BAB II
DESKRIPSI PROYEK

2.1 Umum

Judul Proyek	**:**	**Limbur Kancana *Shopping Mall dan City Hotel* Bintang Empat di Purwakarta**
Lokasi Proyek	**:**	Jl. Jenderal Sudirman & Jl. K.K. Singawinata Kelurahan Nagri Kaler, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta Jawa Barat
Sifat Proyek	**:**	Fiktif
Fungsi	**:**	Pusat Perbelanjaan dan *City Hotel* bintang 4 sebagai tempat tinggal sementara bagi wisatawan dan pebisnis
Luas Lahan	**:**	26.141m²
Pemilik	**:**	Swasta
Sumber Dana	**:**	Investor Swasta
Sasaran pengguna	**:**	Pebisnis dan Wisatawan
Klasifikasi Hotel	**:**	▪ Jenis : Hotel Bisnis ▪ Kelas : Bintang ****
Peraturan Daerah		
KDB	**:**	Maksimum 70%
KLB	**:**	0,7 – 3,5
GSB	**:**	12 meter dari as, pagar 8 meter dari as
GSS	**:**	± 3m
Luas Bangunan Terbangun	**:**	▪ Bangunan Inti Mall : 6750m2 ▪ Outdoor Tenant : 4307m2 ▪ Luas Hotel terbangun : 6135m2
Ketinggian Bangunan	**:**	▪ Mall 4 lantai ▪ City Hotel 8 lantai

Tabel 2.1. Deskripsi Proyek

(Sumber : Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kab. Purwakarta)

2.2 Kelengkapan Fasilitas

a. Fasilitas *Shopping mall*

PUBLIK	RETAIL	PENUNJANG	PENGELOLA	SERVIS
Plaza	*Dept. Store*	Parkir	R. Manajer	*Loading Dock*
Hall	*Retail Tenant*	*ATM Center*	R. Pemasaran	*Pantry*
Lobby	Bioskop	*Musholla*	R. Administrasi	Gudang
Receptionist	*Foodcourt*	Toilet	R. Direksi	Ruang Panel
Pedestrian	*Restaurant*	Eskalator	R. Staff	Ruang M.E
Koridor	*Caffe*	Lift	R. Karyawan	Ruang PABX
	Karaoke	Tangga Darurat		Ruang AHU
	Skincare			Ruang Chiller
	Salon			Ruang Genset
	Fitness Center			Ruang Trafo
	Kids Area			R. Tata Suara
				R. Kontrol CCTV
				Lift Barang
				Janitor
				Shaft Sampah
				R. Penampungan Sampah
				Tangga Servis
				Cooling Tower

Tabel 2.2. Fasilitas *Shopping mall*

(Sumber : Studi Banding)

b. Fasilitas *City Hotel*

MENGINAP	PUBLIK	PENUNJANG	PENGELOLA	SERVIS
Standard Room (Single)	*Receptionist*	*Business Center*	R. Manajer	Pantry
Standard Room (Double)	*Lobby & Lounge*	*Convention Hall*	R. Pemasaran	Gudang
Deluxe Room	*Gym*	*Meeting Room*	R. Administrasi	Ruang Panel
President Suite Room	*Medical Room*	*Musholla*	R. Direksi	Ruang M.E
	Driver Room	Lift	R. Staff	Ruang PABX
	Swimming Pool	Tangga Darurat	R. Karyawan	Ruang Genset
	Salon & Massage			Ruang Trafo
	Restaurant			R. Tata Suara
	Indoor Golf Drive			R. Kontrol CCTV
				Lift Barang
				Janitor
				Shaft Sampah
				R. Penampungan Sampah
				Tangga Servis

Tabel 2.3. Fasilitas City Hotel

(Sumber : Studi Banding)

