BAB III

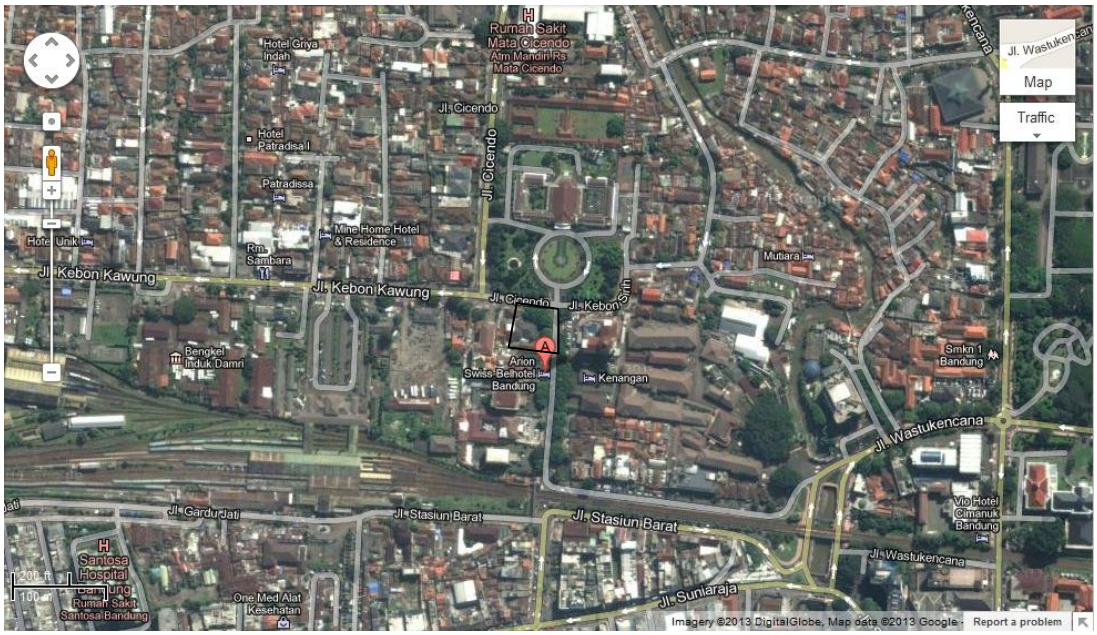
BANDUNG CITY HOTEL

3.1. Deskripsi Proyek

City Hotel adalah sebuah fasilitas akomodasi menginap (beristirahat) makan dan minum yang mengakomodir kebutuhan masyarakat perkotaan, artinya, fasilitas ini berlokasi di sebuah kota (lazimnya kota besar) dan dilengkapi oleh berbagai fasilitas penunjang aktivitas masyarakat kota, seperti aktivitas bisnis maupun aktivitas perkantoran. Berikut akan dijabarkan deskripsi proyek :

- Judul Proyek : Bandung City Hotel
- Sifat : Fiktif
- Status Kepemilikan : Perusahaan Swasta
- Sasaran Pengguna : Pebisnis dan wisatawan
- Klasifikasi Hotel
    - Tarif : Hotel Internasional
    - Jenis : Bisnis Hotel
    - Operasional : *All around the year operation Hotel*
    - Kelas : Hotel Bintang empat (****)

3.2. Tinjauan Lokasi



Gambar 3.1.(Denah Lokasi)

Sumber : www.google.com

Berlokasi di Jl.Otto Iskandar Dinata, jantung kota Bandung. Lokasi strategis yang mudah dijangkau para pebisnis dan wisatawan luar kota atau luar negeri, karena dekat dengan Stasiun Bandung serta Bandara Husein Sastranegara juga dekat dengan mega proyek Jalan Tol Purbaleunyi yang dengan mudah menghubungkan kota Bandung dengan kota-kota lainnya lewat transportasi darat, yaitu mobil. Lokasi ini juga dekat dengan berbagai macam sarana rekreasi serta moda bisnis yang terus berkembang, mulai dari *retail, hospitality, education, food and beverage* serta *textile.*

