya menyediakan ruang-ruang meeting dan konvensi.
2. Resort / Tourism Hotel: Hotel yang kebanyakan tamunya adalah wisatawan, baik domestik maupun manca negara.
3. Casino Hotel: Hotel yang sebagian tempatnya digunakan sebagai tempat untuk berjudi.
4. Pilgrim Hotel: Hotel yang sebagian tempatnya digunakan sebagai fasilitas beribadah, seperti hotel-hotel di Arab.
5. Cure Hotel: Hotel yang tamu-tamunya sedang dalam proses pengobatan atau penyembuhan dari suatu penyakit.

5. Berdasarkan Tipe Tamu

1. Family Hotel: Hotel untuk tamu yang menginap bersama keluarga.
2. Business Hotel: Hotel untuk tamu pengusaha.
3. Tourism Hotel: Hotel untuk tamu yang menginap berupa wisatawan, baik domestik maupun luar negeri.
4. Transit Hotel: Hotel untuk tamu yang singgah sementara.
5. Cure Hotel: Hotel untuk tamu yang menginap dalam proses pengobatan atau penyembuhan penyakit.

6. Berdasarkan Lama Tamu Menginap

1. Transit Hotel: Tamu menginap dalam jangka waktu singkat.
2. Semi Residential Hotel: Tamu menginap dalam jangka waktu 1 minggu hingga 1 bulan.
3. Residential Hotel: Tamu menginap cukup lama, paling sebentar 1 bulan.

7. Berdasarkan Kegiatan Selama Tamu Menginap

1. Sport Hotel : Hotel yang berada pada kompleks olahraga.

2. Ski Hotel : Hotel yang menyediakan area bermain ski.
3. Conference Hotel : Hotel yang menyediakan fasilitas lengkap untuk konferensi.
4. Convention Hotel : Hotel sebagai bagian dari kompleks kegiatan konvensi.
5. Pilgrim Hotel : Hotel yang sebagian tempatnya berfungsi sebagai fasilitas ibadah.
6. Casino Hotel : Hotel yang sebagian tempatnya berfungsi untuk kegiatan berjudi.

8. Berdasarkan Jenis Kamar Hotel

1. Single Room : Kamar dengan satu tempat tidur.
2. Twin Room : Kamar dengan dua tempat tidur untuk dua orang.
3. Double Room : Kamar dengan 1 tempat tidur besar untuk dua orang tamu.
4. Triple Room : Kamar dengan double bed untuk dua orang, ditambah dengan extra bed.
5. Junior Suite Room : Kamar dengan ruang tidur dan ruang tamu.
6. Suite Room : Kamar dengan dua bagian, yaitu kamar tidur untuk dua orang dan ditambah ruang tamu, ruang makan, dan sebuah dapur kecil.
7. President Suite Room : Kamar dengan tiga kamar besar, yaitu kamar tidur, kamar tamu, ruang makan, dan sebuah dapur kecil.

9. Berdasarkan Fasilitas Hotel

Berdasarkan fasilitasnya, hotel dibagi menjadi 4 jenis, di antaranya adalah Standard Room, Superior Room, Deluxe Room, dan Suite Room.

2.1.5 Kriteria dan Persyaratan Perancangan Hotel

1. Kriteria Perancangan Hotel

Menurut Hatrell and Patners (1996), terdapat beberapa dasar perencanaan hotel, di antaranya adalah:

1. Pemilihan Lokasi.

2. Orientasi Bangunan : Orientasi memberikan pengaruh terhadap bangunan karena mempengaruhi potensi baik dari lingkungan, seperti view, pencapaian, sinar matahari, dan lain-lain.
3. Struktur : Struktur bangunan dipengaruhi oleh ukuran site, kondisi tanah, harga, serta cuaca. Pemilihan modul struktur mempengaruhi bentuk dan modul ruang, khususnya kamar-kamar.
4. Kebenaran Sirkulasi : Fungsi hotel menjadi efisien dan ekonomis karena pengaturan pola sirkulasi yang baik. Pemisahan sirkulasi umum dan sirkulasi pelayanan merupakan salah satu pemecahan yang baik agar tercipta keteraturan dalam bangunan hotel.

Menurut Dirjen Pariwisata (1988), terdapat beberapa dasar perencanaan hotel bintang 3, di antaranya adalah:

1. Tempat Parkir. Tempat parkir kendaraan tamu hotel memiliki kapasitas satu tempat parkir untuk enam kamar hotel.
2. Olahraga dan Rekreasi. Hotel menyediakan 2 sarana olahraga dan rekreasi lainnya yang merupakan pilihan dari : Fitness center, Sauna, Squash, Game room, Bowling, atau Tenis.
3. Pencegahan Bahaya Kebakaran. Hotel menyediakan alat deteksi dini (asap/panas) di setiap ruangan. Hotel juga menyediakan alat pencegah pemadam kebakaran yang terdiri dari : Fire extinguisher, Fire hydrant, Sprinkler system, dan Alat control kebakaran.
4. Kamar Tamu. Untuk hotel bintang 3, kamar standar 20 buah termasuk 2 kamar suite. Luas kamar minimal yaitu : Kamar standar memiliki dimensi 20 m² dan Kamar suite memiliki standar 48 m², dengan keduanya memiliki tinggi minimal 2,60 m. Ukuran tempat tidur standar single memiliki dimensi 100 x 190 cm dan tempat tidur standar double memiliki standar dimensi 160 x 190 cm.
5. Ruang Makan. Ketentuan dimensi tempat duduk untuk 1 orang adalah 1,5 m. Tinggi restoran minimal 2,6 m.
6. Area Publik Lobby. Hotel harus memiliki lobby dengan luas minimal 30 m² dan memiliki toilet umum pada area lobby tersebut.
7. Koridor. Koridor memiliki dimensi minimal 1,6 m.

8. Dapur. Hotel harus menyediakan dapur dengan minimal 40% dari luas restoran dengan ruangan pada dapur tersebut di antaranya : Ruang persiapan dan ruang pengolahan, Ruang penyimpanan bahan makanan, Ruang administrasi chef, Ruang pencucian dan penyimpanan perlengkapan, serta Ruang tempat penyimpanan bahan bakar/gas dapur.
9. Area Tata Graha. Ada beberapa persyaratan pada area tata graha di antaranya adalah : memiliki ruang lena dengan luas minimal 30 m², tersedianya roomboy station satu buah untuk setiap 15 kamar, tersedia area lost and found dengan luas minimal 10 m², dan menyediakan ruang binatu (laundry) dengan luas minimal 40 m².

2. Persyaratan Perancangan Hotel

Menurut surat keputusan Menteri Perhubungan Indonesia (2016) tentang usaha klasifikasi hotel, penilaian klasifikasi hotel didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu:

1. Persyaratan umum, seperti kondisi bangunan dan kelengkapan fasilitas.
2. Bentuk pelayanan.
3. Jumlah kamar.
4. Letak atau keadaan lokasi.

