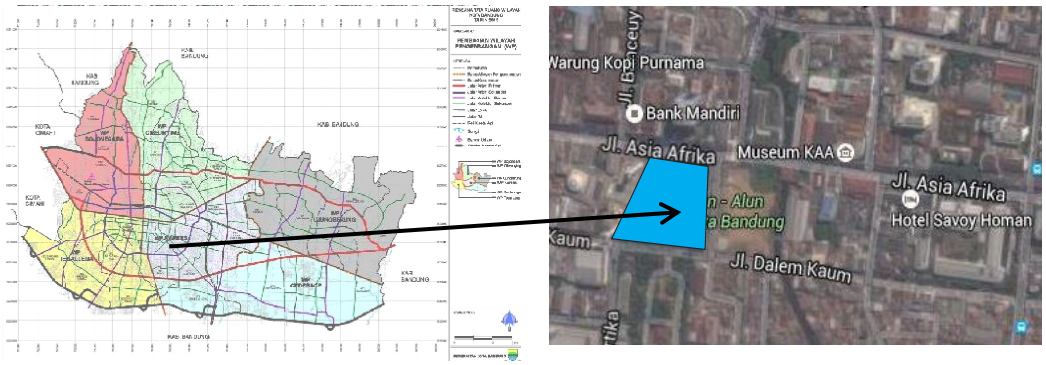
BAB II
DESKRIPSI PROYEK

2.1 Data Proyek

Data proyek Hotel Bintang 4 ini secara umum adalah sebagai berikut: Lokasi proyek berada di Kota Bandung dan terletak di jalan Asia Afrika. Hotel ini dibangun dengan memenuhi standar – standar peraturan yang berlaku di Kota Bandung. KDB 70%, KLB 12,6 dan GSB 7 meter.



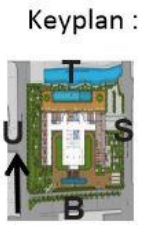
Gambar 2.1 Peta Lokasi Proyek
Sumber : google map

Batasan – batasan wilayah pada site tersebut adalah sebagai berikut :

Batas utara site terletak pada jalan Asia Afrika. Jalan Asia Afrika merupakan tempat berlangsungnya Konfrensi Asia Afrika pada tahun 1955. Sepanjang jalan Asia Afrika terdapat peninggalan bangunan – bangunan kolonial yang bergaya *indische empire* salah satunya yaitu: PT. PLN (Persero) dan Gedung Merdeka. PT. PLN (Persero) memiliki gaya art deco yang diterapkan pada bagian jendela - jendela, dengan jumlah lantai 4 (empat) dan menggunakan atap perisai. Selain itu Gedung Merdeka pun menggunakan ornament – ornament art deco yang diterapkan pada bagian tampak depan bangunan.

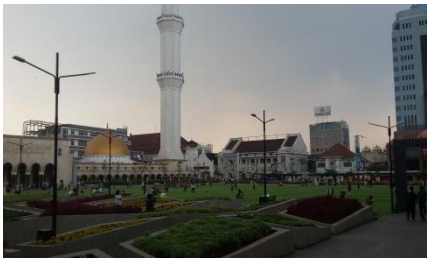






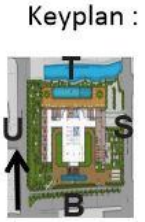
Gambar 2.2 Batas Utara Site

Batas barat site terletak pada jalan Alun - Alun Timur dan terdapat Mesjid Agung Alun-Alun Bandung.


Gambar 2.3 Batas Barat Site

Batas timur adalah Sungai Cikapundung dengan lebar 14,23 m.

Gambar 2.4 Batas Timur Site

Batas selatan terletak pada jalan Dalem Kaum dan terdapat pertokoan – pertokoan sederhana dan permukiman penduduk.





Gambar 2.5 Batas Selatan Site

2.2 Definisi Kasus Proyek

2.2.1 Pengertian Hotel

a. Menurut Lawson (1976) hotel adalah Sarana ternpat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran.
b. Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No. SK 241/H/70 (1970), hotel adalah perusahaan yang memberikan layanan jasa dalam bentuk penginapan atau akomodasi serta menyediakan hidangan dan fasilitas lainnya untuk umum memenuhi syarat-syarat *comfort, privacy* dan bertujuan komersial.
c. Menurut Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. Km 94/HK103/MPPT (1987) Tentang Peraturan Usaha dan Penggolongan Hotel, Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunannya untuk menyediakan jasa pelayanan, penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.
d. Menurut Perda Kota Bandung (2004) hotel adalah suatu usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas untuk menginap/ istirahat, memperoleh pelayanan, dan atau fasilitas lainnya dengan perhitungan pembayaran harian serta dapat menyediakan restoran/rumah makan dan bar.
e. Menurut Peraturan Mentri Pariwisata (2013), hotel adalah usaha penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar didalam suatu bangunan, yang dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan.

2.2.2 Klasifikasi dan Syarat Hotel

a. Menurut Suwithi dan Boham (2008), hotel dapat dikelompokkan kedalam tipe/ kategori tertentu berdasarkan berbagai klasifikasi. Pada tabel 2.1 dapat dilihat tipe/ kategori tersebut.

No.	Dasar Klasifikasi	Penjelasan
1.	Berdasarkan Kelas	- Hotel melati - Hotel bintang satu (*) - Hotel bintang dua (**) - Hotel bintang tiga (***) - Hotel bintang empat (****) - Hotel bintang lima (*****)
2.	Berdasarkan Plan	- *Full American Plan* - *Modified American Plan* - *Continental Plan* - *European Plan*
3.	Berdasarkan Ukuran	- Hotel kecil/ *Small Hotel* - Hotel sedang/ *Medium Hotel* - Hotel besar/ *Large Hotel*
4.	Berdasarkan Lokasi	- *City Hotel* - *Resort Hotel*
5.	Berdasarkan Area	- *Downtown Hotel* - *Sub- urb Hotel* - *Country Hotel* - *Airport Hotel* - *Motel* - *Inn*
6.	Berdasarkan Maksud Kunjungan Tamu	- *Business Hotel* - *Tourism Hotel* - *Sport Hotel* - *Pilgrim Hotel* - *Cure Hotel* - *Casino Hotel*

7.	Lama Tamu Menginap	- *Transit Hotel* - *Semi Redidential Hotel* - *Residential Hotel*
8.	Kriteria Jenis Tamu	- *Family Hotel*
9.	Aspek Bentuk Bangunan	- Pondok Wisata - *Cottage* - Montel

Tabel 2.1 Klasifikasi Hotel
Sumber: Suwithi dan Boham (2008).

Berikut penjabaran klasifikasi dan syarat hotel sesuai tabel diatas menurut Suwithi dan Boham (2008).