3.3. Pengguna Bangunan

Dapat digolongkan secara keseluruhan orang-orang yang menggunakan bangunan (hotel) ini adalah:

- Kelompok Tamu Hotel (*End Users*)
- Kelompok Pengelola Hotel (*Users*)

3.3.1. Kelompok Tamu Hotel

- *Bussinessman*

  Tujuan utama dalam merancang bangunan (hotel) ini adalah untuk memfasilitasi aktivitas masyarakat perkotaan, salah satu yang utama adalah pebisnis. Berdasarkan data analisis, secara umum dapat disimpulkan karakteristik pengunjung bisnis, diantaranya:

  - Sebagian besar datang dari masyarakat golongan ekonomi menengah keatas, yang umumnya memiliki prioritas lebih terhadap faktor kenyamanan, keindahan suasana dan *service* yang diberikan sebuah sarana akomodasi.
  - Sebagian besar datang dari luar kota Bandung dengan tujuan bisnis yang beragam, seperti *corporate meeting*, dinas luar kota, survey lapangan, seminar atau yang lainnya.
  - Sebagaimana karakter dasar masyarakat perkotaan, pebisnis terbiasa dengan segala sesuatu yang cepat,

maka hal-hal yang berkaitan harus serba *simple*, efisien dan *compact*.

- Umumnya datang secara individu atau kelompok kecil (maks.3 orang), dikarenakan tujuan utamanya adalah bekerja, sehingga tidak perlu membawa keluarga ataupun partner pribadi.

- *Wisatawan*

  Bagaimanapun jenis dan sifat sebuah hotel, ia harus tetap bisa memfasilitasi seseorang yang bertujuan wisata, ditambah jika mengingat lokasi hotel yang berada di kota yang terdapat banyak objek wisata, dalam hal ini Kota Bandung. Berikut akan dijabarkan karakteristik umum pengunjung hotel yang datang dengan tujuan berlibur :

  - Sebagian besar datang dari masyarakat dari golongan ekonomi menengah keatas, yang umumnya memiliki prioritas lebih terhadap faktor kenyamanan, keindahan suasana dan *service* yang diberikan sebuah sarana akomodasi.

  - Sebagian besar datang dari luar kota Bandung dan memilih akomodasi hotel karena merasa segan jika

