

BAB II DESKRIPSI PROYEK

2.1. Deskripsi Umum Proyek

2.1.1. Hotel

Pengertian Hotel menurut beberapa sumber memiliki pengertian seperti dikemukakan oleh Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 53 (2013) menyebutkan Usaha Hotel merupakan sebuah usaha yang menyediakan akomodasi dalam suatu bangunan yang menyediakan kamar-kamar yang disewakan beserta dilengkapi dengan pelayanan pelengkap lain seperti restoran dan fasilitas lainnya yang bertujuan untuk sebuah keuntungan. Sedangkan menurut SK Dirjen Pariwisata No. 14 (1988) menyebutkan bahwa hotel merupakan jenis usaha akomodasi yang menggunakan suatu bangunan yang digunakan untuk jasa penginapan, beserta dengan fasilitas pelengkap lainnya. Sedangkan menurut Lawson (1995) mengemukakan bahwa hotel merupakan suatu jenis perusahaan yang bergerak di bidang jasa akomodasi yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Maka dari beberapa pernyataan itu ditarik kesimpulan bahwa hotel merupakan suatu usaha yang menyediakan tempat sebagai jasa penginapan yang dilengkapi fasilitas lain seperti manan dan hiburan serta dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan.

2.1.2. Fungsi Hotel

Menurut Shite (2000) hotel memiliki fungsi utama sebagai sarana penyedia kebutuhan tamu untuk tempat menginap sementara. Yang pada umumnya kebutuhan utama tamu dalam menginap diantaranya adalah istirahat, menginap, mandi, makan dan lainnya. Selain itu juga hotel memiliki fungsi penunjang lain seperti penyediaan tempat konfrensi, seminar dan berbagai aktivitas lainnya.

2.1.3. Klasifikasi Hotel

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata No.53 (2013) hotel diklasifikasikan berdasarkan beberapa kelas diantaranya adalah :

1. Hotel Bintang 1
 - Jumlah kamar standar, minimal ada 15.
 - 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.

Sedangkan jenis kriteria hotel berdasarkan jenis area dibagi menjadi :

1. *Sub-urban hotel* merupakan hotel yang berada di area rural atau biasa disebut hotel yang berada di pinggiran kota.
2. *Airport hotel* merupakan hotel transit yang berada di area suatu kompleks moda transportasi.
3. *Urban hotel* merupakan hotel yang berlokasi di tengah kota.

Sedangkan kriteria hotel berdasarkan tipe tamu yang akan berada di dalam hotel ini diantaranya :

1. *Family Hotel* merupakan hotel yang memiliki target market utama keluarga.
2. *Bussiness Hotel* merupakan hotel yang memiliki target market utama pengunjung yang melakukan kegiatan bisnis.
3. *Tourism Hotel* merupakan hotel yang memiliki target market utama wisatawan yang menginap di suatu daerah.
4. *Transit Hotel* merupakan hotel yang memiliki target market utama pengunjung yang menginap untuk sementara.
5. *Cure Htel* merupakan hotel yang menitik beratkan tamu yang menginap dalam proses pengobatan suatu penyakit.

Sedangkan kriteria hotel berdasarkan waktu tamu menginap diantaranya adalah :

1. *Transit hotel* yang merupakan hotel dengan waktu menginap yang singkat
2. *Semi residential hotel* merupakan hotel dengan waktu menginap dalam waktu lebih dari 1 minggu hingga 1 bulan.
3. *Residential hotel* merupakan hotel dengan waktu menginap lebih dari 1 bulan.

Sedangkan kriteria hotel berdasarkan kegiatan tamu menginap seperti :

1. *Sport Hotel* yaitu hotel dengan fasilitas dan berada pada kompleks olahraga.
2. *Sky hotel* merupakan hotel dengan kegiatan utama menyediakan kegiatan ski.
3. *Convention hotel* merupakan hotel yang menyediakan kegiatan konvensi.
4. *Converence hotel* merupakan hotel yang kegiatan utamanya menyediakan fasilitas konfrensi.
5. *Casino hotel* merupakan hotel yang menyediakan kegiatan utama untuk berjudi.
6. *Pilgrim hotel* merupakan hotel yang berada dekat dengan kegiatan ibadah.

Kriteria hotel yang berdasarkan jenis kamar hotel diantaranya yaitu:

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.

Berdasarkan Lawson (1995) dalam merancang hotel terdapat beberapa pertimbangan utama, beberapa parameter tersebut dibagi menjadi 3 karakteristik utama yaitu :

1. Lokasi Hotel dengan pemilihan site yang didasari dari keadaan sekitar, konteks perencanaan wilayah.
2. Target market yang akan dituju yang diantaranya fasilitas yang akan disediakan, penggunaan hotel.
3. Harga dan waktu penggunaan. Terdapat juga hotel yang mengutamakan tentang harga yang menjadi pertimbangan utama.

Masih berdasarkan Lawson (1995) maka menurut tiga poin diatas hotel dibagi menjadi lima tipe karakteristik hotel berdasarkan lokasi, target market, harga dan waktunya yaitu :

1. Hotel Menengah umumnya hotel ini merupakan hotel komersial yang terletak di daerah pinggiran kota, umumnya dekat dengan bandara.
2. Hotel mewah, hotel ini merupakan hotel yang umumnya terletak di daerah pusat kota dengan kegunaan hotel yang banyak.
3. *Budget hotel* merupakan hotel yang mengandalkan biaya yang murah sebagai nilai jual utama yang biasanya disasar oleh pengguna yang mengedepankan biaya sebagai pertimbangan utama.
4. *Resort hotel* merupakan hotel yang mengedepankan rekreasi, pada umumnya hotel ini terletak di tepi pantai, pegunungan, maupun tepi danau.
5. *Suite Hotel* merupakan hotel akomodasi yang biasanya juga terdapat apartemen didalamnya

Berdasarkan SK Menteri Perhubungan No.243 (1970) penggolongan Hotel digolongkan menjadi tiga golongan yaitu :

1. *Residensial Hotel*, merupakan hotel yang disediakan bagi penginap yang akan tinggal dalam kurun waktu tertentu, residential hotel biasanya terletak di tengah perkotaan maupun di pinggiran kota yang biasanya berfungsi sebagai tempat menginap bagi orang-orang yang tak memiliki tempat tinggal di kota yang ia datangi.
2. *Transietal Hotel*, merupakan hotel yang disediakan untuk penginap dalam waktu yang singkat. Hotel ini umumnya terletak pada jalan utama yang strategis dan berfungsi sebagai tempat singgah sementara bagi penghuni.
3. *Resort Hotel*, merupakan hotel yang tersedia untuk pengunjung sedang berlibur disuatu lokasi. Pada umumnya hotel resort terletak pada destinasi wisata. Hotel ini menawarkan keunggulan alam di lokasi tersebut yang umumnya merupakan potensi view yang dapat menarik penginap yang akan menginap ditempat tersebut.

Berdasarkan SK Menteri Perhubungan No.16 (1977) klasifikasi hotel digolongkan berdasarkan tujuan hotel yaitu

1. *Bussiness hotel*, merupakan hotel memiliki kepentingan bisnis yang menjadi nilai utamanya. Pada umumnya hotel bisnis ini banyak menyediakan fasilitas yang berkaitan dengan kegiatan bisnis seperti convention hall dan meeting room.
2. *Turis Hotel*, merupakan hotel dengan target utama menyasar wisatawan yang mengunjungi suatu lokasi wisata. Pada umumnya terletak dekat dengan objek wisata dan hamper mirip dengan resort.
3. *Hotel Olahraga*, merupakan hotel yang bertujuan melayani wisatawan yang akan berolahraga.
4. *Research hotel*, merupakan fasilitas suatu tamu yang akan melakukan penelitian di suatu tempat atau suatu instansi.