- Hotel Berdasarkan Kelas

Tingkatan atau kelas hotel dibedakan atas tanda bintang (*). Semakin banyak jumlah bintang, maka persyaratan, fasilitas, dan pelayanan yang dituntut semakin banyak dan baik. Kriteria klasifikasi hotel berdasarkan bintang adalah sebagai berikut:

Klasifikasi Hotel	**Persyaratan**
Bintang Satu (*)	- Jumlah kamar standar, minimum 15 kamar - Kamar mandi di dalam - Luas kamar standar, minimum 20 m^2
Bintang Dua (**)	- Jumlah kamar standar, minimum 20 kamar - Kamar suite minimum 1 kamar - Kamar mandi di dalam - Luas kamar standar, minimum 22 m^2 - Luas kamar suite, minimum 44 m^2
Bintang Tiga (***)	- Jumlah kamar standar, minimum 30 kamar - Kamar suite minimum 2 kamar - Kamar mandi di dalam

	- Luas kamar standar, minimum 24 m^2 - Luas kamar suite, minimum 48 m^2
Bintang Empat (****)	- Jumlah kamar standar, minimum 50 kamar - Kamar suite minimum 3 kamar - Kamar mandi di dalam - Luas kamar standar, minimum 24 m^2 - Luas kamar suite, minimum 48 m^2
Bintang Lima (*****)	- Jumlah kamar standar, minimum 100 kamar - Kamar suite minimum 4 kamar - Kamar mandi di dalam - Luas kamar standar, minimum 26 m^2 - Luas kamar suite, minimum 52 m^2

Tabel 2.2 Klasifikasi Hotel Berbintang
Sumber: Suwithi dan Boham (2008).

- Hotel Berdasarkan Plan menurut Suwithi dan Boham (2008).

  Beberapa macam hotel Plan Usage, antara lain:

  - *American Plan*

    Sistem perencanaan harga kamar di mana harga yang dibayarkan sudah termasuk harga kamar itu sendiri ditambah dengan harga makan (*meals*). *American Plan* dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

    - *Full American Plan* (FAP)

      Harga kamar sudah termasuk tiga kali makan (pagi, siang dan malam)
    - *Modified American Plan* (MAP)

      Harga kamar sudah termasuk dengan dua kali makan, di mana salah satu di antaranya harus makan pagi (*breakfast*), seperti:

      Kamar + makan pagi + makan siang

Kamar + makan pagi + makan malam

- *Continental Plan/Bermuda Plan*

  Adalah perencanaan harga kamar di mana harga kamar tersebut sudah termasuk dengan kontinental breakfast.

- *European Plan*

  Tamu yang menginap hanya membayar untuk kamar saja.

  Keistimewaannya:

  Praktis, banyak digunakan oleh hotel-hotel.

  Memudahkan *system billing* (Pembayaraan saat *check out*).

➢ Hotel Berdasarkan Ukuran menurut Suwithi dan Boham (2008).

Klasifikasi hotel berdasarkan ukurannya dapat ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang ada. Ukuran hotel diklasifikasikan menjadi 3 bagian, yaitu:

- *Small hotel*

  Small hotel adalah hotel kecil dengan jumlah kamar di bawah 150 kamar.

- *Medium hotel*

  Adalah hotel dengan ukuran sedang, di mana dalam medium hotel ini dapat dikategorikan menjadi 2, yaitu:

  • *Average hotel* : jumlah kamar antara 150 sd. 299 kamar.

  • *Above average hotel* : jumlah kamar antara 300 sd. 600 kamar.

- *Large Hotel*

  Large hotel adalah hotel dengan klasifikasi sebagai hotel besar dengan jumlah kamar diatas 600 (enam ratus) kamar.

➢ Klasifikasi berdasarkan lokasi menurut Suwithi dan Boham (2008), dapat dibagi menjadi ;

- *City hotel*

Hotel yang terletak di dalam kota, di mana sebagaian besar tamunya yang menginap adalah memiliki kegiatan berbisnis. Gambar 2.7 adalah salah satu contoh kamar *business hotel*, dengan *writing table* berbentuk L yang dapat dipergunakan sebagai sarana kerja yang cukup nyaman.

- *Resort Hotel*

Adalah hotel yang terletak di kawasan wisata, di mana sebagian besar tamunya tidak melakukan kegiatan bisnis, tetapi lebih banyak rekreasi.

Macam-macam resort berdasarkan lokasi:

- *Mountain Hotel* (hotel yang berada di pegunungan).
- *Beach Hotel* (hotel yang berada di daerah pantai).
- *Lake Hotel* (hotel yang berada di pinggir danau).
- *Hill Hotel* (hotel yang berada di puncak bukit).
- *Forest Hotel* (hotel yang berada di kawasan hutan lindung).

➢ Hotel Berdasarkan Area menurut Suwithi dan Boham (2008).

- *Suburb Hotel*

Hotel yang berlokasi di pinggiran kota, yang merupakan kota satelit yaitu pertemuan antara dua kota madya.

- *Airport Hotel*

Adalah hotel yang berada dalam satu kompleks bangunan atau area pelabuhan udara atau sekitar bandar udara.

- *Urban Hotel*

Adalah hotel yang berlokasi di pedesaan dan jauh dari kota besar atau hotel yang terletak di daerah perkotaan yang baru, yang tadinya masih berupa desa.

➢ Hotel Berdasarkan Maksud Kunjungan menurut Suwithi dan Boham (2008).

Klasifikasi hotel berdasarkan maksud kunjungan selama menginap, adalah sebagai berikut ;

- *Business hotel*

Hotel yang tamunya sebagain besar berbisnis, di sini biasanya menyediakan ruang-ruang *meeting* dan *convensi*.

- *Resort/Tourism Hotel*

Hotel yang kebanyakan tamunya adalah para wisatawan, baik domestik maupun manca negara.

- *Casino hotel*

Adalah hotel yang sebagian tempatnya berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan berjudi.

- *Pilgrim hotel*

Hotel yang sebagian tempatnya berfungsi sebagai fasilitas beribadah. Seperti hotel-hotel di Arab (pada saat musim haji) dan Lourdes di Perancis.

- *Cure Hotel*

Adalah hotel yang tamu-tamunya adalah tamu yang sedang dalam proses pengobatan atau penyembuhan dari suatu penyakit.

➢ Hotel Berdasarkan Lamanya Tamu Menginap menurut Suwithi dan Boham (2008).

- *Transit hotel*

Tamu yang menginap di hotel ini biasanya dalam waktu yang singkat, rata-rata satu malam.