3. Kriteria Lokasi Hotel

Penentuan lokasi hotel menurut Yoeti (1999) ada tiga faktor, di antaranya adalah:

1. Accessibility : Lokasi site mudah dikunjungi oleh banyak orang.
2. Visibility : Mudah dan dapat dilihat dengan jelas fisik bangunannya, sehingga tidak sulit untuk mencarinya.
3. Adaptability : Area hendaknya disesuaikan dengan kebutuhan masa depan. Sehingga jika memungkinkan, area hotel harus luas.

2.1.6 Syarat Hotel

1. Kebutuhan Ruang Hotel dan Luasnya

Menurut Neufert (2002), list kebutuhan ruang hotel beserta luasannya adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Kebutuhan Ruang Hotel Menurut Neufert (2002)

Koridor, lift, tangga	3.2 m ² /kamar
Pelayanan	0.6 m ² /kamar
Lift dan pelayanan service	1.6 m ² /kamar
Resepsionis, pemesanan, WC, telepon	0.4 m ² /kamar
Tata usaha	0.3 m ² /kamar
Restoran	1.1 m ² /kamar
Coffee bar	0.6 m ² /kamar
Toilet	0.4 m ² /kamar
Dapur, gudang	3.8 m ² /kamar
Persediaan serba serbi	0.9 m ² /kamar
Bengkel dan pemeliharaan	0.9 m ² /kamar
Pencucian	0.3 m ² /kamar

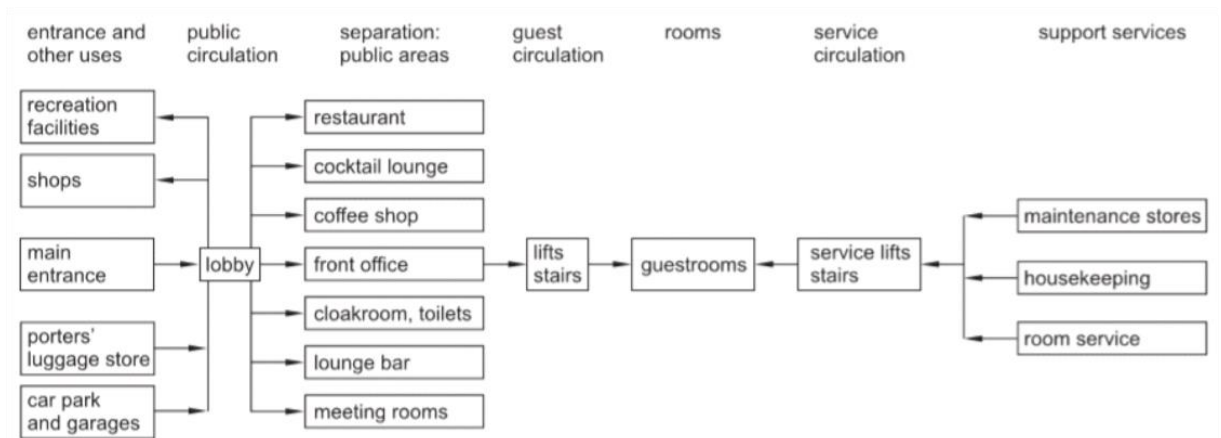
Selain Neufert (2002), Adler (2005) juga mengeluarkan standar kebutuhan ruang hotel. Standar luas ruang hotel menurut Adler (2005) di antaranya adalah sebagai berikut:

Tabel 2 Standar Luas Hotel Menurut Adler (2005)

Ruang makan karyawan dan ruang ganti	1 m ² /kamar
Kamar pribadi, penghitungan, pengontrolan	0.3 m ² /kamar
Penanggung jawab gedung	0.8 m ² /kamar
Penginapan dengan kamar, ruang minum, koridor pelayanan hotel	50-60%
Ruang tamu terbuka, ruang penerima, lobby, ruang tunggu	4-7%
Ruang penjamuan, restoran, bar	4-8%
Ruang rumah tangga, ruang pegawai, gudang	9-14%
Ruang administrasi, ruang direktur dan sekretaris	1-2%
Ruang teknik dengan mesin dan perawatan	4-7%
Ruang santai, olahraga, toko	2-10%

2. Sirkulasi Hotel

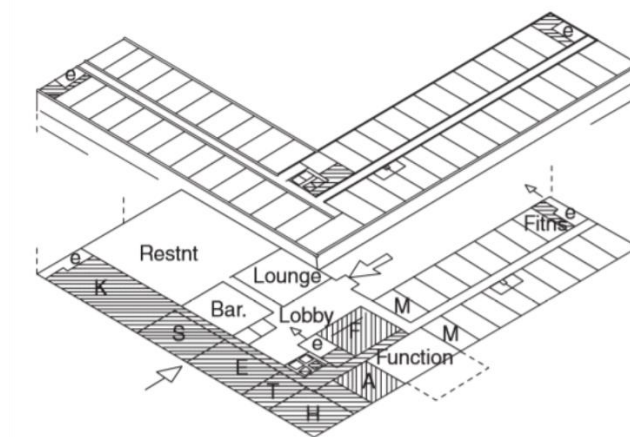
Menurut Adler (2005), sirkulasi pada hotel dapat digambarkan sebagai pada gambar 2.1 berikut:



Gambar 2. 1 Sirkulasi Hotel
Sumber : Adler (2005)

3. Tipikal Mid-Grade Hotel

Menurut Adler (2005), sirkulasi dan penempatan area pada hotel mid-grade dapat digambarkan seperti pada gambar 2.2.



Gambar 2. 2 Sirkulasi dan Layout Hotel
Sumber : Adler (2005)

4. Perbandingan Area Residensial pada Hotel

Menurut Adler (2005), perbandingan area residensial pada hotel adalah seperti pada gambar 2.3 di bawah:

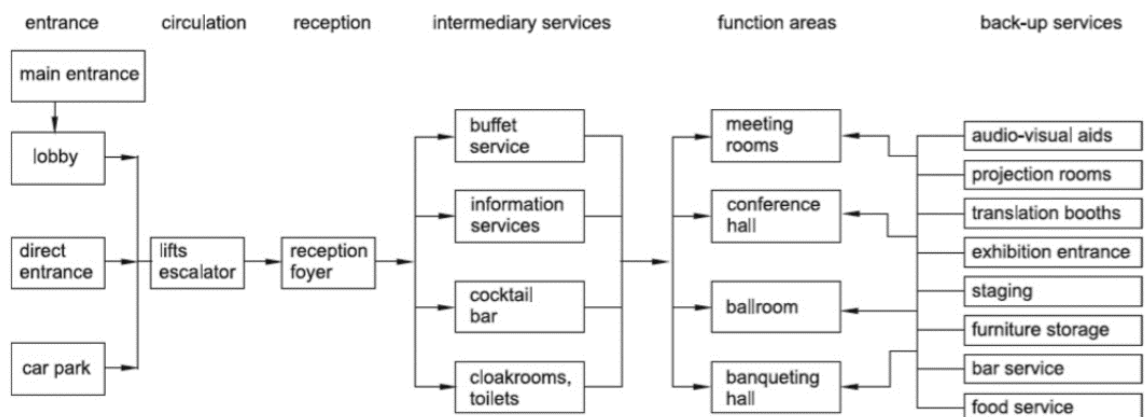
Grade	Basic	Budget	Mid-grade	High-grade	Luxury
Room area (net) ^(a)	17.5	21.7	25.2	30.0 (+5%)	36.0 (+5%)
Gross factor ^(b)	0.25	0.25	0.3	0.4	0.4
Gross residential area ^(c)	22	27	33	44	53
Public & support areas ^(d)	5.5	8	12	18	22
Residential % of total	80%	77%	73%	71%	71%