Namun selain itu pula terdapat penggolongan hotel berdasarkan lokasinya yang masih terdapat SK Menteri Perhubungan No.16 (1977) tentang usaha dan klasifikasi hotel yang dibagi menjadi dua, yaitu :

1. *Resort hotel*, merupakan hotel yang berlokasi dekat dengan destinasi wisata, yang pada umumnya terletak di pegunungan maupun pantai. Resort ini bertujuan untuk melayani tamu yang akan menginap di sekitar tempat wisata tersebut dengan daya jual berupa view pemandangan alam yang indah
2. *City hotel*, merupakan hotel yang berlokasi di tengah kota. Pada umumnya city hotel mengakomodasi tamu yang ingin berpergian ke suatu kota dengan tujuan untuk perjalanan bisnis dan juga kegiatan pertemuan-pertemuan lainnya. City hotel ini memiliki kelebihan berupa lokasinya yang strategis dekat dengan fungsi vital di suatu kota dan memiliki akses yang mudah.

Penggolongan berbagai hotel tersebut pada dasarnya tidak mutlak dan juga pada praktiknya banyak hotel yang memiliki beragam penggolongan tersebut dengan tujuan agar saling menguntungkan satu sama lainnya.

2.1.4. Persyaratan Perancangan Hotel

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata No.53 (2013) terdapat beberapa persyaratan dalam merancang hotel berbintang 5 diantaranya yaitu :

1. Kamar tidur pada hotel bintang 5 jumlah kamar yang ada pada hotel tersebut minimal terdapat 100 kamar untuk keseluruhan kelas kamar dengan luas minimal pada kamar standar yaitu 28m² dengan tinggi minimal Ukuran tempat tidur standar single memiliki dimensi 100 x 190 cm dan tempat tidur standar double memiliki standar dimensi 160 x 190 cm.
2. Kamar suite pada hotel berbintang 5 minimal memiliki 4 kamar tidur suite dengan luasan minimal 2x luas kamar standar atau 56m² dengan standar lain yang mengikuti dengan kamar standar.
3. Ruang makan pada hotel berbintang 5 minimal memiliki 3 jenis restoran atau ruang makanan yaitu restoran utama, restoran *all day dining* atau *banquete* dan *speciality restaurant*. Dengan ketentuan dimensi 1 tempat duduk adalah 2,0m².
4. *Function Room*
5. Tempat parkir kendaraan tamu hotel memiliki kapasitas satu tempat parkir untuk enam kamar hotel.
6. Koridor. Koridor memiliki dimensi minimal 1,6 m.

7. Olahraga dan Rekreasi. Hotel menyediakan 2 sarana olahraga dan rekreasi lainnya yang merupakan pilihan dari : *Fitness center*, *Sauna*, *Squash*, *Game room*, *Bowling*, atau *Tenis*.
8. 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.

2.1.5.Sistem Pengelolaan Hotel

Menurut Penner (1985) dalam pengelolaan hotel, sistem ini terkoordinir dan dikendalikan oleh general manager dan dibantu oleh divisi lainnya yaitu :

A. Front Office

Yang didalamnya terdapat ruangan kamar tamu, area publik dan area administrasi yang keseluruhan area tersebut dapat diakses oleh publik.

B. Back of House/Service

Yang terdapat ruangan seperti persiapan makanan, *receiving* dan *purchasing*, area pengelola, laundry dan *housekeeping* dan area *engineering*.

Area tersebut dioperasikan oleh beberapa departemen yang dapat dikelompokkan seperti : *room department* yang bertugas mengurus kebutuhan kamar, *housekeeping* yang berfungsi untuk memelihara seluruh jalannya hotel seperti kelengkapan area kamar dan lain lain.

Food & baverage yang berfungsi untuk menyiapkan makanan, *engineering* yang berfungsi untuk memelihara gedung dan perlengkapannya, *personal department* yang berfungsi untuk mengurus tenaga kerja hotel *marketing department* yang berfungsi untuk memasarkan hotel, *security department* yang berfungsi menjaga keamanan dan *other preparation* yang merupakan departemen yang tidak termasuk kedalam semuanya.

2.1.6.Organisasi Ruang Hotel

Menurut Penner (1985) pada umumnya susunan organisasi ruang hotel memiliki dasar yang sama dikarenakan hotel pada umumnya memiliki standar yang sama sedangkan untuk membedakan organisasi ruang hotel menurut fungsinya terdiri dari :

A. Pembagian organisasi ruang menurut fungsinya

1. Area Publik, yaitu ruang umum yang dapat diakses oleh seluruh pengunjung hotel pada umumnya termasuk *lobby*, *front office* dan *function room*.
 2. Area penyewaan, yaitu area yang disediakan khusus untuk disewakan untuk berbagai keperluan seperti rapat, pernikahan atau kegiatan lainnya.
 3. *Food and Beverage Store Space*, merupakan kelompok ruang yang mengurus tentang makanan yang didalamnya terdapat restoran, kitchen dan area penyimpanan makanan.
 4. *General service space*, yaitu kelompok ruang yang mengurus operasional hotel yang dilakukan oleh pengelola.
 5. *Guest Room Service*, merupakan kelompok ruang yang terdiri atas kamar dan fasilitas pelengkap.
 6. *Recreation and Sport Space*, merupakan kelompok ruang yang bertujuan untuk hiburan bagi pengunjung.
- B. Pembagian organisasi ruang menurut sifat
1. *Public Room*, merupakan area yang dapat dikunjungi dan dipakai oleh semua pengunjung hotel tersebut.
 2. *Bed Room*, merupakan area yang hanya bisa dikunjungi oleh pengunjung yang menginap saja.
 3. *Service room*, merupakan kelompok area yang hanya dapat dikunjungi dan digunakan oleh pengelola hotel.

2.1.7. Syarat Hotel

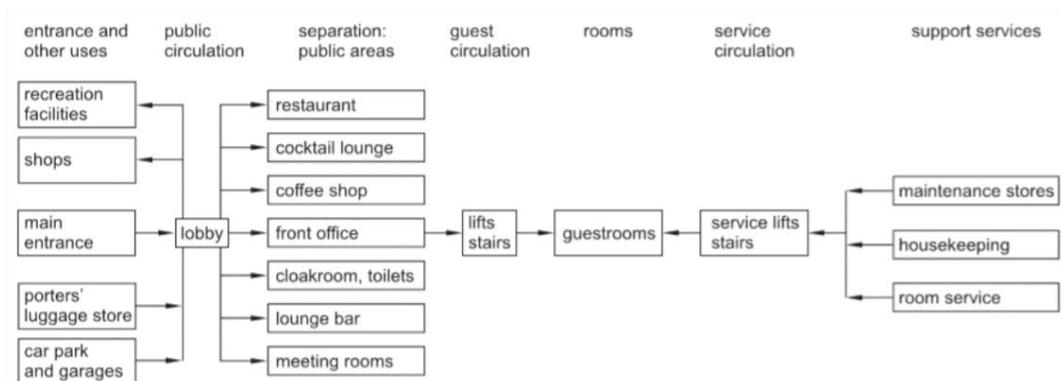
Menurut Neufert (2002) standar kebutuhan ruang dalam hotel dalam merancang sebuah ruangan pada hotel terdapat beberapa standar minimum yang harus dipenuhi diantaranya adalah sebagai berikut :