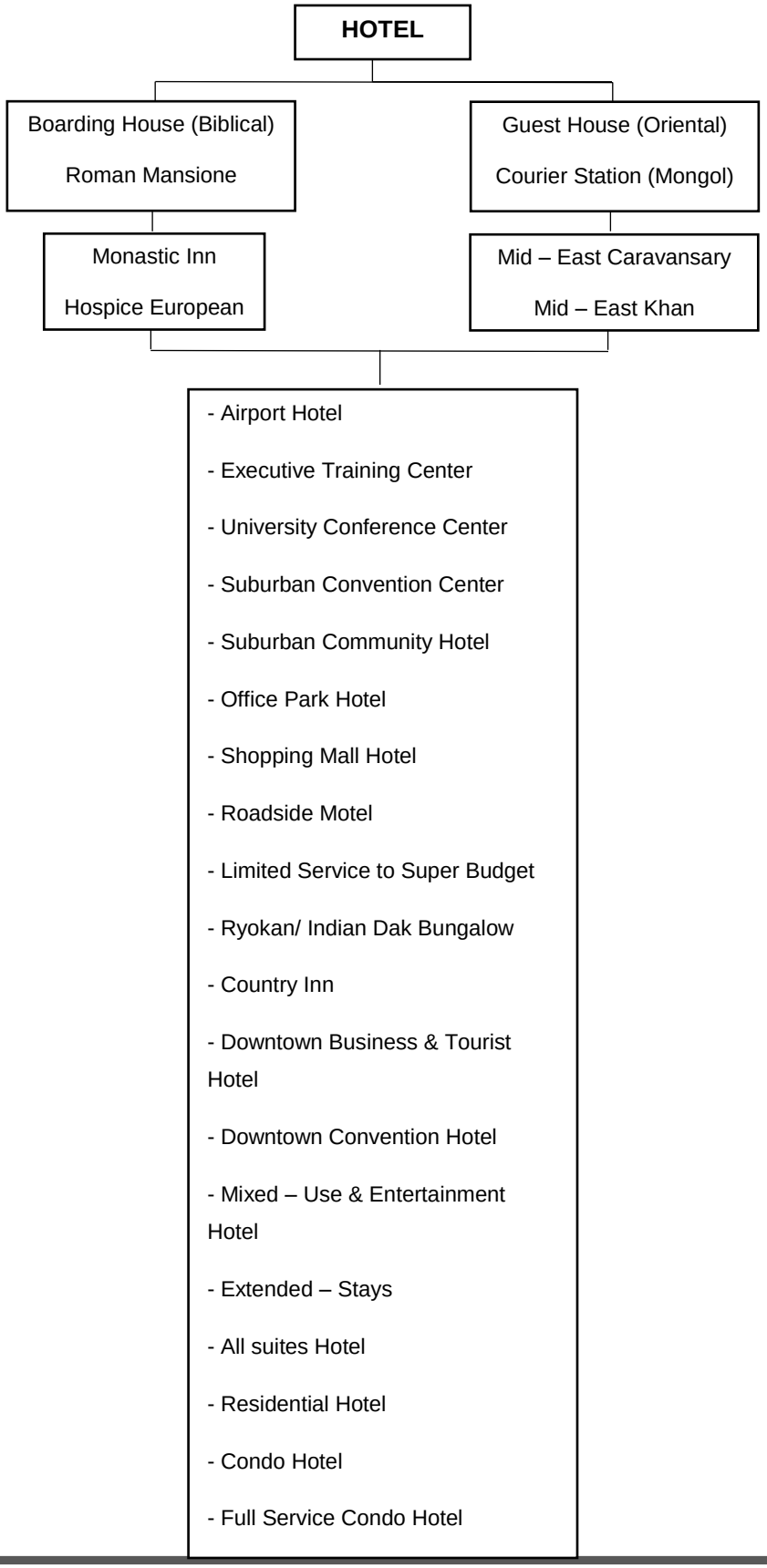
- *Semi residential hotel*

Tamu yang menginap di hotel ini biasanya lebih dari satu malam, tetapi jangka waktu menginap tetap singkat, berkisar antara 1 minggu sd. 1 bulan.

- *Residential hotel*

Tamu yang menginap di hotel ini cukup lama, paling sedikit satu bulan.

b. Berikut klasifikasi dan syarat hotel menurut Rutes; Penner; Adams (2001), yaitu sebagai berikut;



- Adaptive Reuse – Restoration
- City Club
- Weliness Center/ Healthtel
- Hi – Rise Megatel
- Assited - Living Residence
- Senior Residence

Diagram 2.1 klasifikasi dan syarat hotel.

Sumber: Rutes; Penner; Adams (2001)

Berdasarkan klasifikasi dan syarat hotel menurut Rutes; Penner; Adams (2001), Proyek Asia Afrika Hotel ini masuk kedalam kategori *Downtown Convention Hotel.* Kata *Downtown* berasal dari bahasa Inggris yang artinya : pusat keramaian kota. Sedangkan Kata *"Convention"* atau konvensi menurut Lawson (1995) adalah : Pertemuan sekelompok orang untuk suatu tujuan yang sama atau untuk bertukar pikiran, pendapat dan informasi tentang suatu hal yang menjadi perhatian bersama. Istilah *"Convention"* digunakan secara luas untuk menggambarkan suatu bentuk pertemuan tradisional atau pertemuan seluruh anggota kelompok.

Dari uraian di atas, maka dapat diambil satu pengertian mengenai "*Downtown Convention Hotel"* adalah suatu hotel yang terletak di pusat kota yang mengfasilitasi ruangan yang dapat digunakan sebagai tempat untuk pertemuan bagi sekelompok orang untuk saling tukar-menukar informasi, pendapat dan hai-hal baru yang menarik dibahas untuk kepentingan bersama. Lengkap dengan segala sarana dan prasarana penunjangnya, baik konvensi berskala nasional maupun internasional, serta masih dimungkinkan dilaksanakan kegiatan lainnya seperti jamuan makan dan lain sebagainya.

2.2.3 Persyaratan Teknis dan Nonteknis Ruang

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata (2013) tentang Standar Usaha Hotel, persyaratan teknis dan non teknis ruang hotel bintang 4 meliputi :

1. Bangunan

   Bangunan hotel dengan rancangan arsitektur hotel yang indah, serasi dengan lingkungan setempat, bersih dan terawat serta unsur dekorasi Indonesia harus tercermin dalam ruang *lobby,* Restoran atau kamar tidur.

2. Taman (*Landscape)*

   Bangunan hotel memiliki taman yang terletak di dalam atau di luar bangunan. Penataan taman dengan jenis tanaman atau bunga yang baik dan serasi.