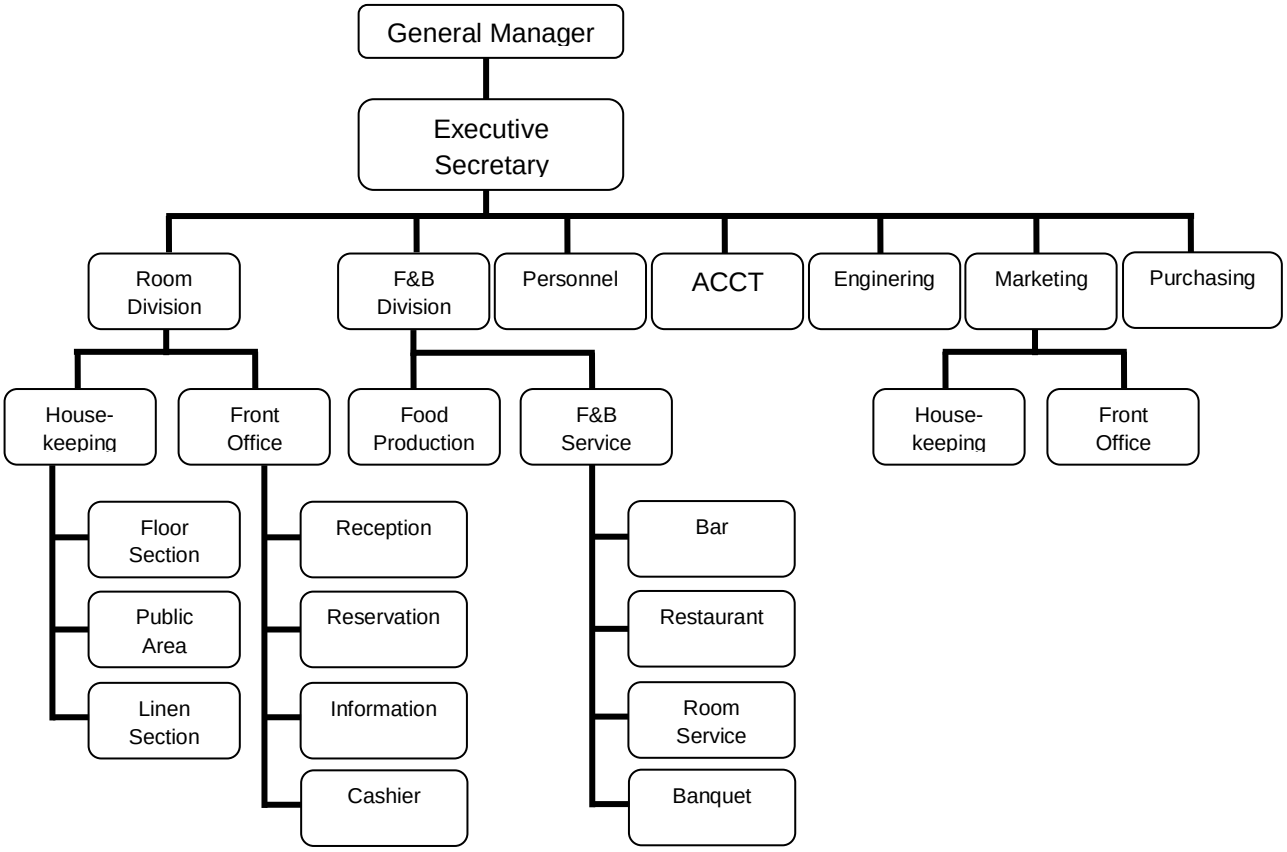
menginap di rumah kerabat atau justru tidak memiliki sanak saudara di Bandung.

- Sebagian besar menginap di hotel memanfaatkan libur *weekend, check in* hotel di hari Jumat/Sabtu, kemudian *check out* di hari Minggu.

3.3.2. Kelompok Pengelola Hotel

- Aktivitas pelayanan (*service*) terhadap tamu hotel
- Aktivitas perawatan terhadap sarana prasarana hotel
- Aktivitas manajemen staff dan karyawan hotel

3.4. Struktur Organisasi Bandung City Hotel



Bagan 3.2.

Sumber : Dokumen Pribadi

3.5. Perencanaan program aktivitas

Pada dasarnya hotel adalah sebuah fasilitas yang memenuhi kebutuhan dasar penggunanya, seperti istirahat (inap), makan, minum, dan lain-lain. Hotel bukanlah tujuan utama pendatang, melainkan hanya sebagai tempat transit, aktivitas utama pengguna umumnya terjadi diluar hotel, kecuali untuk kasus tertentu, seperti seminar ataupun *meeting* yang memang diadakan di hotel tempat

pengguna menginap. Oleh karenanya, dapat dikatakan pengguna hotel akan lebih banyak menghabiskan waktunya diluar fasilitas hotel. Berikut ini adalah analisis umum penggunaan waktu pengguna hotel :

Tanpa perhitungan waktu*, Check in* / *Check out* :

06.00 – 08.00 : Bangun tidur, makan, bersiap.

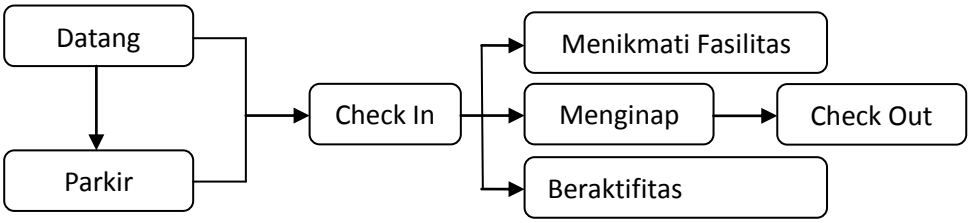
08.00 – 20.00 : Aktivitas diluar hotel.