- (a) Median areas (m²) for European hotels. 5% suites included for higher grade hotels. American hotels tend to use larger rooms
- (b) Depends on building format. Higher grade includes part use of single loaded corridors.
- (c) Figures rounded
- (d) Increased to 22 for high grade hotels in developing countries and for hotels with extensive convention or casino facilities

Gambar 2. 3 Perbandingan Area Residensial pada Hotel
Sumber : Adler (2005)

5. Fungsi Publik pada Hotel

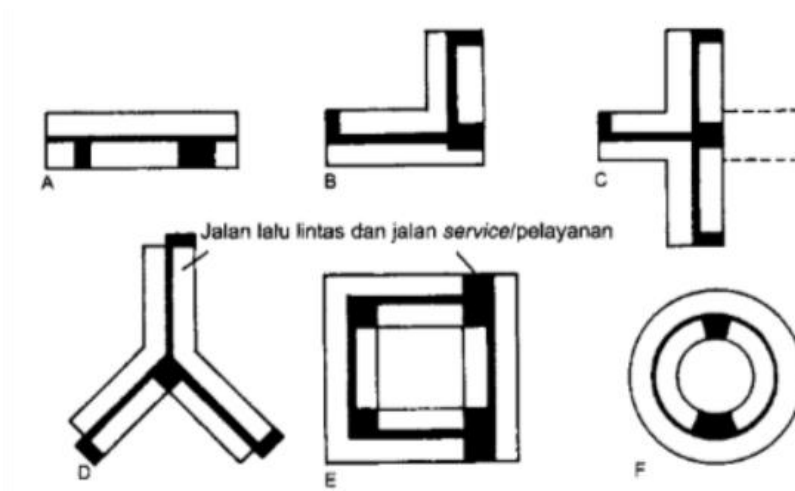
Menurut Adler (2005), fungsi public pada hotel dapat digambarkan seperti bagan pada gambar 2.4.



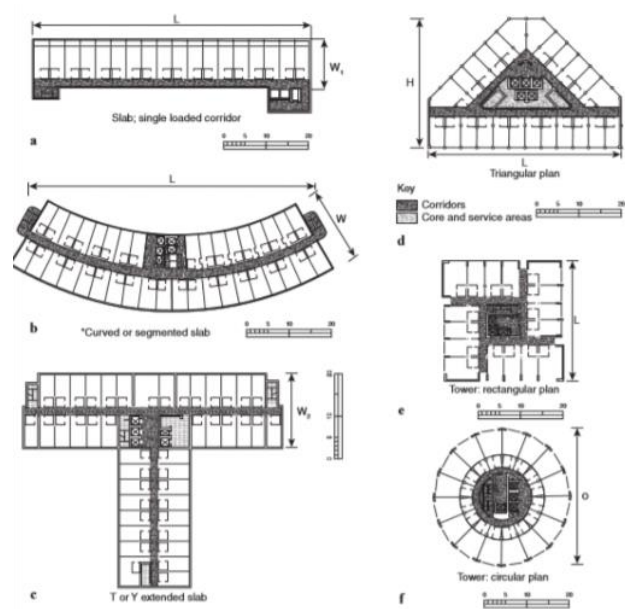
Gambar 2. 4 Fungsi Publik Hotel
Sumber : Adler (2005)

6. Lantai Tipikal Denah Area Hunian

Menurut Neufert (2002) dan Adler (2005), ada beberapa tipe lantai tipikal yang dipakai dalam perancangan hotel, di antaranya adalah:



Gambar 2. 5 Lantai Tipikal Hotel
 Sumber : Neufert (2002)



Gambar 2. 6 Lantai Tipikal Hotel
 Sumber : Adler (2005)

2.1.7 Convention Hall

1. Pengertian Convention

Menurut Fred (1981), Convention atau Konvensi adalah pertemuan sekelompok orang dengan tujuan yang sama. Istilah 'convention' dipakai untuk menjelaskan kegiatan pertemuan. Konvensi menurut Dirjen Pariwisata (1988) adalah kegiatan pertemuan sekelompok orang yang membahas masalah-masalah mengenai kepentingan bersama.

2. Penyebab Munculnya Hotel Konvensi

Hotel konvensi merupakan fasilitas umum untuk menginap sekaligus mengadakan pertemuan. Hotel konvensi muncul karena beberapa faktor, faktor tersebut di antaranya adalah:

- Terletak di dekat atau disekitar kota besar.
- Tujuan wisata bagi kalangan tertentu.
- Peluang bisnis yang cukup menjanjikan.

3. Karakter Hotel Konvensi

Hotel konvensi memiliki beberapa karakter, di antaranya adalah memiliki fasilitas yang mendukung kegiatan bisnis seperti ballroom dan banquet hall, berada di pusat kota/dekat dengan pusat kota, berdekatan dengan pusat bisnis, dan perbelanjaan, lalu keberadaannya dapat menaikkan citra kota.

4. Kriteria Convention Hall

Convention hall terdiri dari ruang prefunction dan hall dari convention itu sendiri. Kriteria ruang prefunction pada convention di antaranya adalah:

- Foyer terpisah untuk masing-masing ruang utama dan setiap kelompok ruang pertemuan.
- Foyer menyediakan sirkulasi yang mengarah ke berbagai bagian aula.
- Foyer untuk aula konvensi utama umumnya 0,3-0,4 kali dari area ballroom.
- Pintu masuk terpisah ke area belakang panggung untuk pembicara, penghibur dan layanan teknis (televisi dan proyeksi).
- Lebar pintu auditorium minimal 2,2 meter.
- Fasilitas konvensi hotel harus dipertimbangkan dengan hati-hati.

Selain kriteria untuk ruang prefunction, ada pula kriteria untuk hall convention. Kriteria untuk hall pada convention di antaranya adalah:

- Hotel konvensi membutuhkan koridor yang besar.
- Lebar minimum koridor 2,7 meter.
- Koridor minimum dengan non-layanan adalah 2,2 meter.

- Minimum tinggi untuk ballroom adalah 4,9 meter. Namun, ballroom dengan luas di atas 1400m² membutuhkan ketinggian 6,1 meter.

2.1.8 Penjelasan Umum Proyek

Proyek perancangan city hotel bintang-3 ini dirancang di Kota Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Proyek ini dibangun di tengah kawasan terbangun di pusat Kota Soreang. Kondisi kawasan eksisting dapat terlihat pada gambar 2.7.