3. Tempat parkir

   Hotel menyediakan tempat parkir kendaraan tamu dengan kapasitas satu tempat parkir untuk enam kamar hotel. Dilengkapi dengan rambu – rambu lalu lintas/ *in out* serta pos jaga dengan ruang tunggu/ tempat duduk. Area menurunkan tamu (*drop off)*

   Area luas dan beratap terlindung dari sinar matahari dan hujan, dapat dilintasi bus, kondisi bersih

4. *Lobby*

   Lobby dapat diakses langsung dari pintu utama hotel dengan luas minimal 100 m^2. Tata udara diatur dengan AC atau ventilasi udara dengan penerangan 150 *lux.*

5. Aksesibilitas bagi penyandang cacat

   Akses kursi roda berupa *ramp* sesuai dengan ketentuan teknis dilengkapi dengan *grab bar* atau railing serta pencahayaan

6. *Lounge*

   Lounge dapat diakses langsung dari *lobby*, terkesan luas dengan penataan *furniture* dan elemen interior lainnya yang didesain sangat baik memberi kesan yang menyenangkan.

7. Pusat Layanan Bisnis *(Business Center)*

   Ruangan cukup luas, dilengkapi peralatan kantor standar modern seperti komputer, printer dan mesin *photocopy, facsimile* dan akses internet

8. Ruang yang disewakan

   Hotel menyediakan ruangan yang disewakan untuk keperluan lain diluar kegiatan utama hotel sesuai dengan definisi hotel minimal tiga ruangan untuk kegiatan yang berbeda seperti : *Drugstore,* Bank*/ Money Changer, Travel Agent, Souvenir Shop,* Perkantoran, Butik atau Salon.

9. Koridor/ Selasar

   Hotel memiliki lebar koridor 1.8 meter. tersedia stop kontak untuk 12 meter. tata udara diatur dengan AC dan tingkat kebisingan 40 db. Material lantai mampu meredam suara rebut *(noise*), kondisi bersih dan terawat, dinding dan plafon berkualitas cukup baik, diberi pengaman dinding, rambu nomer kamar, rambu-rambu *exit*

dengan susunan kata yang disyaratkan dengan huruf yang jelas dengan tinggi sekurang-kurangnya 10 cm.

10. Fasilitas makan dan minum *(Food and beverage outlets)*

    Ruang cukup luas dengan jumlah kursi yang sesuai atau lebih 50% jumlah kamar tamu. Terdapat *buffet* untuk pelayanan prasmanan. Sirkulasi udara yang baik (4,8 liter/detik/orang) dan pencahayaan yang sesuai Peraturan (9 watt atau 250 lux/m2)

11. Kamar Tidur Tamu

    Luas minimal kamar standard 24 m2 termasuk kamar mandi. Kamar suite luas minimal 2 kali kamar standar dilengkapi area *living room* yang terpisah dari kamar tidur.

12. Sarana Olah raga; rekreasi dan kebugaran

    Minimal dua pilihan, kondisi alat bekerja baikl dan aman digunakan. Ruang/ area dan bersih peralatan/ perlengkapan cukup tersedia.

13. Ruang Rapat

    Jumlah ruang dan kapasitas cukup banyak dan luas yang memungkinkan pilihan konfigurasi kursi peserta rapat. Digunakan penyekatan ruang untuk fleksibiltas luas ruang rapat sesuai kebutuhan. perlengkapan dan peralatan cukup baik Ruang rapat kedap suara 30 – 35 Db.

14. Ruang Perjamuan/ *function room*

    Area cukup luas dengan area khsusu sebelum perjamuan dimulia *(pre-function), ceiling* lumayan tinggi (4-6meter), mempunyai fleksibilitas fungsi/ penggunaan.

15. Dapur

    Luas dapur sebagai tempat pengolahan/ produksi makanan sesuai dengan kapasitas restoran spesial dan *function room* di hotel yang dilayani dapur tersebut. Dinding dapur dilapisi bahan kedap air, lantai terbuat dari bahan yang kuat dan tidak licin, tinggi *ceiling* minimum 280 cm.

1.2.4 *World Tourism Organization* Minimum Hotel Standards

Menurut Lawson (1995) *World Tourism Organization* Minimum Hotel Standards dapat dijabarkan sebagai berikut;

- *Entrance*

  Restoran hotel harus memiliki akses langsung keluar dan masuk bangunan. Akses masuk servis dipisahkan.
- Tangga

  Menggunakan standar – standar dari pemerintah.
- Konstruksi

  Kontruksi bangunan, desain, *furniture* dan dekorasi harus mencerminkan gaya lokal.
- *Furniture*

  Biaya konstruksi yang tinggi dan pas serta *furniture* dengan pemesanan khusus.
- *Emergency Power Supply*

  Menyediakan genset untuk menyalurkan energi pada lampu – lampu ruangan, *lift*, *water treatment* dan lain sebagainya.

- Pemanas dan pendingin

  Menyediakan AC control pada setiap ruangan dengan tingkat kebisingan yang rendah.
- Elevator

  Menyediakan elevator/ *lift* dengan jumlah kapasitas ruangan yang ada.
- Alat telekomunikasi pada ruangan

  Alat telefon/ alat komunikasi yang dapat terhubung dengan ruang kamar yang lain serta untuk panggilan lokal.
- Alat telekomunikasi umum

  Untuk umum alat telekomunikasi tersedia pada *lobby* dengan panggilan yang dapat dihubungkan dengan lokal maupun internasional.
- Ukuran tempat tidur

  Untuk Single Bedroom memiliki ukuran 120 x 200 centimeter. Double bedrooms memiliki ukuran 140 x 200 centimeter sedangkan untuk triple bedrooms memiliki ukuran 160 x 200 centimeter.
- Sprei/ Handuk

  Sprei dan handuk diganti untuk setiap tamu yang datang dan diganti setiap hari.
- *Room Cleaning*

  Maksimal jam 12 siang untuk permintaan tambahan membersihkan setiap ruang kamar.
- Ruang penyimpanan

  Menyediakan laci serta lemari pakaian dengan gantungan baju.
- Tempat Duduk

  Menyediakan minimum satu tempat duduk untuk satu orang.
- Meja

  Menyediakan meja untuk menulis dilengkapi dengan taplak dan laci meja.

- Lampu

  Menggunakan pencahayaan alami pada pagi hari dengan menggunakan jendela dan Pencahayaan pada malam hari seperti lampu baca yang diletakkan pada meja atau disetiap samping tempat tidur.

- Alas lantai

  Menyediakan alas lantai seperti karpet dengan kualitas yang baik dan bagus.

- Alat Media

  Pada setiap ruang – ruang kamar menyediakan radio dan televisi.

- *Soundproofing*

  Menggunakan standar *Soundproofing* yang baik dengan kualitas yang bagus.

- Pintu

  Menggunakan kunci masing – masing tiap ruangan. Memudahkan tamu untuk melihat dari luar ruangan dan keamanan ruang kamar dari dalam ruang.