20.00 – 22.00 : Makan, mandi, aktivitas lain, istirahat.

3.5.1. Alur Kegiatan Pengguna Hotel

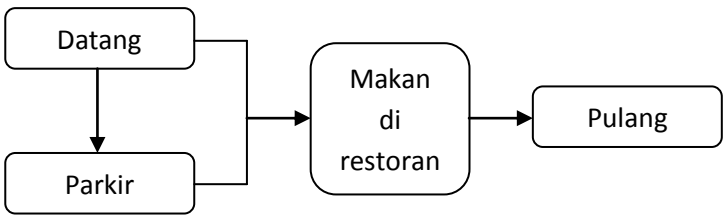
Analisa kegiatan pengunjung di dalam hotel terbagi menjadi beberapa skema kegiatan, yaitu :

- Kegiatan pengunjung untuk menginap :



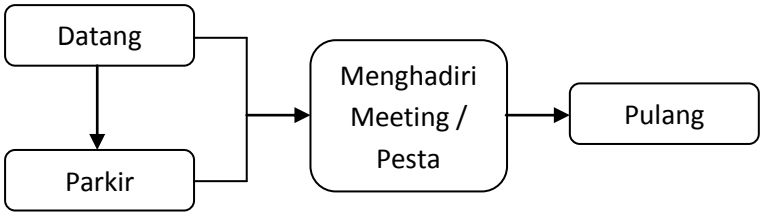
Bagan 3.3.
Sumber : Dokumen Pribadi

- Kegiatan pengunjung untuk makan di restoran



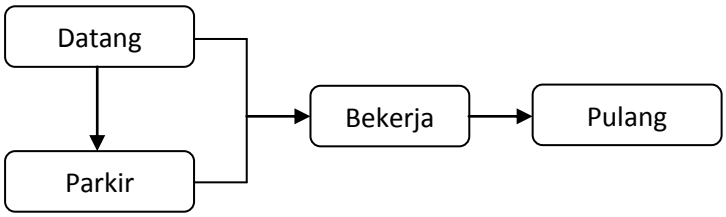
Bagan 3.4.
Sumber : Dokumen Pribadi

- Kegiatan pengunjung untuk datang ke pertemuan / pesta



Bagan 3.5.
Sumber : Dokumen Pribadi

- Kegiatan staff yang bekerja di hotel



Bagan 3.6.
Sumber : Dokumen Pribadi

3.5.2. Kebutuhan Ruang

- **Unit :**
  - Standard Room (Single)
  - Standard Room (Double)
  - Deluxe Room
  - President Deluxe Suite Room

- **Service :**
    - Laundry
    - Kitchen
    - Genereal Stores
    - Housekeeping (tiap lantai)
    - Toilet & Mushola
    - Panel Room
    - Loading Dock
    - Koker (shaft sampah)
    - Pantry & Cafetaria
    - Service Stairs
- **Pengelola :**
    - R. GM (general manager)
    - R. Direksi
    - R. Administrasi
    - R. Staff Service (dengan loker)
- **Publik Fasilitas :**
    - Recepsionist
    - Lobby & Lounge
    - Gym
    - Medical Room
    - Convention Hall
    - Swimming Pool
    - Salon & Massage

- Play Ground
- Restaurant
- Indoor Golf Drive
- Business Center
- Driver Room

- **Publik Servis :**
  - Lift Penumpang (passangger lift)
  - Lift Barang (goods lift)
  - Tangga Darurat
- **Convention Hall :**
  - Free Function Room
  - Ballroom Area
  - Service Room
  - Gudang
  - Prepartion room
    - Toilet
    - R. Rias
    - Mushola
  - Toilet Umum & Mushola
  - Control Room
  - Panel Room

A. Aktivitas Utama

- Aktivitas yang berhubungan dengan fasilitas hotel, seperti tidur, mandi, bersantai, berbincang, menonton tv, bekerja, atau sekedar menikmati pemandangan.
- Aktivitas makan dan minum.
- Aktivitas yang berhubungan dengan kepentingan bisnis atau dinas.