Gambar 2. 7 Lokasi site
Sumber : Google Maps

Kota Soreang merupakan ibukota Kabupaten Bandung. Menurut Perda Kab Bandung (2009), area dimana proyek ini dibangun memiliki ketentuan pembangunan seperti yang tertera di bawah:

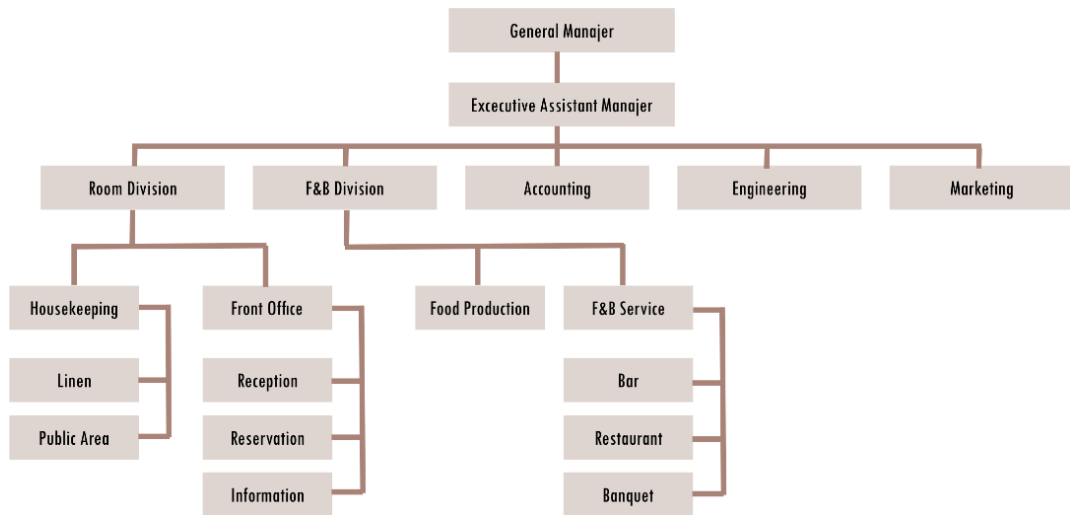
Lokasi Site	: Jalan Raya Soreang Cincin No. 116, Pamekaran, Kec. Soreang
Luasan Site	: ±10.000 m ²
Batas Utara	: Jalan Pesantren Barat
Batas Selatan	: Jalan Raya Soreang
Batas Timur	: Jalan Pesantren
Batas Barat	: SDN 4 Soreang
KDB	: 60-100%
KLB	: 4
Sumber Dana	: Diasumsikan perusahaan swasta

2.2 Program Kegiatan

2.2.1 Program Kegiatan Hotel

1. Pengelola Hotel

Pengelola dan staff hotel merupakan orang yang memberikan/menyediakan pelayanan kepada tamu/pengunjung hotel. Gambar 2.8 merupakan bagan pengelola dan staff yang ada di hotel.



Gambar 2. 8 Bagan Pengelola dan Staff Hotel

2. Pengunjung Menginap

- Menginap.
- Menggunakan fasilitas yang disediakan hotel.
- Keluar hotel untuk keperluan pribadi.

3. Pengunjung Tidak Menginap

Pengunjung hotel harian, mengunjungi hotel untuk menggunakan fasilitas hotel seperti restoran, bar, sarana olahraga, dll.

2.2.2 Program Kegiatan Convention

1. Pengelola dan Staff Convention

Pengelola dan staff convention merupakan orang yang memberikan pelayanan kepada tamu/pengunjung di convention dan meeting room.

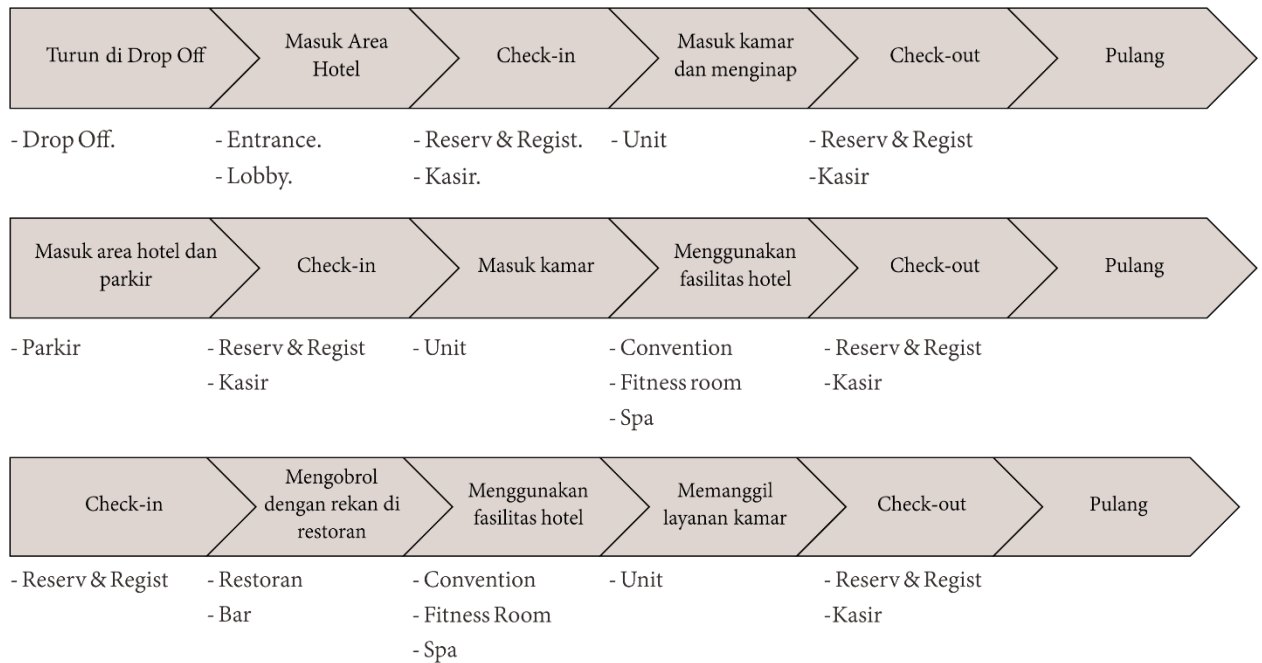
2. Pengunjung / Tamu

- Mengikuti pertemuan sebagai tamu.
- Mengikuti pertemuan sebagai pemateri.