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 m2/kamar
Toilet	0.4 m2/kamar
Dapur, gudang	3.8 m2/kamar
Persediaan serba serbi	0.9 m2/kamar
Bengkel dan pemeliharaan	0.9 m2/kamar
Pencucian	0.3 m2/kamar

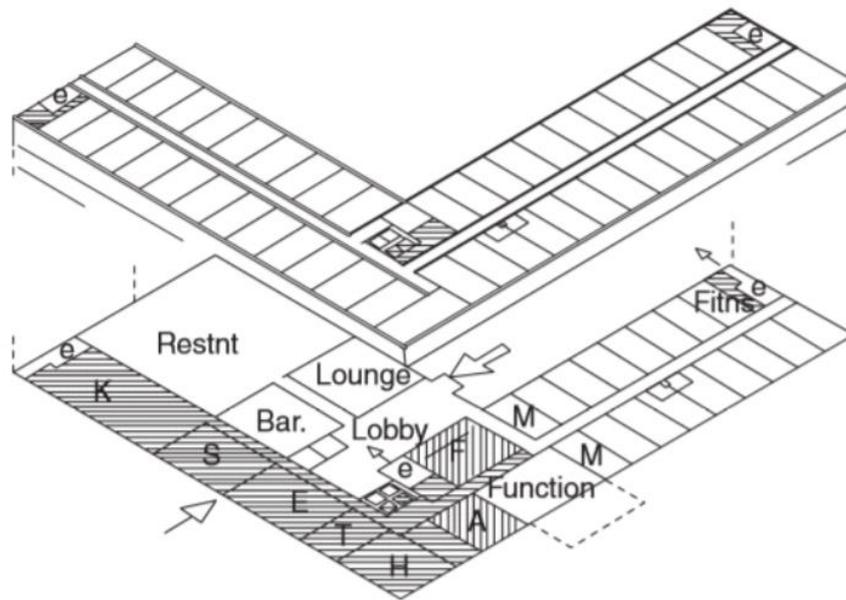
Tabel 2. 1 Kebutuhan ruang
Sumber : Neufert (2002)

Menurut Adler (2005) dalam merancang sebuah hotel sirkulasi merupakan hal yang penting untuk diperhatikan, dimana sirkulasi antara pengelola dan pengunjung harus direncanakan sedemikian rupa. Sirkulasi pada hotel seperti pada gambar dibawah ini :



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

Menurut Adler (2005), sirkulasi pada area kamar sangat penting dimana hal itu akan mempermudah penempatan dan juga berkaitan dengan bentuk dari bangunan hotel tersebut, ruangan sirkulasi dan penempatan area pada hotel dapat digambarkan seperti pada gambar dibawah



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

Menurut Adler (2005), terdapat beberapa kategori dalam menentukan rasio antara area residensial pada hotel berdasarkan jenis kelas dari hotel tersebut. Perbandingan area residensial pada hotel adalah seperti pada gambar dibawah

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

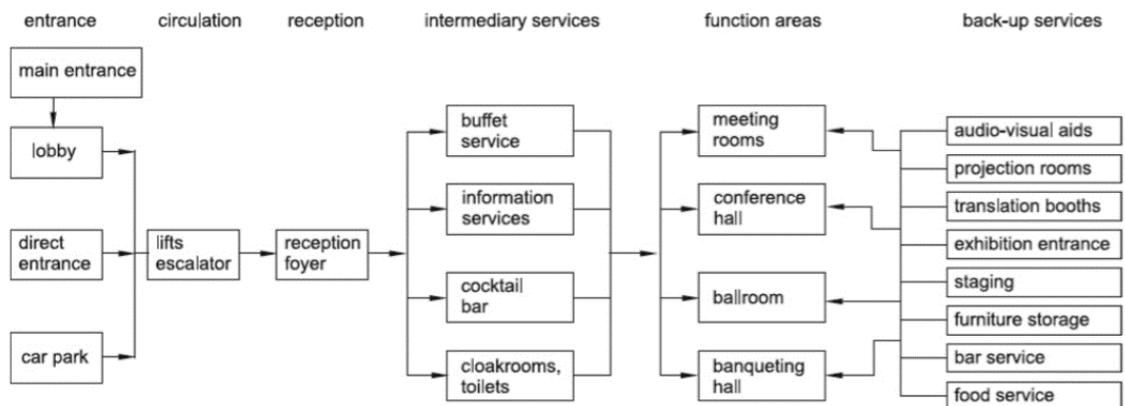
(b) Depends on building format. Higher grade includes part use of single loaded corridors.

(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 pada hotel
Sumber : Adler (2005)

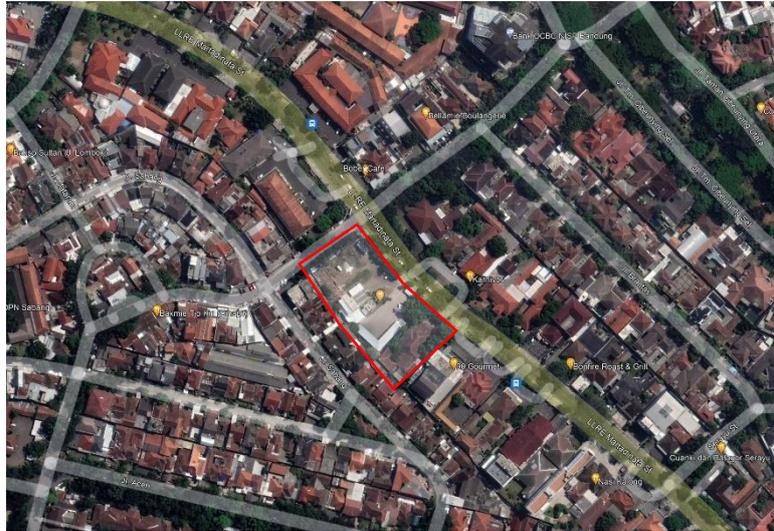
Menurut Adler (2005), dalam merancang sebuah fungsi publik pada bangunan hotel harus memeperhitungkan beberapa kegiatan dan area yang menunjang dalam fungsi publik pada hotel dapat digambarkan seperti bagan pada gambar dibawah



Gambar 2. 4 Fungsi publik hotel
Sumber : Adler (2005)

2.2. Lokasi

Site terdapat pada Jalan L.L. R.E. Martadinata, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat. Disekitar lokasi site terdapat perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa, dan fungsi wisata. Lokasi tapak yang dipilih memiliki potensi merupakan tempat yang sering dikunjungi oleh wisatawan atau kunjungan bisnis. Dan lokasi tapak dipilih berdasarkan rencana lokasi site yang akan dibuat menjadi hotel oleh Perusahaan PT. Propelat.