B. Aktivitas penunjang

- Aktivitas yang bersifat sosial atau pertemuan dengan pihak lain, seperti *meeting*, seminar, konferensi, perjamuan, atau pesta.
- Aktivitas yang bersifat memenuhi kebutuhan rekreatif, seperti berolahraga, merawat kebugaran tubuh, merawat kecantikan, hiburan *(game)*, dan lain-lain.
- Aktivitas yang bersifat memfasilitasi kebutuhan pengguna diluar hotel, seperti tour keliling kota, berbelanja, menarik / mentransfer / menukar uang, membeli cinderamata, dan lain-lain.

C. Aktivitas pelengkap

- Aktivitas yang bersifat spontanitas, pemenuhan kebutuhan yang mendadak dan tidak terduga, seperti kecelakaan dan kehilangan.
- Aktivitas yang bersifat pemenuhan hobi.
- Aktivitas beribadah.

3.6. Perencanaan program ruang

Perencanaan program ruang adalah sebuah bentuk respon dari sejumlah aktivitas yang dilakukan pengguna hotel, sehingga, dengan difasilitasi perencanaan ruang yang baik, semua kebutuhan pengguna hotel dapat terpenuhi dengan maksimal.

Perancangan program ruang akan memenuhi standarisasi hotel dengan kualifikasi bintang 4 (****), sesuai dengan perancangan hotel, ketentuan tersebut telah ditetapkan oleh departemen pariwisata bersama persatuan hotel dan restoran Indonesia.

3.6.1. Fasilitas kebutuhan utama

A. Kamar tidur (guest room).

Syarat dan ketentuan :

Jumlah kamar minimal : 150 kamar (termasuk 3 kamar suite)

Luas minimal kamar standar : 24 m²

Luas minimal kamar suite : 48 m²

Ketinggian ruang (Clearance) : 2.6 m²

Kebisingan : 40 db

Pada perancangan city hotel ini, dapat terjadi penyesuaian, dalam hal ini penambahan kelengkapan fasilitas pada ruang yang mendukung kebutuhan pengguna dari kalangan pebisnis. Beberapa fasilitas tersebut diantaranya, seperti fasilitas internet, fasilitas *mini workstation* dilengkapi telepon, mesin fax dan peralatan kerja lain, layanan koran (*update*) yang diantar ke setiap kamar hotel.

B. Fasilitas makan dan minum.

Pada city hotel, area makan seringkali dijadikan tempat untuk bertemu relasi bisnis atau rekan *(appointment)*, sehingga diperlukan berbagai fasilitas yang dapat menunjang keadaan tersebut. Fasilitas makan dan minum pada hotel berbintang dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, yaitu :

- Restoran utama *(main dining room)*

  Merupakan restoran andalan hotel yang menyediakan menu *high class* (mewah), makanan internasional,

penyajian lengkap dengan fasilitas *table manner*, juga disajikan iringan musik langsung *(live music).* Umumnya ruangan makan ini dibuka pada siang dan malam hari saja.

- *Coffee shop*

  Diperuntukan bagi tamu atau pengunjung yang tidak terlalu mementingkan pelayanan dan mengutamakan kemewahan, ciri utama *coffee shop* adalah kecepatan dalam menyiapkan dan menyajikan hidangan. Pada umumnya *coffee shop* buka 24 jam dalam sehari.

- Restoran spesial *(speciality restaurant)*

  Merupakan sebuah restoran di hotel yang mengkhususkan pelayananya pada penghidangan makanan spesifik, baik dari segi cara memasak / pembuatan maupun dari segi asal makanan itu berada.