2.2.3 Alur Aktivitas Hotel

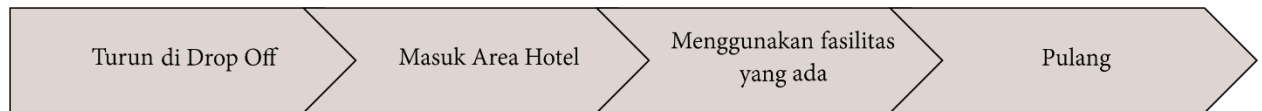
1. Pengunjung Menginap

Alur kegiatan pertama yang ada pada hotel adalah alur kegiatan dari tamu menginap. Alur dari tamu menginap dapat dijabarkan menjadi beberapa alur, di antaranya adalah sebagai berikut:



2. Pengunjung Harian Hotel

Alur kegiatan selanjutnya yang terjadi pada hotel adalah alur kegiatan dari tamu harian hotel. Tamu harian hotel ini merupakan tamu yang tidak menginap, sehingga hanya menggunakan sebagian fasilitas yang disediakan oleh hotel. Alur dari tamu harian ini dapat dijabarkan menjadi beberapa alur, di antaranya adalah sebagai berikut:



- Area Drop Off.
- Front Office
- Convention
- Fitness room
- Spa



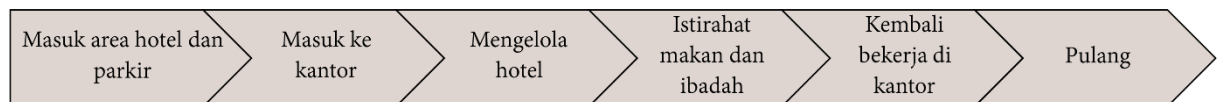
- Area Parkir
- Convention
- Restoran
- Fitness room
- Bar
- Spa



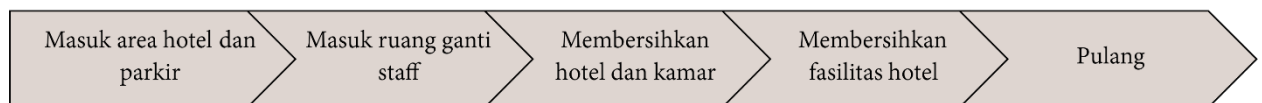
- Area Drop Off
- Area Parkir
- Lounge
- Lobby
- Restoran
- Bar

3. Pengelola dan Staff Hotel

Alur kegiatan selanjutnya adalah alur kegiatan dari staff dan pengelola hotel. Alur dari staff dan pengelola hotel ini dapat dijabarkan menjadi beberapa alur, di antaranya adalah sebagai berikut:



- Side Entrance
- Area Parkir
- Kantor
- Kantor
- Area khusus staff dan pengelola
- Kantor
- Istirahat makan dan ibadah
- Pantry & dining area

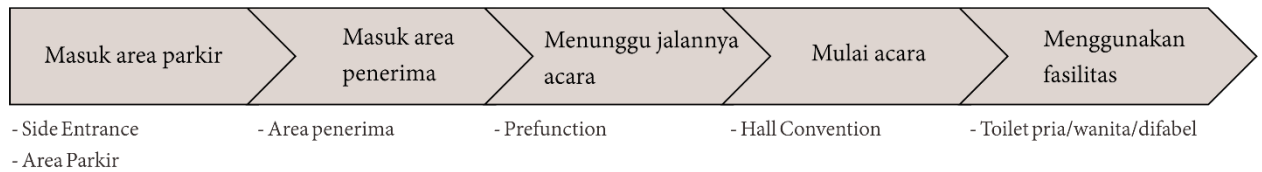


- Side Entrance
- Area Parkir
- Ruang ganti staff
- Roomboy Station
- Janitor

2.2.4 Alur Aktivitas Convention

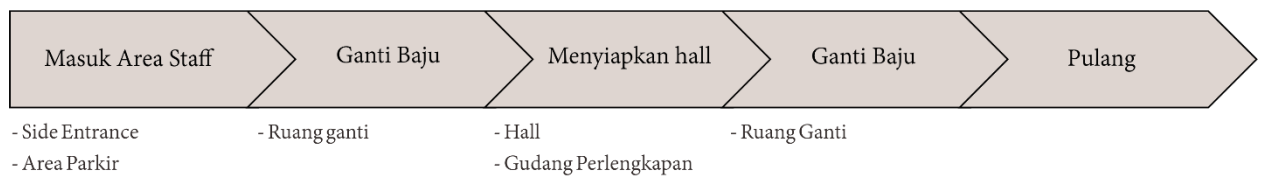
1. Pengunjung / Tamu

Alur kegiatan untuk tamu convention dapat dijabarkan sesuai dengan bagan di bawah ini.



2. Pengelola / Staff

Alur kegiatan staff dan pengelola yang ada pada convention adalah seperti pada bagan:



2.2.5 Kebutuhan Ruang Hotel

Setelah dibuatnya alur kegiatan seperti pada poin sebelumnya, kebutuhan ruang untuk kebutuhan hotel dan convention dapat diurutkan dan dikelompokkan seperti pada poin-poin di bawah ini:

1. Penerima dan Registrasi Tamu

- Lobby
- Kasir
- Area tunggu
- Reservasi dan registrasi
- Roomboy station
- Luggage room
- Toilet

2. Akomodasi

- Standard Room
- Suite Room

3. Kegiatan Pengelolaan

- R Tunggu
- R Sekretaris
- R General Manager
- R Resident Manager

- R Rapat
- R Staff
- R Fotocopy dan Arsip
- R F&B Manager
- R Accounting
- R Engineering

4. Penunjang dan Rekreasi

- Functional Room (Convention and Ballroom)
- Fitness Room
- Spa
- ATM Center

5. Food and Beverages

- Restoran
- Café dan Bar
- Kitchen

6. Loading Unloading

- Area loading/unloading
- Area Sortir Barang
- Gudang
- R Penyimpanan Makanan

7. Kegiatan Service Karyawan

- Toilet dan Loker Karyawan
- Toilet Umum
- Area Wudhu Umum dan Karyawan
- Mushola Umum dan Karyawan
- Pantry Karyawan

8. Kegiatan Mekanikal Elektrikal

- Gudang Peralatan
- R Perawatan Bangunan
- R ME
- R Pompa
- R Mesin AC
- R CCTV
- R Travo dan Genset

- R Kontrol Panel
- R Penampung Sampah
- R Water Treatment

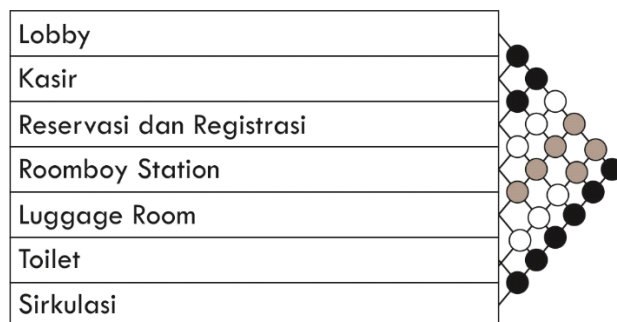
2.2.6 Kebutuhan Area Convention

1. Area Penerima
 - Area prefunction
2. Ruang Pertemuan
 - Ruang Convention
 - Ruang Meeting dengan berbagai layout
3. Pelengkap Area Convention
 - Gudang Perlengkapan Convention
 - Gudang Perlengkapan Meeting Room
 - Ruang Operasional
4. Service Tamu Convention
 - Toilet Tamu Wanita
 - Toilet Tamu Pria
 - Toilet Disabilitas