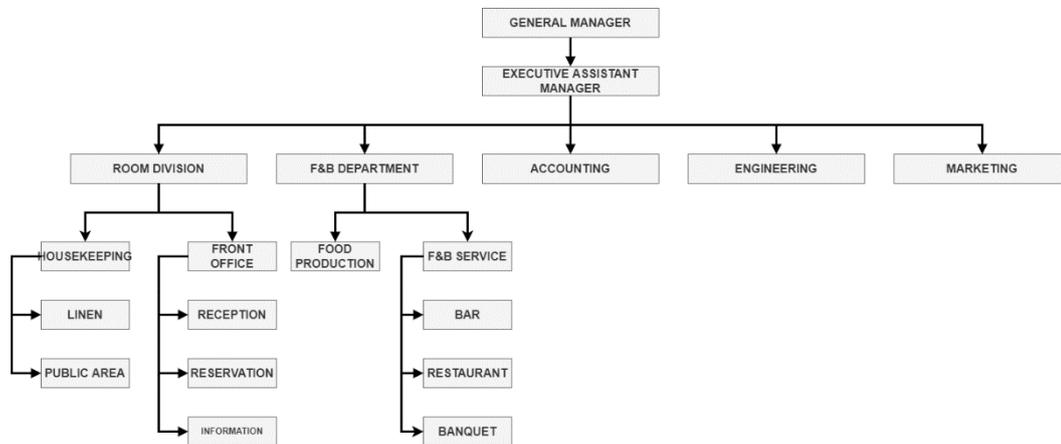


*Gambar 2. 5 Lokasi Tapak
Sumber : Google Maps*

2.3. Data Proyek

Proyek perancangan hotel berbintang-5 ini dirancang pada Jl. LL.R.E Martadinata (Riau), Kota Bandung, Jawa Barat. Proyek ini dibangun pada kawasan pusat Kota Bandung dengan Kondisi kawasan eksisting dapat dilihat pada gambar dibawah.

pelayanan yang akan diterima oleh tamu ataupun pengunjung hotel, pengelola hotel dibagi menjadi beberapa divisi yang mengurus bidangnya masing masing, beberapa divisi tersebut seperti :



Gambar 2. 7 Program Kegiatan Pengelola

2. Pengunjung yang menginap

Pengunjung yang datang ke hotel untuk menyewa kamar dan digunakan sebagai sarana tempat tinggal sementara.

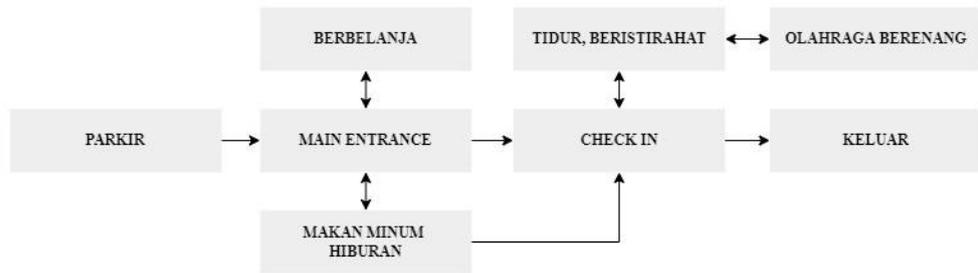
3. Pengunjung yang tidak menginap.

Yaitu pengunjung yang datang ke hotel hanya untuk menggunakan fasilitas hotel seperti makan pada restoran, bar, mengikuti konferensi, pertemuan dan mengunjungi sarana olahraga didalam hotel.

2.4.2. Alur Aktivitas Hotel

1. Tamu Menginap

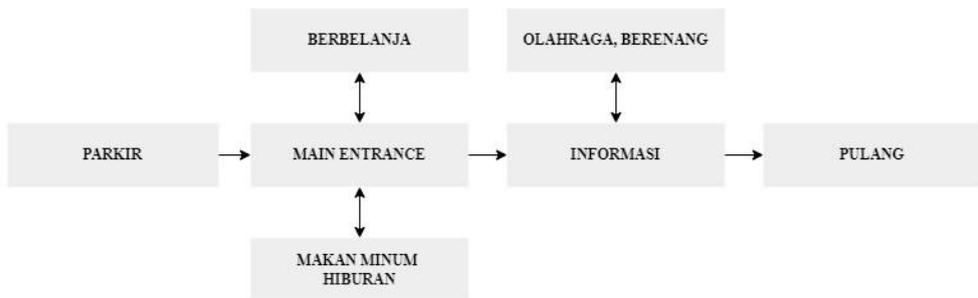
Tamu yang menginap merupakan tamu yang datang untuk menyewa unit kamar untuk menginap dengan jangka waktu yang singkat maupun lama dengan alur aktivitas pada gambar berikut :



Gambar 2. 8 Alur Aktivitas Tamu Menginap

2. Pengunjung

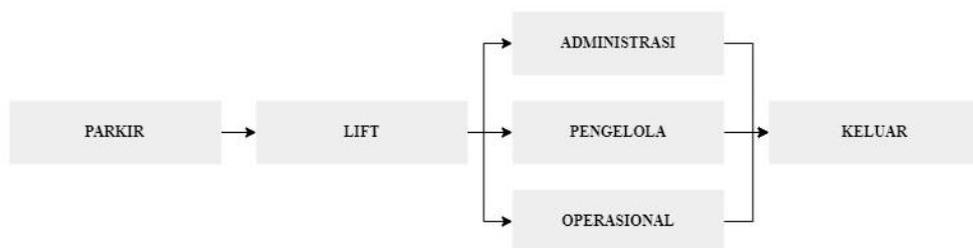
Pengunjung merupakan tamu yang datang untuk kegiatan lainnya seperti berolahraga, konfensi, makan minum dan hiburan lainnya.



Gambar 2. 9 Alur Aktivitas Pengunjung

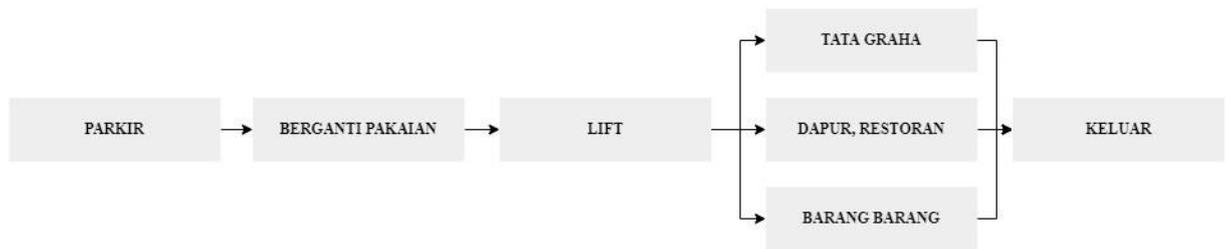
3. Pengelola yang didalamnya

b. Kelompok administrasi



Gambar 2. 10 Alur Aktivitas Pengelola Kelompok Administrasi

c. Kelompok operasional perawatan dan pelayanan



Gambar 2. 11 aktivitas pengelola kelompok operasional perawatan

2.4.3. Kebutuhan Ruang

Jika mengambil kesimpulan dari program kegiatan maka kebutuhan ruang yang diperlukan pada bangunan Hotel Perkotaan dapat dikelompokkan juga berdasarkan penggunaannya diantaranya yaitu :

1. Pengunjung

Aktivitas pengunjung yang dilakukan pada saat berkegiatan di hotel berkaitan dengan kebutuhan ruangnya seperti pada tabel berikut

AKTIFITAS	KEBUTUHAN RUANG
Parkir Kendaraan	Area Parkir
Masuk Hotel	Area Drop off
Shopping	Shopping on street
Duduk, makan, minum	Restoran, café, bar, coffee shop, lounge.
Menunggu	Ruang penerimaan, Lobby
Menelepon	Books telepon
Olahraga	Fitness center, kolam renang, sauna, spa.
Menukarkan uang	Money changer
Mengurus dokumen perjalanan	Travel agent/ biro perjalanan