- Toilet Umum

  Menyediakan toilet pada masing – masing genre dengan fasilitas air panas dan dingin serta tisu, cermin, sabun, handuk dan *washtafel.*

- Koridor

  Penerangan pada koridor dalam waktu 24 jam baik menggunakan cahaya alami maupun cahaya buatan seperti lampu dengan ventilasi yang cukup. Koridor bebas dari hambatan atau bahaya.

- Area resepsionis

  Penerangan yang baik dan cukup, dengan meja, kursi dan dinding – dinding menggunakan karpet.

- Parkir

  Menyediakan area parkir yang eksklusif yang dapat mengakomodasi semua tamu hotel yang menginap dan pengunjung hotel. Dilengkapi dengan *security* 24 jam.

- Area Hijau

  Menyediakan sebuah taman dan tanaman – tanaman pada teras hotel.

- *Lounge*

  Terdapat pilihan ruangan atau tempat duduk dan dilengkapi dengan beberapa minuman dan makanan ringan.

- *Breakfast*

  Restoran menyediakan kapasitas duduk yang cukup untuk sarapan dan dibuka pada jam 7 pagi hingga 10 pagi. Dilengkapi dengan majalah/ surat berita.

- Restoran

  Restoran utama menyediakan beberapa pilihan makanan ringan. Makanan dan minuman berkualitas tinggi. Jumlah tempat duduk tidak kurang dari jumlah kamar yang ada pada hotel.

- *Bar*

  Bar harus terpisah.

- Fasilitas konferensi

  Menyediakan ruang rapat, ruang konferensi dengan fasilitas standar.

- *Cloakroom*

  Cloakroom dan toilet dekat dengan ruang publik.

- Hiburan

  Menyediakan area musik untuk publik dengan sistem klub dan terhubung langsung dengan hotel.

- Salon

  Menyediakan fasilitas salon/ studio kecantikan.

- Area Kesehatan

  Menyediakan ruang pertolongan pertama.
- Area Laundry

  Menyediakan cuci ekspres termasuk cuci dan setrika.
- Area *Tourist and Travel*

  Menyediakan *Travel Agency, Travel Information, Guide* dan asuransi.
- Area Retail

  Menjual majalah, buku, rokok, alat kosmetik dan souvenir.
- Kondisi Bangunan

  Kondisi bangunan harus bersih dan dilengkapi dengan dekorasi yang bagus. Bangunan cepat respon terhadap setiap masalah.

2.3 Rencana Program Kegiatan

Kegiatan - kegiatan di hotel ini dapat dibedakan atas 7 kelompok yaitu:

1. Kelompok Ruang-Ruang Umum

   Ruang-ruang terbuka bagi umum, dimana pelayanan pertama diberikan pada tamu. Tempat dimana tamu mendapatkan informasi, bertransaksi dan sebagainya.
2. Kelompok Ruang Pelayanan Makan dan Minum

   Ruang-ruang untuk kegiatan makan dan minum seperti restoran, C*afe*, dan *Bar*.
3. Ruang Pertemuan

   Ruang-ruang yang disewakan dan dapat menampung kegiatan rapat, seminar, pesta, pameran dan lainnya yang dilakukan oleh sejumlah tamu.
4. Kelompok Ruang Konsesi

   Ruang-ruang pelengkap pada hotel yang berada di bawah manajemen hotel atau pihak lain. Meliputi ruang perawatan kecantikan, perbelanjaan dan toko souvenir.

5. Kelompok Ruang Rekreasi dan Olahraga

   Ruang-ruang sebagai fasilitas penunjang hotel seperti kolam renang, ruang kebugaran, ruang perawatan dan lainnya.

6. Kelompok Ruang Pelayanan

   Ruang-ruang yang menampung kegiatan pelayanan dan operasional hotel.

7. Kelompok Kamar Tidur

   Ruang-ruang utama hotel yang menampung kegiatan menginap.

2.3.1 Lingkup Pemakai

Lingkup pemakai hotel ini secara umum dibagi atas 3 bagian besar, yaitu:

1. Tamu Hotel yang Menginap

   Adalah tamu hotel yang datang dan berkunjung ke hotel dengan tujuan utama untuk menginap dan menyewa kamar hotel. Selain menginap, tamu hotel juga dapat menikmati fasilitas lainnya seperti restoran, kolam renang, *fitness, spa*, maupun ruang-ruang pertemuan.

2. Tamu Hotel yang Tidak Menginap

   Adalah tamu hotel yang datang berkunjung dengan tujuan untuk memanfaatkan fasilitas hotel seperti ruang-ruang pertemuan, restoran, kolam renang, tetapi tidak menginap di hotel.

3. Karyawan / Pengelola Hotel

   Adalah karyawan yang bertugas mengelola hotel yang terbagi menjadi tiga bagian, yaitu karyawan *front office,* kryawan administrasi, dan karyawan servis (yang berhubungan dengan area *back of the house*).

Kegiatan	Fasilitas	Sifat
Tidur, mandi	Ruang kamar	Privat
Makan, minum	Restoran	Publik

Berolahraga, bersantai	*Spa, fitness,* kolam renang*, jogging track.*	Publik
Pesta, seminar, rapat	Ruang serbaguna, ruang rapat	Publik
Berbelanja	retail	Publik
pelayanan pembersihan kamar	*Room boy stasion*	Privat
Administrasi, operasional, informasi	*Front office*, kantor administrasi	Privat
Mengoperasikan alat, mengawasi sistem	Ruang-ruang utilitas	Privat
Melayani pekerjaan dapur, *laundry,* istirahat pegawai	Area servis, area pegawai	privat
Perparkiran	Tempat parkir	Publik

Tabel 2.3 Program kegiatan

2.4 Kebutuhan Ruang

Fasilitas Kegiatan	Pengguna	Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Sifat
Ruang Serbaguna	Tamu Hotel	- Menghadiri Acara - Sanitasi	- *Ballroom* - Ruang persiapan - Toilet	Semi Publik
	Karyawan	- Mengurus Keperluan Acara - Sanitasi		
	Tamu Hotel	- Bersantai - Melakukan Kegiatan - Makan/ Minum - Sanitasi	- Kolam Renang - Ruang ganti/ Loker - Spa - Area Bermain	Semi

Area Rekreasi	Karyawan	- Mengelola dan Membersihkan - Sanitasi	- Toilet	Publik
Food & Beverages Preparation and Services	Karyawan	- Persiapan dan Pengolahan bahan dasar makanan - Memasak dan menyajikan makanan dan minuman	- Dapur Utama - Dapur Khusus - Ruang saji	Privat
Area Parkir	Tamu Hotel	- Memarkirkan Kendaraan	- Area Parkir roda 4 - Area Parkir roda 2 & 4 - Area Parkir bus	Publik
	Karyawan			
Kamar Hotel	Tamu Hotel	- Beristirahat - Sanitasi - Makan/ Minum	- Kamar Hotel - toilet - Ruang santai	Privat
	Tamu Hotel	- Masuk/ keluar hotel - Menunggu/ menerima tamu - Mencari informasi - Sanitasi.	- *Entrance Hall* - *Receptionist* - Area duduk - Pusat Informasi -Toilet	Publik
		- Melayani tamu *check in/ out* - Memberi	- *Receptionist* - Pusat infromasi -Toilet	