2.3 Program Kegiatan

a. Alur Kegiatan Pengguna Hotel

Kegiatan	Fasilitas	Sifat	Karakteristik	Waktu
Istirahat, Tidur , Mandi	- Ruang Kamar - Ruang Akomodasi	Privat	Aman, Nyaman, Kedap suara	24 Jam
Konferensi, rapat, pameran, pesta, bisnis	- Ruang serbaguna - Ruang perjamuan - *Ballroom* - *Meeting room*	Publik	Luas, dapat dibagi dibagi dalam penampungan kegiatan.	08.00 - 21.00
Makan, minum, bertemu relasi	- *Restaurant* - *Coffee Shop* - *Bar & Lounge*	Semi Publik	Dekat dengan lobi dan mudah dicapai. Tiap tempat suasananya berbeda.	08.00 22.00
Administrasi & Operasional Promosi & Informasi	- *Front desk* - Kantor administrasi	Privat	Zona terpisah tapi tetap terintegrasi.	08.00 21.00
Berolahraga, berekreasi, bersantai	- Kolam renang - *Fitness centre* - Taman - Badminton - Sauna	Publik	Nyaman dan sesuai.	06.00 21.00
Pelayanan *Laundry & clean room*	- *Laundry & Dry Cleaning* - *Room Boy station* - *Room store*	Privat	Melayani tamu hotel dan keperluan hotel	24 Jam
Pelayanan tamu makan minum,	- *Room service*	Privat	Pelayanannya harus baik	08.00 21.00
Pengoprasian alat utilitas	- *Engineering room*	Privat	Zona terpisah dari area publik	24 Jam
Pelayanan Jasa/Retail	- *Retail area* - *Travel Agent*	Publik	Strategis dan terlihat dari jalan	09.00 19.00
Area Parkir	Area parkir - Gedung parkir - *Basement*	Publik	Sirkulasinya baik, cukup menampung kendaraan tamu hotel	24 Jam

Tabel 2.4. Program kegiatan City Hotel
(Sumber : Studi Banding)

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

- Kegiatan pengunjung untuk menginap :

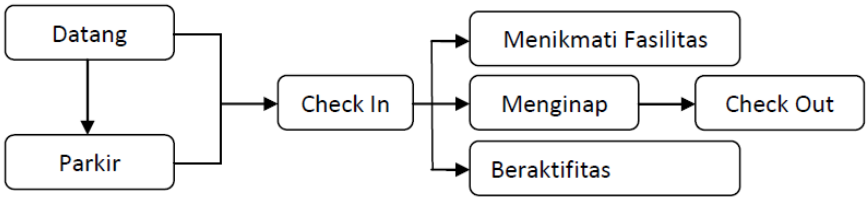


Diagram 2.1. kegiatan pengunjung hotel yang menginap
(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan pengunjung untuk makan di restaurant :

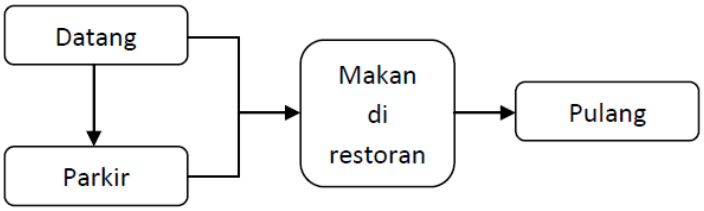


Diagram 2.2 kegiatan pengunjung untuk makan di restaurant
(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan pengunjung untuk datang ke pertemuan/pesta :

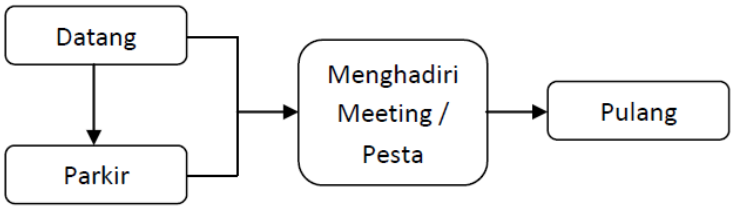


Diagram 2.3. kegiatan pengunjung untuk datang ke pertemuan/pesta
(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan staff yang bekerja di hotel :