Tabel 2. 2 Tabel Kebutuhan Ruang Pengunjung

2. Pengelola

Aktivitas pengelola dibedakan menjadi dua kelompok yaitu kelompok pengelola administrasi, operasional pengawasan dan kelompok pelayanan

- a. Kelompok Administrasi, dan kelompok operasional pengawasan seperti berikut

AKTIFITAS	KEBUTUHAN RUANG
Parkir Kendaraan	Area Parkir/ Basement
Memberi informasi	Information desk
Menerima tamu	Reception desk
Mengurus pembayaran tamu	Kasir
Membuka pintu, membawa koper	Entrance, porter station, bellboy
Menjaga keamanan	Ruang security
Pengawasan keluar masuk	Time keeper
Pengurus pegawai	Ruang personalia
Mengurus administrasi	Ruang administrasi
Mengurus keuangan hotel	Ruang akunting
Simpan koper	Gudang penitipan
Menerima/ memberi kunci	Boks kunci

Tabel 2. 3 Kebutuhan Ruang Pengelola

- b. Aktivitas Kelompok operasional dan pelayanan seperti berikut

AKTIFITAS	KEBUTUHAN RUANG
Datang parkir	Area parkir
Sirkulasi	Tangga, lift karyawan/ barang/ service
Menghindari kebakaran	Tangga darurat
Mengganti pakaian	Ruang ganti pakaian
Penitipan barang	Locker
Istirahat	Ruang istirahat
Makan dan minum	Kantin
Mengurus kamar	Tata graha
Mengurus makanan dan minuman	Food and beverages

Mengurus dapur	Ruang chef kitchen
Mengantar makanan	Bellboy station
Pencucian dan pengeringan pakaian	Ruang loundry dan dry cleaning
Menyimpan perlengkapan kamar	Ruang linen
Menyimpan bahan makanan	Gudang basah/ kering, pendingin
Menyimpan perlengkapan	Gudang perlengkapan
Menyiapkan dan memasak makanan	Dapur
Membersihkan diri	Kamar mandi
Penunpanan bahan bakar	Gudang bahan bakar
AHU/ Mechanical electric	Ruang kontrol
Pemproses air panas	Ruang boiler
Service	Workship, ruang genset
Bagian teknik	Ruang engineering

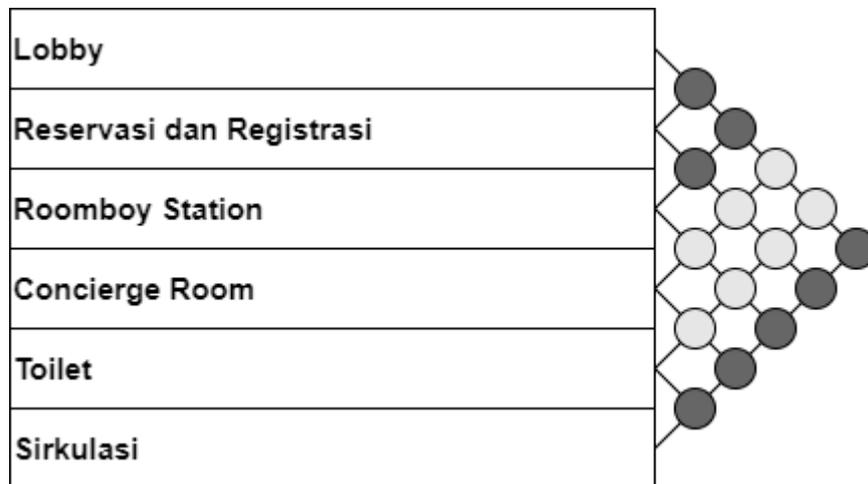
*Tabel 2. 4 Kebutuhan Ruang Kelompok Operasional dan Pelayanan
Sumber : Dokumen Pribadi*

2.4.4. Kedekatan Ruang

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

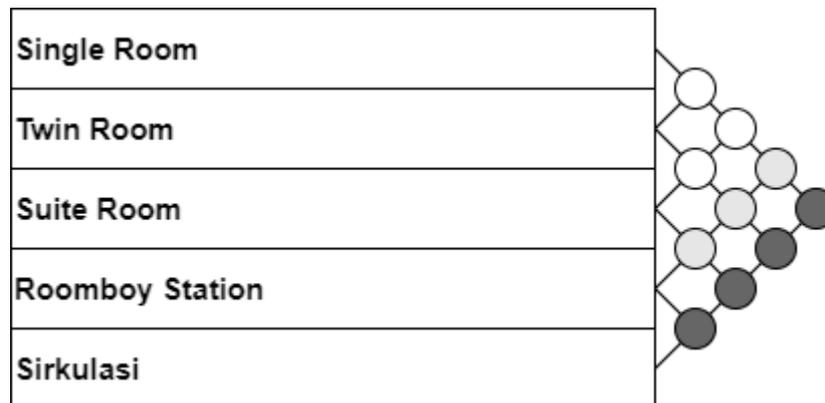
Kedekatan ruang pada ruang area penerima berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 12 Kedekatan Ruang Area Penerima

2. Akomodasi Hotel

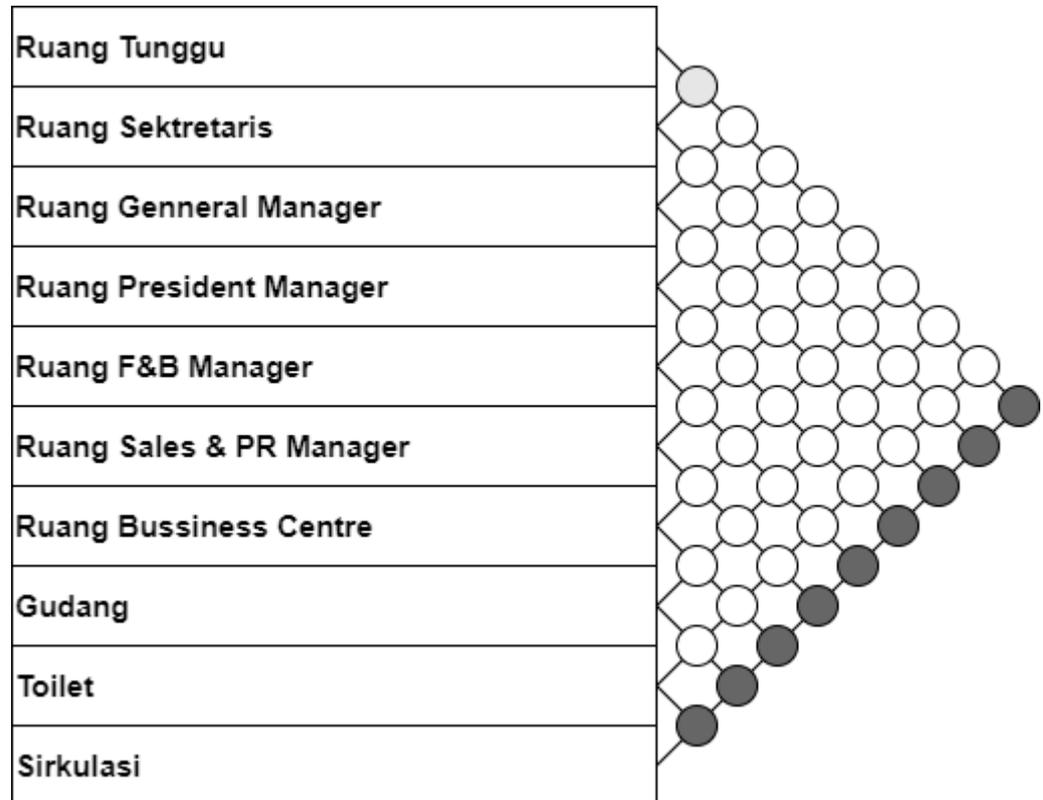
Kedekatan ruang pada ruang akomodasi hotel berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 13 Kedekatan Ruang Akomodasi Hotel