Lobby	Pengelola	Informasi - Mengantar/ mengambil koper - Memanggil taksi - Sanitasi.		Publik
	Karyawan	- Memberikan Pelayanan - Mengelola dan membersihkan - Sanitasi.	- Restoran - *Coffee Shop* - *Lounge/ Bar* -Toilet	Publik
Kantor Eksekutif	Pengelola	- Mengelola dan mengatur setiap *department* didalam hotel. - Menyimpan arsip.	- Ruang General Manager - Ruang Asisten General Manager	Publik
HRD/ *Personal Departement*	Karyawan	- Menerima dan menyeleksi calon karyawan. - Menentukan posisi tiap calon karyawan . - Mengabsensi dan menghitung gaji tiap karyawan.	Ruang Karyawan	Privat
		- Menerima reservasi kamar hotel.	- Ruang *Manager Front Office.* - Ruang karyawan	

Front Office	Karyawan	- Membuat rekening perhitungan biaya tamu. - Membuat laporan administrasi penjualan kamar.		Privat
Security Department	Karyawan	- Membuat perencanaan pengamanan dan pengawasan terhadap keamanan hotel.	- Ruang *Security* - Ruang monitor CCTV - Ruang genset - Ruang pompa air - Ruang *shaft.*	Privat
Housekeeping and Loundry	Karyawan	- Merencanakan, merawat dan membersihkan seluruh ruangan dalam hotel. - Mencuci, mengeringkan dan menyetrika pakaian.	- Gudang penyimpanan. - Gudang alat *Housekeeping.* - Ruang cuci. - Ruang menyetrika.	Privat
Uniform Service	Karyawan	-Menyediakan seragam karyawan.	- Ruang ganti/ Loker karyawan	Privat

Bidang Pemasaran dan keuangan	Karyawan	-Melakukan perencanaan promosi hotel. -Mengelola keuangan hotel.	- Ruang *Manager Marketing* - Ruang *Manager* - Ruang karyawan	Privat
Bidang makanan dan minuman	Karyawan	- Mengolah, memproduksi dan menyajikan makanan dan minuman.	- Ruang *Manager* F&B - Ruang karyawan	Privat
Purchasing store	Karyawan	- Membuat perencanaan pembelian barang-barang - Menerima barang,menyimpan dan merawat.	- Gudang barang	Privat

Tabel 2.4 Kebutuhan Ruang

2.5 Program Ruang

Program ruang menurut Rutes; Penner; Adams (2001) dapat dijabarkan sebagai berikut;

Nama Ruang	**Jumlah kamar**		
	200	500	800
Guestroom mix			
King (50%)	100 m^2	250 m^2	500 m^2
Double (42%)	84 m^2	210 m^2	430 m^2
Handicapped (2-3%)	6 m^2	15 m^2	20 m^2
Suite (5%)	10 m^2	25 m^2	50 m^2
Lobby			

Flow area	186 m^2	371 m^2	742 m^2
Seating	19 m^2	46 m^2	93 m^2
Retail	28 m^2	74 m^2	186 m^2
Assistant manager	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Support (bellman, luggage, toilets, phones)	37 m^2	56 m^2	93 m^2
Food & beverage outlets			
Coffee shop	251 m^2	297 m^2	334 m^2
Specialty restaurant	0	186 m^2	223 m^2
Theme restaurant	0	0	186 m^2
Quick service/ coffee retail	0	56 m^2	74 m^2
Lobby lounge	56 m^2	111 m^2	186 m^2
Cocktail lounge	139 m^2	0	186 m^2
Entertainment lounge/ sports bar	0	278 m^2	371 m^2
Pool bar	0	0	37 m^2
Support (bar, storage, toilets, coats, phones)	37 m^2	74 m^2	139 m^2
Function area			
Ballroom	371 m^2	928 m^2	2,230 m^2
Ballroom foyer	93 m^2	232 m^2	557 m^2
Junior ballroom	0	371 m^2	1,114 m^2
Junior ballroom foyer	0	93 m^2	278 m^2
Banquet rooms	0	278 m^2	557 m^2
Meeting rooms	111 m^2	223 m^2	557 m^2
Boardroom	0	37 m^2	93 m^2
Amphitheatre	0	111 m^2	139 m^2
Exhibit hall	0	0	1856 m^2
Support (function,	93 m^2	371 m^2	928 m^2

projection, booth, toilets, coats, phones)			
Recreation			
Swimming pool	0	93 m^2	139 m^2
Pool including deck	0	223 m^2	371 m^2
Lockers, toilets, sauna	28 m^2	56 m^2	93 m^2
Exercise room	46 m^2	74 m^2	93 m^2
Spa facilities	0	93 m^2	278 m^2
Children's room	0	0	56 m^2
Reception/ manager	0	19 m^2	37 m^2
Support (pool equipment and storage)	9 m^2	37 m^2	74 m^2
Administration front office			
Front desk	15 m^2	23 m^2	39 m^2
Front office manager	11 m^2	11 m^2	11 m^2
Assistant manager	0	11 m^2	11 m^2
Credit manager	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Director of rooms	0	14 m^2	14 m^2
Reception/ secretary	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Reservation area	7 m^2	19 m^2	23 m^2
Reservation manager	0	11 m^2	11 m^2
Telephone operators	7 m^2	14 m^2	19 m^2
Sale deposit boxes	3 m^2	6 m^2	6 m^2
General cashier	0	11 m^2	11 m^2
Count room	12 m^2	14 m^2	19 m^2
Work area/ mall storage	4 m^2	9 m^2	14 m^2
	4 m^2	7 m^2	11 m^2
Executive office			
Reception/ waiting	19 m^2	23 m^2	28 m^2
General manager	14 m^2	19 m^2	23 m^2