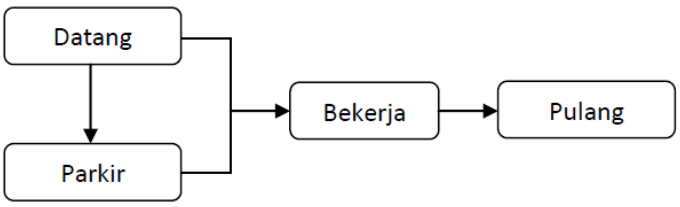


Diagram 2.4. kegiatan staff yang bekerja di hotel
(Sumber : Dokumen Pribadi)

b. Alur kegiatan pengguna Mall

Kegiatan	Fasilitas	Sifat	Karakteristik	Waktu
Belanja, berkeliling	- *Dept. Store* - Koridor - Pedestrian - *Retail tenant*	Publik	Nyaman, ramah	10.00-22.00
Pameran, pertunjukan, berkumpul, pelayanan pelanggan	- *Atrium* - *Hall* - *Front Desk (Information Center)*	Publik	Luas, dapat dibagi dibagi dalam penampungan kegiatan.	10.00-22.00
Makan, minum, bertemu teman, nongkrong	- *Restaurant* - *Coffee Shop* - *Caffe* - *Foodcourt*	Publik	Tiap tempat suasananya berbeda.	09.00-22.00
Administrasi & Operasional Promosi & Informasi	- Kantor administrasi - Kantor Pengelola	Privat	Zona terpisah tapi tetap terintegrasi.	09.00-17.00
Berolahraga, berekreasi, bersantai, Perawatan	- *Outdoor area* - *Ice skating* - *Salon* - *Skincare area* - *Karaoke* - *Fitness Centre*	Publik	Nyaman dan sesuai.	10.00-22.00
Nonton, main game,	- Bioskop - Area Permainan (*Kids Center*)	Publik	Luas, banyak pilihan permainan	10.00-22.00
Kegiatan Sanitasi & Beribadah	- Toilet - Tempat wudhu - Musholla - Ruang Menyusui	Semi Publik	Mencukupi, tidak bising.	24 Jam
Pengoprasian alat utilitas	- Ruang *engineering*	Privat	Zona terpisah dari area publik	24 Jam
Area Parkir	Area parkir - Gedung parkir - Basement	Publik	Sirkulasinya baik, cukup menampung kendaraan pengunjung	24 Jam

Tabel 2.5. Program Kegiatan pengguna Mall.

(Sumber : Studi Banding)

- Kegiatan pengunjung mall umum :

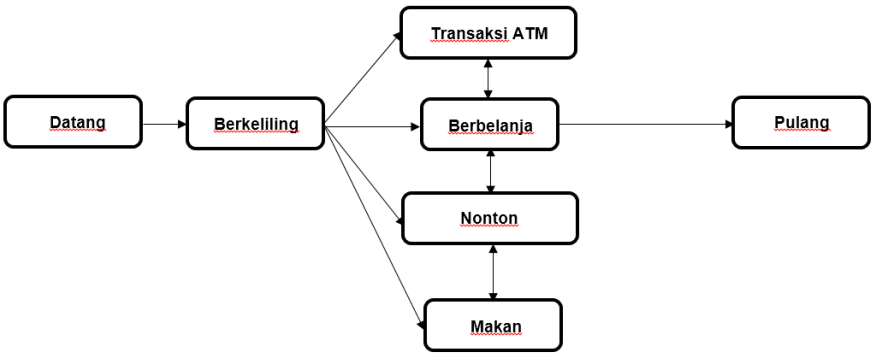


Diagram 2.5. Kegiatan pengunjung mall umum

(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan pengunjung mall dari hotel :

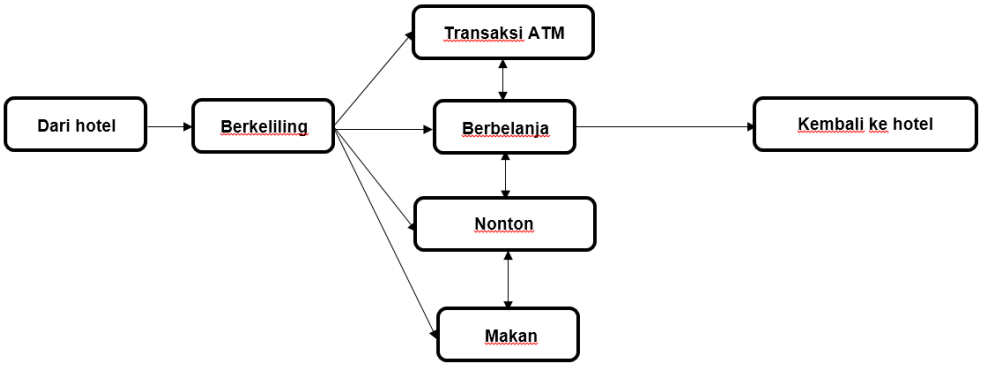


Diagram 2.6. Kegiatan pengunjung mall dari hotel

(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan pengelola mall :