2.2.7 Kedekatan Ruang Hotel

Dari banyaknya ruang yang dibutuhkan untuk kebutuhan hotel, dapat dibuat kedekatan antar ruangan-ruangan tersebut sesuai dengan pengelompokkannya. Kedekatan ruang tersebut adalah seperti pada gambar-gambar di bawah ini:

1. Area Penerima



2. Akomodasi Hotel

Single Room	
Twin Room	○
Suite Room	○ ●
Roomboy Station	● ●
Sirkulasi	●

3. Area Pengelola

R Tunggu	●
R Sekretaris	○
R General Manager	○
R Resident Manager	○
R Food and Beverage Manager	○
R Sales and PR Manager	○
R Staff	○
R Rapat	○
R Fotocopy	○
R Arsip	○
Gudang	○
Toilet	○
Sirkulasi	○

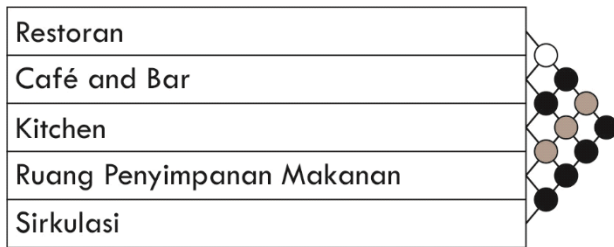
4. Fasilitas Penunjang dan Rekreasi

Functional Room	○
Fitness Center	○
ATM Center	○
Spa	○

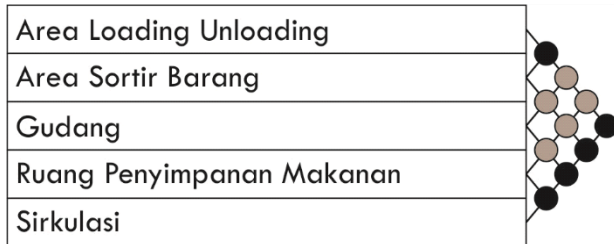
5. Service Pengelola

R Ganti Staff Wanita	○
R Ganti Staff Pria	○
Toilet Staff Wanita	○
Toilet Staff Pria	○
Area Makan Pengelola	○
Pantry	○

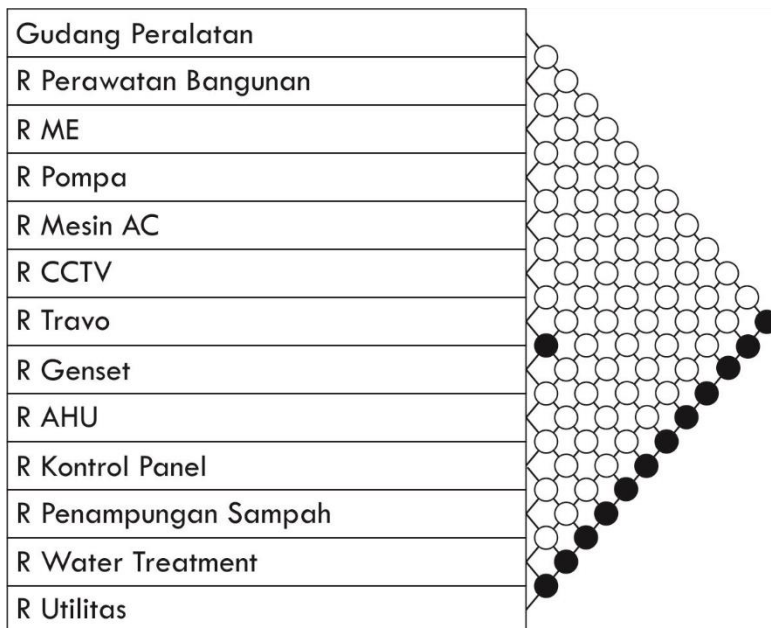
6. Food and Beverage



7. Area Loading Unloading



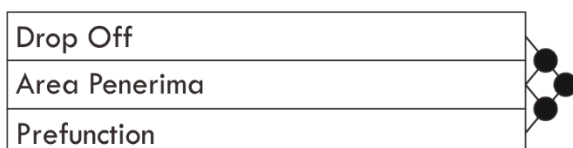
8. Mekanikal dan Elektrikal



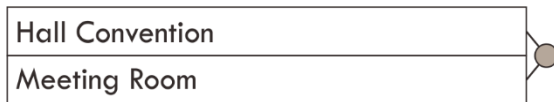
2.2.8 Kedekatan Ruang Convention

Selain kebutuhan ruang untuk hotel, kedekatan ruang untuk kebutuhan convention juga dapat digambarkan seperti pada gambar-gambar di bawah ini:

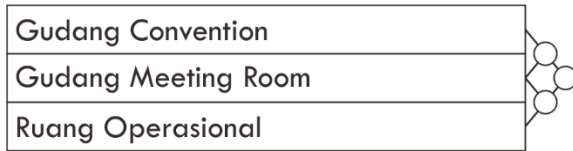
1. Area Entrance



2. Ruang Pertemuan



3. Service

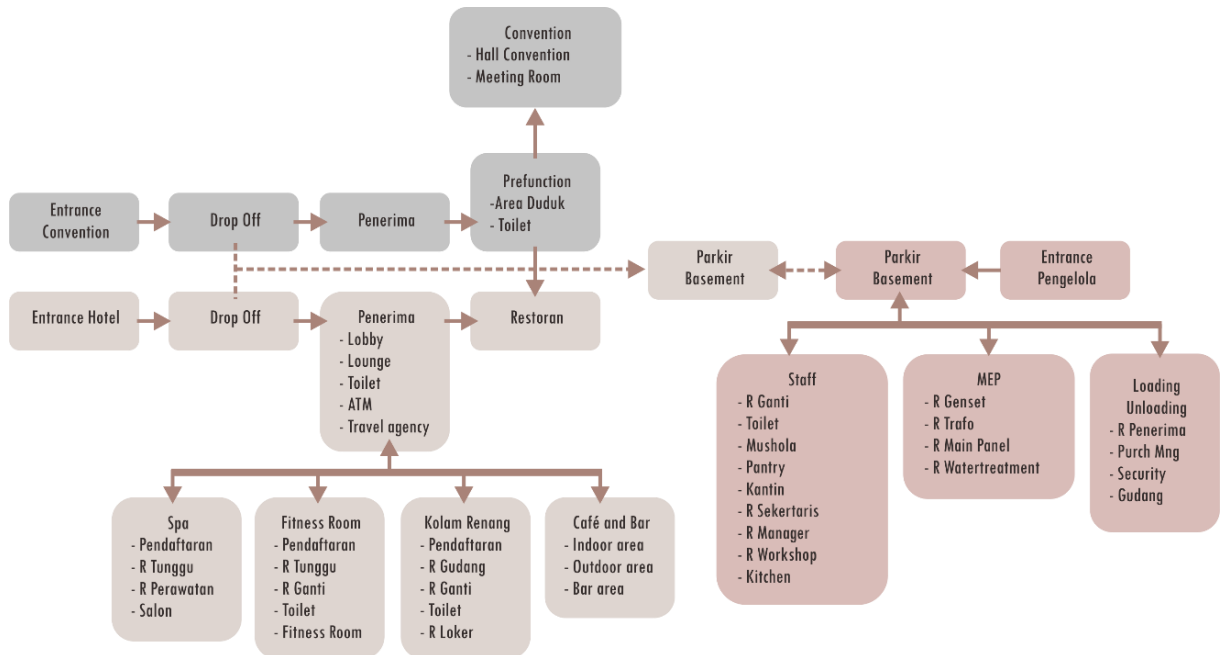


4. Staff dan Karyawan



2.2.9 Diagram Korelasi

Diagram korelasi City Hotel Bintang 3 dapat dijabarkan seperti gambar 2.9 di bawah ini:



Gambar 2. 9 Diagram korelasi City Hotel Bintang 3 Kota Soreang

2.3 Kebutuhan Ruang Hotel

Setelah dibuatnya daftar dan kedekatan dari kebutuhan ruang hotel dan convention, dibuat juga luas untuk kebutuhan-kebutuhan ruang tersebut. Luas dari kebutuhan hotel dan convention adalah sebagai berikut:

1. Area Penerima

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Lobby	Minimal 30m ²	Dirjen Pariwisata	1	30 m ²
Kasir	0.05 m ² /kamar	HMC	119 kamar	6 m ²
Reservasi dan Registrasi	0.036 m ² /kamar	HPD	119 kamar	4.5 m ²
Toilet Umum Wanita	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Tempat sampah (0.21 x 0.164 = 0.034)	Dirjen Pariwisata	6	6 m ²
Toilet Umum Pria	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Urinoir (0.35 x 0.175 = 0.175) Tempat sampah (0.21 x 0.164+0.34)	Dirjen Pariwisata	6	6.5 m ²
ATM Center	12 m ²	AS	1	12 m ²
Travel Agency	12 m ²	AS	1	12 m ²
Sirkulasi				77 m ² + 23 m ²
Total				100 m ²

2. Akomodasi

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Standar Double and Twin Room	20 m ²	Dirjen Pariwisata	114	2280 m ²
Suite Room	48 m ²	Dirjen Pariwisata	5	240 m ²
Roomboy Station	12 m ²	Dirjen Pariwisata	7	84 m ²
Sirkulasi				2600 m ² +800 m ²
Total				3400 m ²

3. Convention

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Convention Hall	350 m ²	AS	1	350 m ²
Meeting Room A	2 modul	AS	1	80 m ²
Meeting Room B	1 modul	AS	2	40 m ²
Area Prefunction Convention	0.4 hall	AS	1	140 m ²
Gudang Perlengkapan Convention	1/3 hall	AS	1	110 m ²
Gudang Perlengkapan Meeting Room	1/3 meeting room	AS	1	50 m ²
Toilet Wanita	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Tempat sampah (0.21 x 0.164 = 0.034)	Dirjen Pariwisata	6	6 m ²
Toilet Pria	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Urinoir (0.35 x 0.175 = 0.175) Tempat sampah (0.21 x 0.164+0.34)	Dirjen Pariwisata	6	6.5 m ²
Toilet Difable	2 m ² x 2 m ²	ITI	1	4 m ²
Sirkulasi				786 m ² +230 m ²
Total				1000 m ²

4. Spa

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Area Penerimaan dan Registrasi	Meja (0.7 x 2 + 1.4) Kursi (0.42 x 0.42 x 3 = 0.52)	Internet	1	1.82 m ²
Ruang Perawatan	Kasur (0.9 x 2 x 3 = 4.5)	Internet	2	9 m ²

	Sirkulasi	10 m ² +3.3 m ²
	Total	13.3 m ²

5. Kolam Renang

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Area Penerima dan Registrasi	Meja (0.7 x 2 + 1.4) Kursi (0.42 x 0.42 x 3 = 0.52)	Internet	1	1.82 m ²
Gudang Penyimpanan Handuk	2 m ² x 2 m ²	AS	1	4 m ²
Ruang Ganti dan Toilet Wanita	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata	119 kamar	71 m ²
Ruang Ganti dan Toilet Pria	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata	119 kamar	71 m ²
			Sirkulasi	148 m ² +45 m ²
			Total	193 m ²

6. Salon

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Area Penerima dan Registrasi	Meja (0.7 x 2 + 1.4) Kursi (0.42 x 0.42 x 3 = 0.52)	Internet	1	1.82 m ²
Area Tunggu	Kursi (2 x 0.42 x 2 = 1.61) Meja (1.7 x 1.7 = 2.89)	AS	1	4.5
Area Salon	2.5 m ² x 4 m ²	AS	1	10 m ²
			Sirkulasi	16 m ² +4.8 m ²
			Total	20.8 m ²

7. Fitness Center

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Area Penerima dan Registrasi	Meja (0.7 x 2 + 1.4) Kursi (0.42 x 0.42 x 3 = 0.52)	Internet	1	1.82 m ²
Ruang Karyawan	1.5 x 1.5 = 2.25 m ²	As	1	2.25 m ²

Area Ganti dan Toilet Wanita	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata	119 kamar	71 m ²
Area Ganti dan Toilet Pria	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata	119 kamar	71 m ²
Ruang Fitness	Home gym (5 x 0.8 = 4 x 2 = 8) Orbitek twister (1.2 x 0.5 = 0.6 x 2 = 1.2) Walking area (1.7 x 0.5 = 0.85 x 2 = 1.7) Pench press (0.8 x 2 = 1.6 x 2 = 3.2) Matras yoga (1.5 x 0.8 = 1.2 x 2 = 2.4) Rak (0.51 x 1 = 0.51 x 2 = 1.02)	Internet	1	10.32 m ²
Sirkulasi				156 m ² +46.8 m ²
Total				203.6 m ²

8. Area Pengelola

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Kamar Ganti	Loker (0.42 x 0.9 = 0.378 x 4 = 1.5) Kursi tunggu (0.6 x 2 = 1.2 x 2 = 2.4)	Internet	2	7.8 m ²
Mushola	Sejadah (0.3 x 0.6 = 0.18+25 = 4.5)	Data Arsitek	1	4.5 m ²
Toilet Wanita	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Tempat sampah (0.21 x 0.164 = 0.034)	Dirjen Pariwisata	6	6 m ²
Toilet Pria	Closet (0.55 x 0.65 = 0.375) Wastafel (0.3 x 0.5 = 0.15) Urinoir (0.35 x 0.175 = 0.175) Tempat sampah (0.21 x 0.164+0.34)	Dirjen Pariwisata	6	6.5 m ²
Area Makan	Meja makan (0.75 x 1.2 = 0.9) Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705)	Data Arsitek	15	25 m ²