Executive assistant manager	0	17 m^2	17 m^2
Resident manager	0	0	17 m^2
Food and beverage manager	11 m^2	14 m^2	16 m^2
Secretary	9 m^2	14 m^2	19 m^2
Conference room	0	19 m^2	23 m^2
Copying and storage	6 m^2	11 m^2	19 m^2
Sales and catering			
Reception/ waiting	14 m^2	19 m^2	28 m^2
Director of sales	14 m^2	14 m^2	19 m^2
Sales representatives	0	28 m^2	56 m^2
Director of public relations	0	14 m^2	14 m^2
Secretary	0	21 m^2	35 m^2
Catering manger	0	14 m^2	19 m^2
Banquet managers	0	19 m^2	37 m^2
Beverage manger	0	11 m^2	11 m^2
Convention services	0	11 m^2	22 m^2
Secretary	0	14 m^2	21 m^2
Copying and storage	6 m^2	14 m^2	28 m^2
Accounting			
Reception/ waiting	0	9 m^2	9 m^2
Controller	11 m^2	14 m^2	17 m^2
Assistant controller/ auditor	0	9 m^2	9 m^2
Accounting work area	14 m^2	56 m^2	74 m^2
Payroll manager	11 m^2	11 m^2	14 m^2
Secretary	0	9 m^2	9 m^2
Copying and storage	9 m^2	19 m^2	28 m^2
Computer room	0	9 m^2	14 m^2
Accounting record	9 m^2	19 m^2	37 m^2

archive			
Food preparation			
Main kitchen	186 m^2	835 m^2	1,206 m^2
Banquet pantry	0	111 m^2	186 m^2
Specialty restaurant pantry	0	93 m^2	111 m^2
Bake shop	0	79 m^2	93 m^2
Room service area	9 m^2	28 m^2	46 m^2
Chef's office	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Dry food storage	28 m^2	93 m^2	167 m^2
Refrigerated food storage	19 m^2	74 m^2	111 m^2
Beverage storage	14 m^2	46 m^2	93 m^2
Refrigerated Beverage storage	9 m^2	23 m^2	37 m^2
China, silver, glass storage	19 m^2	46 m^2	93 m^2
Food controller office	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Toilets	9 m^2	14 m^2	14 m^2
Receiving and storage			
Loading dock	19 m^2	37 m^2	74 m^2
Receiving area	23 m^2	46 m^2	111 m^2
Receiving office	11 m^2	14 m^2	14 m^2
Purchasing office	11 m^2	16 m^2	19 m^2
Locked storage	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Trash/ recycling area	19 m^2	37 m^2	74 m^2
Grounds equipment storage	19 m^2	37 m^2	56 m^2
General storage	93 m^2	186 m^2	371 m^2
Employed areas personnel			

Personnel/ reception	11 m^2	14 m^2	19 m^2
Personnel manager	11 m^2	13 m^2	15 m^2
Assistant personnel	0	11 m^2	11 m^2
manager	9 m^2	9 m^2	19 m^2
Interview room	0	23 m^2	37 m^2
Files and storage	9 m^2	14 m^2	19 m^2
First aid	7 m^2	9 m^2	14 m^2
Timekeeper	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Security	0	11 m^2	11 m^2
Employed facilities			
Men's lockers/ toilets	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Laundry	93 m^2	232 m^2	371 m^2
Laundry supervisor	0	9 m^2	11 m^2
Valet laundry	0	23 m^2	37 m^2
Supplies storage	5 m^2	12 m^2	19 m^2
Laundry			
Soiled linen room	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Laundry	93 m^2	232 m^2	371 m^2
Laundry supervisor	0	9 m^2	11 m^2
Valet laundry	0	23 m^2	37 m^2
Supplies storage	5 m^2	12 m^2	19 m^2
Housekeeping			
Housekeeper	9 m^2	12 m^2	14 m^2
Assistant Housekeeper	0	9 m^2	11 m^2
Secretary	0	9 m^2	9 m^2
Linen storage	46 m^2	139 m^2	278 m^2
Uniform issue	23 m^2	46 m^2	74 m^2
Supplies storage	0	9 m^2	19 m^2
Lost and found	9 m^2	14 m^2	19 m^2
Sewing room	0	9 m^2	19 m^2
Engineering			
Engineer	9 m^2	12 m^2	14 m^2

Assistant engineer	0	9 m^2	9 m^2
Secretary	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Carpentry shop	28 m^2	37 m^2	56 m^2
Plumbing shop	0	19 m^2	28 m^2
Electrical shop	0	19 m^2	28 m^2
Paint shop	0	19 m^2	28 m^2
Energy management computer	0	11 m^2	11 m^2
Engineering storeroom	28 m^2	56 m^2	94 m^2
Mechanical area			
Mechanical plant	111 m^2	278 m^2	557 m^2
Transformer room	37 m^2	93 m^2	139 m^2
Emergency generator	28 m^2	46 m^2	74 m^2
Meter room	5 m^2	9 m^2	14 m^2
Fire pumps	0	9 m^2	19 m^2
Electrical switchboard	19 m^2	56 m^2	93 m^2
Elevator machine room	9 m^2	37 m^2	74 m^2
Telephone equipment room	9 m^2	37 m^2	74 m^2

Tabel 2.5 Program Ruang.
Sumber : Rutes; Penner; Adams (2001)

2.6 Studi Banding

Studi banding proyek yang dipilih ini berdasarkan pengamatan langsung, proyek-proyek yang dipilih antara lain:

2.6.1 Hotel Grand Royal Panghegar

Hotel Grand Royal Panghegar adalah salah satu hotel bintang 4 yang terdapat di Kota Bandung. Hotel ini terletak di Jalan Sumur Bandung. Lokasinya cukup strategis dan merupakan hotel dekat dengan Bandara Husein Sastranegara, Braga City Walk dan Gedung Merdeka.



Gambar 2.6 Hotel Grand Royal Panghegar.

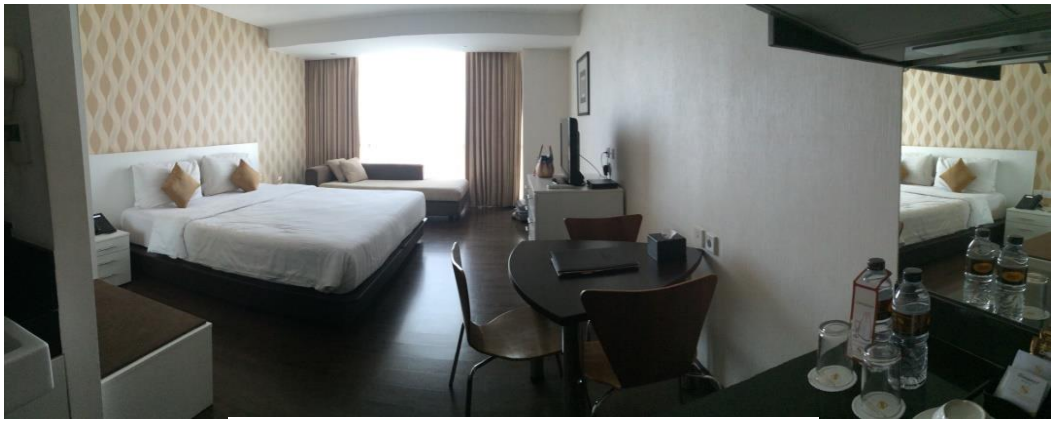
Fasilitas hunian yang dimiliki oleh hotel ini adalah 443 kamar yang terbagi dalam beberapa jenis kamar yaitu; Merdeka *Twin, Condotel Studio, Ros Executive* dan Pasundan *Suite.*

Kamar Merdeka *Twin* merupakan tipe kamar standar di hotel ini dengan luas 28 m^2. Fasilitas yang terdapat di kamar berupa tempat tidur, lemari, televisi, *mini bar* dan kamar mandi.