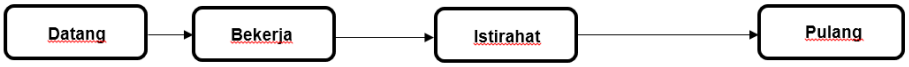
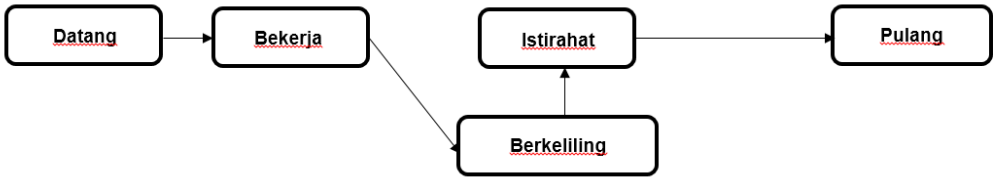


Diagram 2.7. Kegiatan pengelola mall

(Sumber : Dokumen Pribadi)

- Kegiatan security :



Diiagram 2.8. Kegiatan Security

(Sumber : Dokumen Pribadi)

3.4 Kebutuhan Ruang

a) Kebutuhan ruang city hotel

PRIVAT					
KELOMPOK FASILITAS	NAMA RUANG	KAPASITAS	STANDAR	JUMLAH RUANG	LUAS RUANG
Kamar Tamu	Standar	1-2	24m^2	140	3.360 m^2
	Deluxe	1-2	36m^2	48	1.728m^2
	Suite	1-2	48m^2	12	576m^2
Sirkulasi 40%					Total 5.664m^2
					2.265,6m^2
Luas Total					7.929,6m^2
PUBLIK					
KELOMPOK FASILITAS	NAMA RUANG	KAPASITAS	STANDAR	JUMLAH RUANG	LUAS RUANG
Area Publik	Lobby & Front Hall	200 kamar	1m^2/kamar	1	200 m^2
	Front Desk		15m^2	1	15 m^2
	Front Office		0,65m^2/kamar	1	130 m^2
	Lounge		10 seat @ 20m^2	1	20 m^2
	Concierge		10	1	10 m^2
	Toilet		48	1	45 m^2
	Retail		3 @ 38m^2	1	90 m^2
Food & Baverage	Restaurant	0,8 x200	1,5 m^2/orang	1	240m^2
	Café	80	1,6 m^2/orang	1	128m^2
	Bar	80	1,6 m^2/orang	1	128m^2
	Sirkulasi 20%				Total 496
					99,2 m^2
Ruang Pertemuan	Ballroom	200	2m^2/kamar		400 m^2
	Meeting	100	2m^2/kamar		200 m^2
	Sirkulas, toilet, business centre 20%				Total 600 m^2
					150 m^2
Fasilitas Rekreasi	Kolam Renang		100 m^2	2	200
	Fitness		50 m^2	1	50
	Spa		2m^2/kamar	1	40
	Sauna		2m^2/kamar	1	40
	Locker & Shower		0,35/kamar	1	70
Administrasi	Executive		0,4		70
	Sales & Catering		0,4		70