3. Area Pengelola

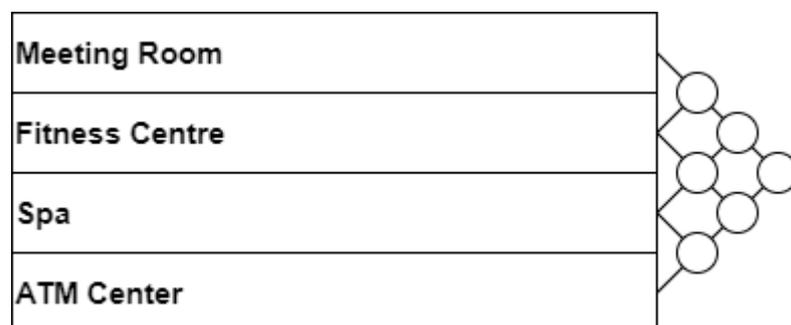
Kedekatan ruang pada area pengelola berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 14 Kedekatan ruang area pengelola

4. Fasilitas Penunjang dan Rekreasi

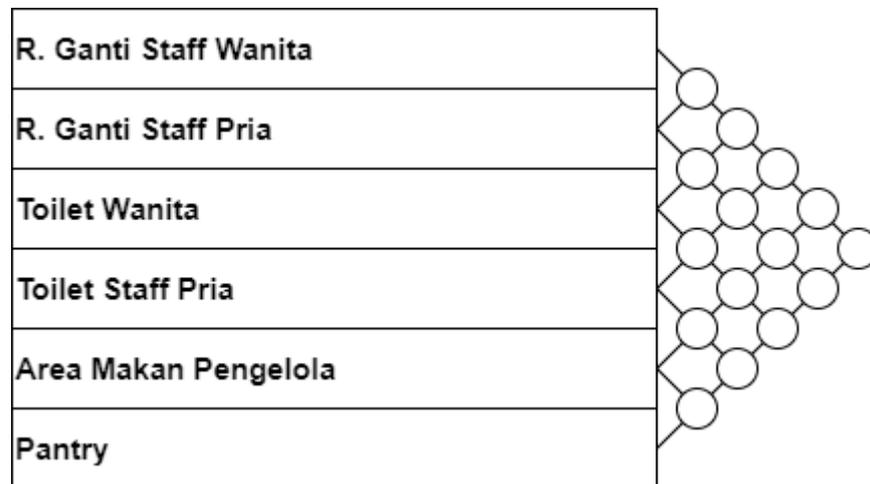
Kedekatan ruang pada area fasilitas dan rekreasi berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 15 Kedekatan ruang fasilitas penunjang dan rekreasi

5. Service Pengelola

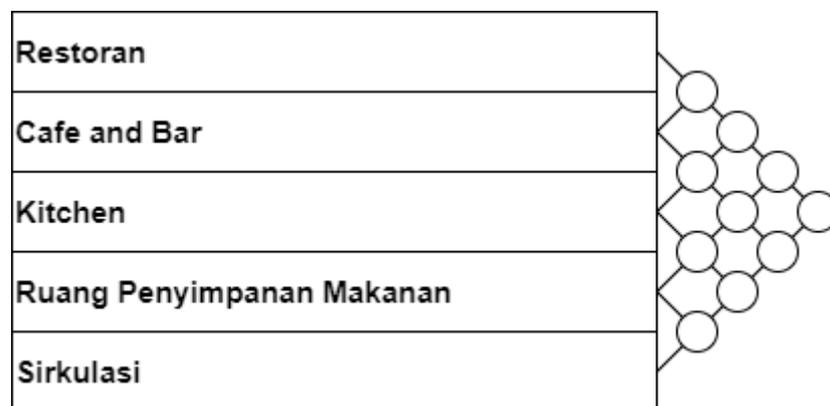
Kedekatan ruang pada service pengelola berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 16 Kedekatan ruang servis pengelola

6. Food & Beverage

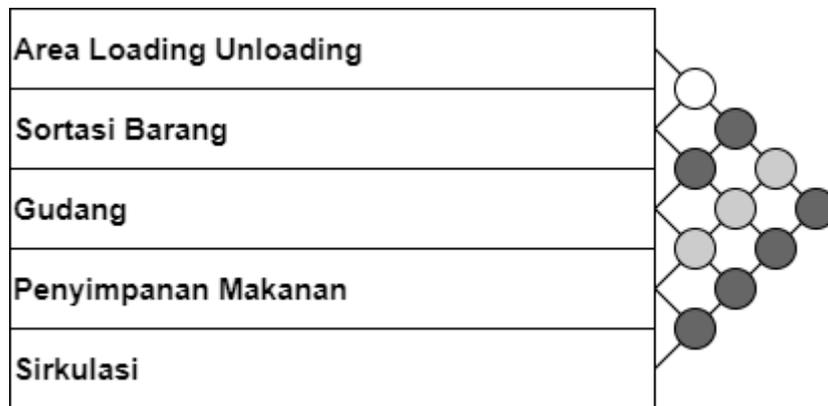
Kedekatan ruang pada area *food & beverage* berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 17 Kedekatan ruang food and beverage

7. *Area Loading Unloading*

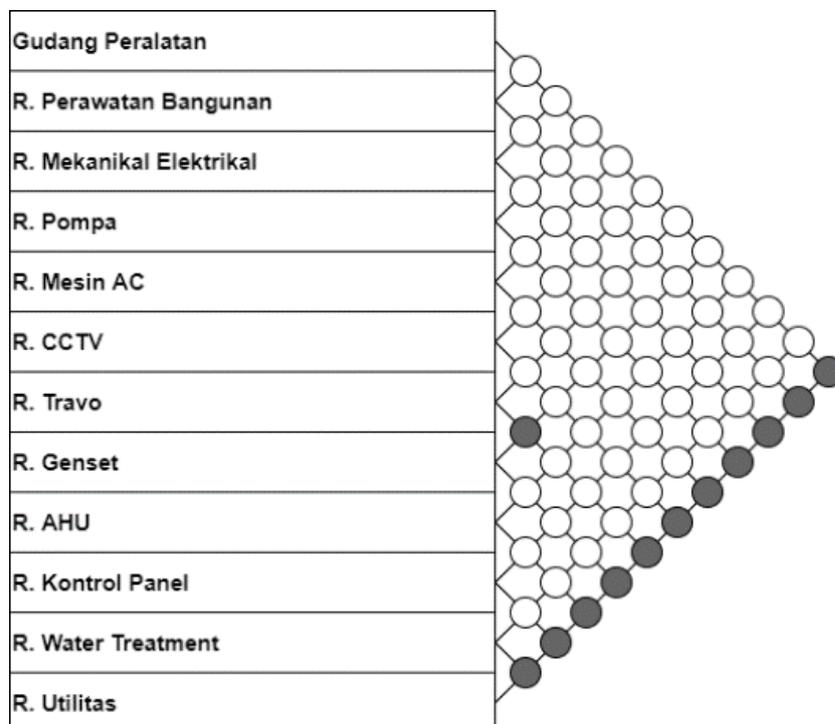
Kedekatan ruang pada Area *loading unloading* berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 18 Kedekatan ruang area loading dan unloading

8. Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing

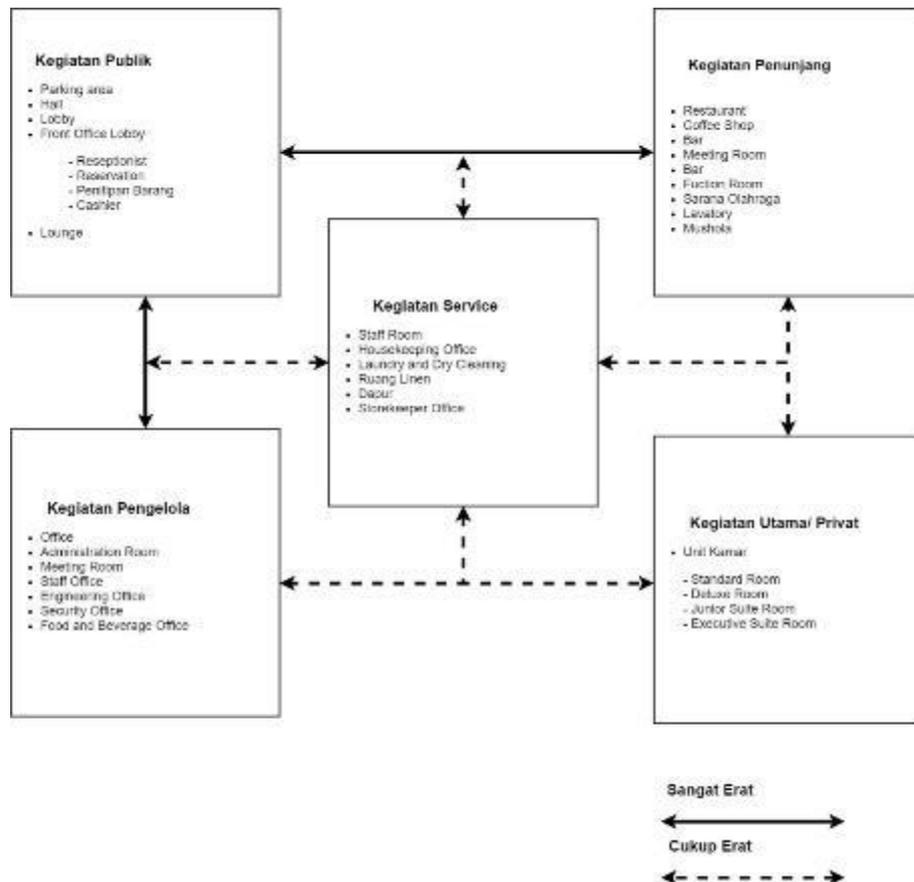
Kedekatan ruang pada area MEP berdasarkan program kegiatan seperti berikut :



Gambar 2. 19 Kedekatan ruang MEP

2.4.5. Diagram Korelasi

Sedangkan untuk diagram korelasi yang akan digunakan di bangunan Hotel Berbintang 5 akan dijelaskan seperti pada gambar dibawah



Gambar 2. 20 Diagram korelasi

2.4.6. 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

Kebutuhan ruang pada area penerima berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Ruang	Sumber
Lobby	Minimal 30m ²	1	30 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
Kasir	0.05 m ² /kamar	119 kamar	6 m ²	HMC
Reservasi dan Registrasi	0.036 m ² /kamar	119 kamar	4.5 m ²	HPD
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)	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)	6	6.5 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
ATM Center	12 m ²	1	12 m ²	AS
Travel Agency	12 m ²	1	12 m ²	AS
Sirkulasi			77 m ² + 23 m ²	
Total			100 m ²	

Tabel 2. 5 Kebutuhan ruang area penerima

2. Akomodasi

Kebutuhan ruang pada area akomodasi berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Ruang	Sumber
Standar Double and Twin Room	20 m ²	114	2280 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
Suite Room	48 m ²	5	240 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
Roomboy Station	12 m ²	7	84 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
			Sirkulasi	2600 m ² +800 m ²
			Total	3400 m²

Tabel 2. 6 Kebutuhan ruang akomodasi

3. Spa

Kebutuhan ruang pada area spa berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Ruang	Sumber
Area Penerima dan Registrasi	Meja (0.7 x 2 + 1.4) Kursi (0.42 x 0.42 x 3 = 0.52)	1	1.82 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
Ruang Perawatan	Kasur (0.9 x 2 x 3 = 4.5)	2	1.82 m ²	Dirjen Pariwisata No.53 2013
			Sirkulasi	10 m ² +3.3 m ²
			Total	13.3 m ²

Tabel 2. 7 Kebutuhan ruang spa

4. Kolam renang

Kebutuhan ruang pada area kolam renang berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

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)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	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 No.53 2013	119 kamar	71 m ²
Ruang Ganti dan Toilet Pria	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata No.53 2013	119 kamar	71 m ²
			Sirkulasi	148 m ² +45 m ²
			Total	193 m ²

Tabel 2. 8 Kebutuhan ruang kolam renang

5. Salon

Kebutuhan ruang pada area salon berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

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)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	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

Tabel 2. 9 Kebutuhan ruang salon

6. Fitness Centre

Kebutuhan ruang pada area fitness berdasarkan program kegiatan seperti berikut:

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)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	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 No.53 2013	119 kamar	71 m ²
Area Ganti dan Toilet Pria	0.6 m ² /kamar	Dirjen Pariwisata No.53 2013	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)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	10.32 m ²

	Walking area ($1.7 \times 0.5 = 0.85 \times 2 = 1.7$) PENCH press ($0.8 \times 2 = 1.6 \times 2 = 3.2$) Matras yoga ($1.5 \times 0.8 = 1.2 \times 2 = 2.4$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51 \times 2 = 1.02$)			
Sirkulasi				156 m ² +46.8 m ²
Total				203.6 m ²

Tabel 2. 10 Kebutuhan ruang fitness centre

7. Area Pengelola

Kebutuhan ruang pada area area pengelola berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Kamar Ganti	Loker ($0.42 \times 0.9 = 0.378 \times 4 = 1.5$) Kursi tunggu ($0.6 \times 2 = 1.2 \times 2 = 2.4$)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	2	7.8 m ²
Mushola	Sejadah ($0.3 \times 0.6 = 0.18+25 = 4.5$)	Data Arsitek (2002)	1	4.5 m ²
Toilet Wanita	Closet ($0.55 \times 0.65 = 0.375$) Wastafel ($0.3 \times 0.5 = 0.15$) Tempat sampah ($0.21 \times 0.164 = 0.034$)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	6	6 m ²
Toilet Pria	Closet ($0.55 \times 0.65 = 0.375$) Wastafel ($0.3 \times 0.5 = 0.15$)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	6	6.5 m ²