R Sekretaris	Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705) Meja (0.75 x 1.2 = 0.9) Rak (0.51 x 1=0.51)	Data Arsitek	1	2.5 m2
R General Manager	Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705) Meja (0.75 x 1.2 = 0.9) Rak (0.51 x 1=0.51)	Data Arsitek	1	2.5 m2
R Resident Manager	Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705) Meja (0.75 x 1.2 = 0.9) Rak (0.51 x 1=0.51)	Data Arsitek	1	2.5 m2
R F&B Manager	Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705) Meja (0.75 x 1.2 = 0.9) Rak (0.51 x 1=0.51)	Data Arsitek	1	2.5 m2
R Accounting	Kursi (0.42 x 0.42 = 0.705) Meja (0.75 x 1.2 = 0.9) Rak (0.51 x 1=0.51)	Data Arsitek	1	2.5 m2
R Rapat	Meja rapat (3 x 1.6 = 4.8) Kursi (0.42x0.42 = 0.705) Rak (0.51 x 1 = 0.51)	Data Arsitek	1	6.85 m2
Sirkulasi				70 m2+21 m2
Total				91 m2

9. Area Service

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Ruang Lena	Minimal 30 m2	Dirjen Pariwisata	1	30 m2
R Lost and Found	Minimal 10 m2	Dirjen Pariwisata	1	10 m2
R Laundry	Minimal 40 m2	Dirjen Pariwisata	1	40 m2
Sirkulasi				80 m2+24 m2
Total				104 m2

10. Food and Beverages

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Kitchen Utama	40% restoran	Dirjen Pariwisata	1	288 m2
Restoran	1.5 m2/tempat duduk	Dirjen Pariwisata	119 orang	480 m2

	Sirkulasi	768 m ² +230 m ²
	Total	998 m ²

11. Loading Unloading

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Gudang hotel	0.4 m ² /kamar	HOD	1	48 m ²
Ruang penyimpanan makanan	0.14/kamar	HPD	1	17 m ²
Area penurunan dan sortis	0.07 m ² /kamar	HMC	1	8 m ²
			Sirkulasi	73 m ² +21.9 m ²
			Total	94.9 m ²

12. Mekanikal dan Elektrikal

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
R ME	9.5 m ² /kamar	HPD	119kamar	1100 m ²
R Pompa	0.2 m ² /kamar	HPD	119kamar	24 m ²
R Trafo	0.18 m ² /kamar	HPD	119kamar	22 m ²
R Genset	0.09 m ² /kamar	TSS	119kamar	107 m ²
R Kontrol Panel	0.09 m ² /kamar	HPD	119kamar	107 m ²
Penampungan sampah	0.04 m ² /kamar	HPS	119kamar	5 m ²
R Mesin lift	0.072 m ² /kamar	AD	119kamar	8.5 m ²
			Sirkulasi	1378 m ² +400 m ²
			Total	1778 m ²

13. Parkir

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Parkir Tamu Hotel	1 unit parkir untuk 6 kamar hotel. Asumsi 30% mobil dan 60% motor	Dirjen Pariwisata	119 : 6 = 20 unit Mobil (30% x 20 = 6 x 2.3 x 5 = 69) Motor (60% x 20 = 12 x 1 x 2 = 24)	93 m ²

Parkir Pengelola	Kamar:pegawai = 1:1.6. asumsi 10% mobil dan 60% motor	Dirjen Pariwisata	1.6 x 119=190 Mobil (10% x 190 = 19 x 2.3 x 5=4000) Motor (60% x 190 = 90 x 1 x 2= 180)	4180 m2
Parkir Tamu Convention	Asumsi 30% mobil dan 60% motor	Asumsi	Mobil (30% x 350 = 105 x 2.3 x 5=1200) Motor (60% x 350 = 210 x 1 x 2 = 420)	1620 m2
Sirkulasi				5900 m2 + 1700 m2
Total				7600 m2

Luas Total	15500 m2
------------	----------

2.5. Studi Banding Proyek Sejenis

Untuk mendapatkan hotel bintang 3 sesuai dengan hotel-hotel yang ada di Jawa Barat, maka dibuat studi banding proyek sejenis yang berada di Kota Bandung. Analisis dari studi banding city hotel bintang-3 ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi Banding City Hotel Bintang 3	
Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
 <p>Hotel ini berlokasi di Jalan Ir Djuanda No 69, Tamansari, Kec Bandung Wetan, Kota Bandung.</p>	 <p>Hotel ini berlokasi di Jalan Gatot Subroto No 289 Cibangkong, Kec Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat.</p>
Aksesibilitas	

Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
<p>Hotel ini mudah untuk ditemukan karena berada di Jalan Ir Djuanda yang merupakan jalan yang cukup populer terutama di kalangan wisatawan. Jalan ini cukup dekat dengan Jalan Tol Pasteur. Selain itu juga, hotel ini dilewati oleh angkutan umum sehingga mudah diakses tidak hanya oleh pengunjung yang menggunakan kendaraan pribadi, tetapi juga oleh pengunjung yang tidak menggunakan kendaraan pribadi.</p>	<p>Hotel ini berada di salah satu jalan besar di Kota Bandung. Hotel ini mudah untuk diakses karena dilewati oleh angkutan umum, sehingga mudah untuk diakses oleh pengunjung yang menggunakan kendaraan umum.</p>
Lobby Hotel	
Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
 <p>Lobby hotel ini memiliki dimensi yang tidak terlalu besar. Walaupun tidak terlalu besar, lobby hotel ini terlihat nyaman dan sangat mengikuti mode 'anak muda' sehingga hotel ini akan cenderung disukai oleh anak-anak muda.</p>	 <p>Lobby pada hotel ini memiliki dimensi yang luas tetapi berkesan sangat polos karena tidak menggunakan banyak dekorasi. Langit-langit dari hotel ini juga tidak memberikan kesan 'grand' pada lobbynya.</p>
Meeting Room Hotel	
Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
 <p>Ruang-ruang meeting pada hotel ini memiliki beberapa tipe layout. Ruang-ruang meeting yang disuguhkan terlihat nyaman dan tidak formal.</p>	 <p>Ruang meeting pada hotel ini memiliki beberapa tipe layout. Ruang-ruang meeting yang digunakan pada hotel ini memiliki penataan yang sangat formal.</p>

Fasilitas Hotel	
Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
Fasilitas lainnya : <ul style="list-style-type: none"> - Restoran - Moxy Sky (area rooftop) - Bar/Lounge - Meeting Room - Fitness Room 	Fasilitas lainnya: <ul style="list-style-type: none"> - Kolam Renang - Massage - Bar/Lounge - Meeting Room
Jenis Kamar	
Moxy Hotel	Ibis Trans Hotel
 <p>Kamar standar yang ada pada hotel ini memiliki luas 20 m². Sedangkan tipe deluxe memiliki luas 24 m².</p>	 <p>Kamar standar yang ada pada hotel ini memiliki luas 18 m². Sedangkan kamar family memiliki luas 36 m².</p>
<p>Kesimpulan:</p> <p>Dari ke 2 city hotel di atas, luas yang digunakan untuk kamar standar memiliki kisaran 18-20 m². Sedangkan untuk fasilitas, sesuai dengan standar yang diberikan oleh Dirjen Pariwisata, city hotel bintang 3 harus setidaknya memiliki 2 fasilitas rekreasi.</p>	