	Acounting		0,3		70
	Luas Total				2465 m^2

KELOMPOK FASILITAS	NAMA RUANG	KEGIATAN	STANDAR	JUMLAH RUANG	LUAS
Dapur Utama	Main Kitchen	Memasak	1,2 m^2/kamar	1	240 m^2
		Memasak	0,2 m^2/kamar	1	40 m^2
	F&B Storage	Menyimpan Makanan	0.2 m^2/kamar	1	40 m^2
	Sirkulasi	Berjalan	20%		64 m^2
Fasilitas Pegawai	Locker	Menyimpan Barang	0,8 m^2/kamar	2	320 m^2
	Kafetaria	Makan	0,3 m^2/kamar	1	60 m^2
			0,2 m^2/kamar	1	40 m^2
Recieving	Loading Dock	Bongkar Muat	36 m^2	1	36 m^2
	Kantor Penerima	Menerima	8 m^2	1	8 m^2
	General Storage	Menyimpan Barang	0,4m^2/kamar	1	80 m^2
	Trash Holding	Menyimpan Sampah	0,05 m^2/kamar	1	10 m^2
Laundry & House Keeping	R. Laundry	Mencuci Pakaian	0,65 m^2/kamar	1	130 m^2
	R. House Keeping	Housekeeping	0,33 m^2/kamar	1	66 m^2
	R. Linen	Menyimpan Linen		1	
	R. Genset	Cadangan Listrik	0,5 m^2/kamar	1	100 m^2
	R. Boiler	Memanaskan Air	0,5 m^2/kamar	1	100 m^2
	R. Pompa	Panel Listrik	0,2 m^2/kamar	1	40 m^2
	R. PLN	Menyimpan Air	0,09 m^2/kamar	1	18 m^2
	Reservoir	Menyimpan Peralatan	0,5 m^2/kamar	1	100 m^2
	Gudang Alat & Workshop	Menyimpan Peralatan	0,2 m^2/kamar	1	40 m^2
	Luas Total				1292 m^2

KELOMPOK FASILITAS	NAMA RUANG	KAPASITAS	STANDAR	JUMLAH RUANG	LUAS
Area Parkir	Parkir Mobil	100	12 m^2	1	1200 m^2
	Parkir Motor	50	2 m^2	1	100 m^2
	Luas Total				1300 m^2

Front of The House	**9161 m^2**
Back of The House	1292 m^2
Parkir	1300 m^2
Luas Bangunan Total	11753 m^2

Tabel 2.6. Kebutuhan Ruang Hotel.

(Sumber : Peraturan walikota Bandung No. 797 Tahun 2005)

b) Kebutuhan Ruang Mall

Ruang	Standar	Sumber
Ruang Informasi	2m2/orang	DA
Hall	0,6m2/orang	DA
Resepsionis	1,2m2/orang	DA
Restaurant	2,7m2/orang	DA
Caffe	2,7m2/orang	DA
Lift Orang	2,6m2/unit	DA
Lift Barang	6m2/unit	DA
Eskalator	Lebar 1m2/unit	DA
Tangga Darurat	Lebar1,8m2/Unit	DA
Toilet Pria	1,2m2/unit	DA
Toilet Wanita	1,2m2/unit	DA
Ruang Satpam	2m2/unit	TSS
Telepon Umum	0,8m2/unit	DA
Area Penjualan	1,5m2/unit	DA
R. Keranjang	0,8x0,5/unit	DA
Ruang Kepala Pengelola	2.54m/orang	DA
Ruang Administrasi	2.54m/orang	DA
Ruang Sekretaris	2.54m/orang	DA
Ruang Bendahara	2.54m/orang	DA

Ruang Pemasaran	2.54m/orang	DA
Ruang Rapat	3,1m2/orang	DA
Ruang Arsip	0,24m2/orang	DA
Ruang Tamu	0,53m2/orang	DA
Ruang Istirahat	0,53m2/orang	DA
Pantry	20% dari ruang istirahat	DA
Ruang Loker	0,36m2/orang	DA
R. Karyawan	2,4m2/unit	DA
Gudang	10m2/unit	DA
Kasir	2,2x1,3m2/unit	DA
Kamar Pas	1,8x1,2m2/unit	TSS
Retail Tenant	20m2/unit	DA
Bioskop	0,96m2/orang	DA
Foodcourt	0,6m2/orang	DA
Ruang AHU	1,2m2/unit AHU	DA
Ruang Sentral Telepon	5m2/unit	DA
Ruang Pompa	9m2/unit	Asumsi
Ruang Trafo	15m2/unit	Asumsi
Ruang Genset	25m2/unit	Asumsi
Ruang Kontrol	9m2/unit	Asumsi
Ruang Panel	12m2/unit	Asumsi
ATM Center	1,5/orang	Asumsi

Tabel 2.7. Kebutuhan Ruang Mall.

(Sumber : Tertera pada tabel)

Keterangan :

DA = DATA ARSITEK

TSS = TIME SAVER STANDARD FOR BUILDING

Asumsi = PEMIKIRAN PRIBADI