	Urinoir ($0.35 \times 0.175 = 0.175$) Tempat sampah ($0.21 \times 0.164 + 0.34$)			
Area Makan	Meja makan ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	15	25 m ²
RSekretaris	Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Meja ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	2.5 m ²
RGeneral Manager	Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Meja ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Data Arsitek (2002)	1	2.5 m ²
R Resident Manager	Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Meja ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Data Arsitek (2002)	1	2.5 m ²
R F&B Manager	Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Meja ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Data Arsitek (2002)	1	2.5 m ²
R Accounting	Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Meja ($0.75 \times 1.2 = 0.9$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Data Arsitek (2002)	1	2.5 m ²
R Rapat	Meja rapat ($3 \times 1.6 = 4.8$) Kursi ($0.42 \times 0.42 = 0.705$) Rak ($0.51 \times 1 = 0.51$)	Data Arsitek (2002)	1	6.85 m ²
Sirkulasi				70 m ² + 21 m ²
Total				91 m ²

Tabel 2. 11 Kebutuhan ruang area pengelola

8. Area Service

Kebutuhan ruang pada area area service berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Ruang Lena	Minimal 30 m2	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	30 m2
R Lost and Found	Minimal 10 m2	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	10 m2
R Laundry	Minimal 40 m2	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	40 m2
Sirkulasi				80 m2+24 m2
Total				104 m2

Tabel 2. 12 Kebutuhan ruang area servis

9. Food and Beverage

Kebutuhan ruang pada area area *food and beverage* berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

Nama Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Kitchen Utama	40% restoran	Dirjen Pariwisata No.53 2013	1	288 m2
Restoran	1.5 m2/tempat duduk	Dirjen Pariwisata No.53 2013	119 orang	480 m2
Sirkulasi				768 m2+230 m2
Total				998 m2

Tabel 2. 13 Kebutuhan ruang food & beverage

10. Loading Unloading

Kebutuhan ruang pada area *loading unloading* berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

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

Tabel 2. 14 Kebutuhan ruang loading unloading

11. Mekanikal dan Elektrikal

Kebutuhan ruang pada area Mekanikal Elektrikal berdasarkan program kegiatan seperti berikut :

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

Tabel 2. 15 Kebutuhan ruang mekanikal dan elektrikal

12. Parkir

Kebutuhan ruang pada area parkir berdasarkan program kegiatan seperti berikut:

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 No.53 2013	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 No.53 2013	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 m ²
Parkir Tamu Convention	Asumsi 30% mobil dan 60% motor	Dirjen Pariwisata No.53 2013	Mobil (30% x 350 = 105 x 2.3 x 5=1200) Motor (60% x 350 = 210 x 1 x 2 = 420)	1620 m ²
Sirkulasi				5900 m ² + 1700 m ²
Total				7600 m ²

Tabel 2. 16 Kebutuhan ruang parkir

2.5. Studi Banding Proyek Sejenis

Untuk mendapatkan hotel bintang 5 sesuai dengan hotel-hotel yang ada di Jawa Barat, maka dibuat studi banding proyek sejenis yang berada di Kota Bandung. Analisis dari studi banding hotel bintang 5 ini adalah sebagai berikut:

Studi Banding City Hotel Bintang 5	
Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
 <p>Hotel ini terletak di Jl. Dr. Setiabudi No.269 275, Isola, Kec. Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat.</p>	 <p>Hotel ini terletak di Jalan Layang Pasupati No.2, Lebakgede, Coblong, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.</p>
Aksesibilitas	
Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
<p>Hotel ini terletak di kawasan yang cukup dekat dengan kawasan destinasi wisata Kota Bandung yaitu daerah Lembang. Letak hotel yang terletak di jalan utama membuat hotel ini mudah dicapai dengan beberapa mode transportasi baik itu pribadi maupun angkutan umum. Selain itu letaknya yang relatif tidak jauh dengan pusat kota membuat akses terhadap fasilitas penunjang cukup mudah diakses.</p>	<p>Hotel ini terletak di pusat kota dan dekat dengan ikon Kota Bandung yaitu Gedung Sate. Lokasinya yang terletak di tengah kota membuat hotel ini mudah dicapai oleh beberapa mode transportasi baik itu pribadi maupun angkutan umum. Selain itu letak hotel yang berdekatan dengan pusat perkantoran dan pemerintahan, hotel ini sering digunakan sebagai hotel bisnis.</p>
Lobby Hotel	

Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
 <p>Lobby pada Mercure Setiabudhi Bandung memiliki konsep mezanin dengan skala ruang yang cukup besar sehingga mengesankan ruangan yang megah dengan konsep modern dengan permainan ornamen dekorasi yang terletak di ceiling ruang yang menambah kesan mewah</p>	 <p>Lobby pada Hotel Pullman Bandung memiliki konsep ruangan dengan high ceiling dimana ruangan memiliki ketinggian ceiling untuk dua lantai. Konsep interior yang digunakan vintage modern dengan penggunaan lampu lampu gantung yang sering digunakan pada pada era gothic yang mengesankan megah dan nostalgia.</p>
Restoran	
Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
<p>Pada Hotel Grand Mercure Setiabudhi Bandung terdapat 3 restoran yang memiliki fokus utama berbeda masing masing. Yang pertama merupakan Hardy's Dining Room yang menjadi main restaurant yang digunakan sebagai ruangan makan utama bagi tamu hotel. Yang kedua merupakan Jing Paradise yang merupakan Chinnese Speciality Restaurant yang merupakan restoran special. Kepler Sky Lounge yang merupakan bar & lounge yang terdapat di hotel.</p>	<p>Pada Hotel Pullman Bandung terdapat 3 restoran yang memiliki fokus utama berbeda masing masing. Yang pertama merupakan Sadrasa Kitchen yang menjadi main restaurant yang menyediakan berbagai makanan bagi tamu hotel. Yang kedua yaitu Mad Cow Wine&Grill yang merupakan Western Speciality restaurant yang menyediakan hidangan special yang berasal dari kuliner barat yang berfokus ke kuliner steak. Sedangkan yang ketiga T-Box Lounge yang merupakan restoran dan lounge yang berfokus pada hidangan pastry.</p>
Meeting Room	

Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
 <p data-bbox="316 680 823 918">Pada Hotel Grand Mercure Setiabudhi Bandung memiliki beberapa meeting room yang memiliki beberapa tipe layout. Dan ruang meeting pada hotel ini disuguhkan dengan konsep mewah dan exclusive.</p>	 <p data-bbox="845 725 1353 913">Sedangkan pada Hotel Pullman Bandung, ruangan meeting memiliki beberapa tipe layout yang berbeda dan memiliki konsep yang modern dan minimallis.</p>
Kamar	
Grand Mercure Setiabudhi Bandung	Pullman Bandung
 <p data-bbox="316 1281 823 1738">Dalam Hotel Grand Mercure Setiabudhi Bandung terdapat beberapa kelas ruangan kamar diantaranya Superior Room (30 m²), Superior Balcony Room (32 m²), Superior Premium room (34 m²), Deluxe Room (35 m²), Deluxe Balcony room (36 m²), Previelege Room (36 m²), Lagoon room (36 m²), Junior Suite (44 m²), Excecutive Suite (54 m²),</p>	 <p data-bbox="845 1290 1353 1585">Dalam Hotel Pullman Bandung terdapat beberapa klasifikasi ruangan kamar diantaranya Deluxe Room (36 m²), Deluxe City View Room (36 m²), Excecutive Room (36 m²), Pullman Junior Suite (84 m²), Pullman Suite (84 m²),</p>

Tabel 2. 17 Tabel studi banding