  Contoh :

  - *Grill room atau Rotiserrie* yang mengkhususkan masakan daging yang dibakar atau dipanggang *(Roast and Grill).*

- *Seafood restaurant* yang hanya menyajikan masakan ikan dan hasil olahan laut.
- *Sundanesse restaurant.*
- *Italian restaurant* dan lain-lain.

- Bar

  Merupakan satu outlet yang menyediakan berbagai macam minuman *(beverage)* diantaranya :

  - *Soft drink.*
  - Minuman beralkohol.

C. Fasilitas bisnis.

- *Bussiness centre*

  Salah satu yang membedakan antara city hotel dengan jenis hotel lain adalah yang terletak pada pelengkap fasilitasnya, yang dimana untuk city hotel perlu mengingat target pengunjung yang mayoritas dari kalangan pebisnis / pekerja, maka kehadiran *business centre* sangat diutamakan.

  Fungsi utamanya adalah untuk menjaga komunikasi pebisnis (pengguna hotel) dengan perusahaan ataupun

relasi bisnisnya, dengan memanfaatkan sarana-sarana komunikasi berteknologi canggih yang telah disediakan. Pada *business centre* tersedia berbagai fasilitas penunjang, seperti *faksimile, telex, mecanograf, internet hotspot, printer, scanner* dan lain-lain. Biasanya *business centre* terletak satu lantai dengan lobby.

3.6.2. Fasilitas penunjang

A. Fasilitas pertemuan (Function).

Merupakan ruang pada hotel yang digunakan untuk berbagai macam jenis pertemuan, misalnya : pesta, seminar, konferensi, perjamuan-perjamuan, rapat, dan lain-lain. Pada city hotel, kebutuhan terhadap *function room* adalah hal yang penting, untuk itu perlu disediakan dengan kualitas dan kuantitas yang memadai untuk mengantisipasi berbagai kebutuhan pertemuan. Berdasarkan ketentuan, hotel perlu menyediakan *function room* dengan kapasitas minimal dua setengah kali jumlah kamar. Keberadaan *function room* pada hotel juga sebagai sarana tambahan dan pemasukan.

- *Banquet hall*

  Yaitu ruang yang di peruntukkan pertemuan yang berskala besar (>50 kursi), seperti konferensi, seminar atau bahkan acara pernikahan.

- *Meeting room*

  Yaitu ruang yang di peruntukkan pertemuan yang berskala kecil (<50 kursi), seperti rapat, *appointment* dengan relasi atau bahkan presentasi.

B. Fasilitas ruang sewaan *(Arcade).*

Merupakan outlet-outlet pada hotel yang disewakan pada pihak lain, fungsinya adalah untuk memenuhi kebutuhan tambahan pengguna hotel. Pada hotel berbintang 4 (****) hotel minimal menyediakan 3 jenis fungsi ruang sewaan, diantara pilihan tersebut.

3.6.3. Pengelompokan Sifat Ruang

Pengelompokan didasarkan pada fungsi serta kegiatan yang terjadi pada ruang dan dibagi menjadi 4 kelompok, yaitu :

- *Zoning* Umum (publik)

  Merupakan *zoning* yang dimana fungsinya melayani masyarakat umum, yaitu tamu hotel atau manusia yang terlibat secara keseluruhan dimana harus mudah

dicapai, jelas, serta sirkulasi tidak membingungkan bagi tamu hotel/umum.

- *Zoning* Semi Umum (Semi Publik)

  Merupakan *zoning* yang dimana fungsinya melayani tamu hotel tetapi terdapat batasan bagi pengunjung umum yang tidak berkepentingan.

- *Zoning* Khusus (Privat)

  Merupakan *zoning* yang dimana hanya yang memiliki kepentingan dan tujuan tertentu dan tidak diperuntukan untuk masyarakat / tamu umum.

- *Zoning* Servis

  Merupakan pelengkap yang menunjang kegiatan lain.

3.7. Tabel Aktivitas dan Fasilitas