Gambar 2.7 *Standar Room*

Kamar *Condotel Studio* merupakan tipe kamar studio di hotel ini dengan luas kamar 34 m^2 . Fasilitas yang terdapat di kamar berupa tempat tidur, lemari, televisi, *mini bar*, *sofa*, meja makan dan kamar mandi.



Gambar 2.8 *Condotel Studio*

Kamar *Ros Executive* memiliki luas 42 m^2 . Kamar ini dilengkapi dengan tempat tidur, lemari, televisi, dapur, meja makan dan kamar mandi.



Gambar 2.9 *Ros Executive*

Kamar Pasundan *Suite* memiliki luas kamar 72 m^2. Kamar ini dilengkapi dengan tempat tidur, lemari, televisi, *mini bar*, *sofa*, meja makan, meja kerja dan kamar mandi.



Gambar 2.10 Pasundan *Suite*

Fasilitas yang terdapat di Hotel Grand Royal Panghegar antara lain:

a. Fasilitas Makan dan Minum

1) Restoran

Restoran terdapat di lantai dasar. Restoran dapat digunakan untuk tamu hotel maupun publik.



Gambar 2.11 *Restaurant*

2) Lounge

Lounge terdapat di lantai dasar berhubungan langsung dengan *lobby*.



Gambar 2.12 *Lobby Lounge*

b. Fasilitas Ruang Pertemuan

Di hotel ini terdapat beberapa ruang pertemuan yaitu; Amartapura *Grand Ballroom*, Amartapura A – E, Ayodya A – D, Madhukara A – B dan Suralaya.

- Amartapura *Grand Ballroom* memiliki luas 71x18 dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu; untuk *Classroom* dengan kapasitas

hingga 692 orang, *Theatre* dengan kapasitas hingga 1385 orang dan *U-Shape* dengan kapasitas 225 orang.

- Amartapura A – E memiliki luas 13x18 dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu; untuk *Classroom* dengan kapasitas hingga 168 orang, *Theatre* dengan kapasitas hingga 336 orang dan *U-Shape* dengan kapasitas 144 orang.
- Ayodya A – D memiliki luas 28x9,5 dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu; untuk *Classroom* dengan kapasitas hingga 133 orang, *Theatre* dengan kapasitas hingga 266 orang dan *U-Shape* dengan kapasitas 144 orang.
- Madhukara A – B memiliki luas 15,5x10,5 dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu; untuk *Classroom* dengan kapasitas hingga 81 orang, *Theatre* dengan kapasitas hingga 163 orang dan *U-Shape* dengan kapasitas 70 orang.
- Suralaya memiliki luas 4,7x11,5 dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu; untuk *Classroom* dengan kapasitas hingga 27 orang, *Theatre* dengan kapasitas hingga 54 orang dan *U-Shape* dengan kapasitas 23 orang.



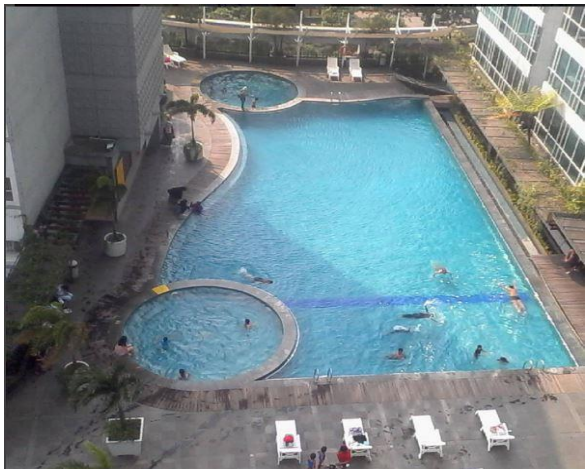
Gambar 2.13 *Ballroom*

c. Fasilitas Kebugaran dan Rekreasi

Fasilitas kebugaran dan rekreasi ini berada di lantai 3. Fasilitas yang ada diantaranya:

1) Kolam Renang

Kolam renang dibedakan menjadi kolam anak dan kolam dewasa. Kolam anak dengan kedalaman 0,6 m dan kolam dewasa dengan kedalaman 1,2 m.



Gambar 2.14 Kolam Renang

2) Fitness Centre

Pusat kebugaran ini memiliki beberapa alat yang bisa digunakan untuk para tamu hotel berolahraga dan berhubungan langsung dengan kolam renang.



Gambar 2.15 *Fitness Center*

2.6.2 Novotel Hotel

Novotel Hotel adalah salah satu hotel bintang 4 yang terdapat di Kota Bandung. Hotel ini terletak di Jalan Cihampelas No. 23. Lokasinya cukup strategis dan merupakan hotel dekat dengan Bandara Husein Sastranegara, Bandung Indah *Plaza* dan Riau *Street Factory Outlet.*



Gambar 2.16 Novotel Hotel

Fasilitas hunian yang dimiliki oleh hotel ini adalah 156 kamar yang terbagi dalam beberapa jenis kamar yaitu, *Superior room* dan *Premier room.*

Kamar *Superior* merupakan kamar standar yang ada di hotel ini dengan luas 24 m^2. Kamar ini dilengkapi dengan tempat tidur, lemari, televisi, *sofa, mini bar* dan kamar mandi.



Gambar 2.17 *Superior Room*

Fasilitas yang terdapat di Novotel Hotel ini antara lain:

a. Fasilitas Makan Dan Minum

Restoran terdapat di lantai dasar. Restoran ini menyediakan menu khas Indonesia, *western food* dan *asian food.* Restoran dapat digunakan untuk umum maupun tamu hotel dengan jam operasional 06.00 – 21.00 WIB.



Gambar 2.18 *Restaurant*

b. Fasilitas Kebugaran

Fasilitas kebugaran dan rekreasi ini, semuanya berada di lantai dasar. Fasilitas yang ada diantaranya:

1) Kolam Renang

Kolam renang dibedakan menjadi kolam anak dan kolam dewasa. Kolam anak dengan kedalaman 0,6 meter dan kolam dewasa dengan kedalaman 1,2 meter.



Gambar 2.19 Kolam Renang