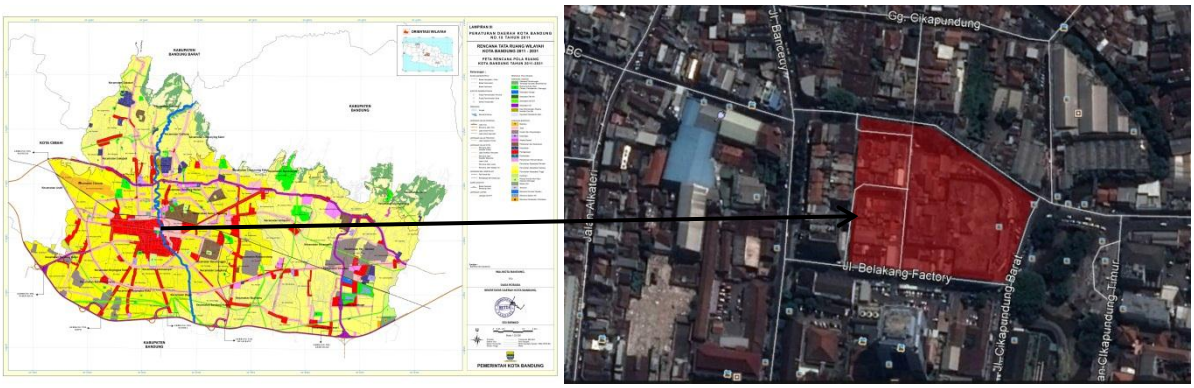
BAB II

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 Cikapundung Barat. Hotel ini dibangun dengan memenuhi standar peraturan yang berlaku di Kota Bandung. KDB 70%, KLB 12,6, Tinggi Max 18 Lantai, pemilik proyek swasta, sumber dana pribadi, GSB pada Jalan Abc 4m, Jalan Cikapundung Barat 6m, Jalan Belakang Factory 3m, dan KDH 30%.



Gambar 2.1 Peta Lokasi Proyek
Sumber : Google Earth

2.2 Definisi Kasus Proyek

2.2.1 Pengertian Hotel

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. 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. 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. 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. 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

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

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

No	Dasar Klasifikasi	Penjelasan
1	Berdasarkan Kelas	o Hotel Melati o Hotel bintang satu (*) o Hotel bintang dua (**) o Hotel bintang tiga (***) o Hotel bintang empat (****) o Hotel bintang lima (*****)
2	Berdasarkan Plan	o *Full American Plan* o *Modified American Plan* o *Continental Plan* o *European Plan*
3	Berdasarkan Ukuran	o Hotel Kecil / Small hotel o Hotel Sedang / Medium hotel o Hotel Besar / Large hotel

4	Berdasarkan Lokasi	○ City Hotel ○ Resort Hotel
5	Berdasarkan Area	○ *Downtown Hotel* ○ *Suburb Hotel* ○ *Country Hotel* ○ *Airport Hotel* ○ *Motel* ○ *Inn*
6	Berdasarkan Maksud Kunjungantamu	○ *Business Hotel* ○ *Tourism Hotel* ○ *Sport Hotel* ○ *Pilgrim Hotel* ○ *Cure Hotel* ○ *Casino Hotel*
7	Lamanya Tamu Menginap	○ Transit Hotel ○ Semi Residential Hotel ○ Residential Hotel
8	Kriteria Jenis Tamu	○ Family Hotel
9	Aspek Bentuk Bangunan	○ Pondok Wisata ○ Cottage ○ Montel
10	Wujud Fisik	○ Produk Nyata (*Tangibel*) ○ Produk Tidak Nyata (*Intangible)*

2.2.3 Hotel Berdasarkan Kelas

Menurut Suwithi dan Boham (2008) 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 :

Tabel 2.2 Hotel Berdasarkan Kelas
Sumber : Suwithi dan Boham (2008)

Klasifikasi Hotel Bintang	**Persyaratan**
Bintang 1	o Jumlah kamar standar, minimum 15 kamar o Kamar mandi di dalam o Luas kamar standar, minimum 20 m^2
Bintang 2	o Jumlah kamar standar, minimum 20 kamar o Kamar suite minimum 1 kamar o Kamar mandi di dalam o Luas kamar standar, minimum 22 m^2 o Luas kamar suite, minimum 44 m^2
Bintang 3	o Jumlah kamar standar, minimum 30 kamar o Kamar suite minimum 2 kamar o Kamar mandi di dalam o Luas kamar standar, minimum 24 m^2 o Luas kamar suite, minimum 48 m^2
Bintang 4	o Jumlah kamar standar, minimum 50 kamar o Kamar suite minimum 3 kamar o Kamar mandi di dalam o Luas kamar standar, minimum 24 m^2 o Luas kamar suite, minimum 48 m^2
Bintang 5	o Jumlah kamar standar, minimum 100 kamar o Kamar suite minimum 4 kamar o Kamar mandi di dalam o Luas kamar standar, minimum 26 m^2 o Luas kamar suite, minimum 52 m^2

2.2.4 Hotel Berdasarkan *Plan*

Menurut Suwithi (2008) Hotel di bagi menjadi beberapa macam hotel Plan Usage, antara lain:

a. *American Plan*

Pengunjung yang akan menginap atau singgah di hotel dengan metode *american* cukup membayar harga kamar dan juga berikan makanan *(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

b. Continental Plan/Bermuda Plan

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

c. European Plan

Tamu yang menginap hanya membayar untuk kamar saja. Keistimewaannya:

- Praktis, banyak digunakan oleh hotel-hotel.
- Memudahkan system billing (Pembayaraan saat *check out*).

2.2.5 Hotel Berdasarkan Ukuran

Menurut Suwithi (2008) Klasifikasi hotel berdasarkan ukurannya dapat ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang ada. Ukuran hotel diklasifikasi menjadi 3 bagian yaitu:

a. Small hotel

Small hotel adalah hotel kecil dengan jumlah kamar dibawah 150 kamar.

b. 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.

c. Large Hotel

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

2.2.6 Berdasarkan Maksud Kunjungan

Menurut Suwithi (2008) Klasifikasi hotel berdasarkan maksud kunjungan selama menginap, adalah sebagai berikut:

a. Business hotel

Hotel yang pengunjungnya rata-rata untuk melakukan bisnis ataupun konvensi, kalangan ini memerlukan kemudahan reservasi, kamar jenis single-room dan pelayanan informasi bisnis yang seadanya menginap untuk beberapa waktu saja.

b. *Resort/Tourism Hotel*

Hotel yang pengunjungnya datang untuk berlibur ataupun sekedar bersantai, biasanya pengunjung ini dapat berupa rombongan wisatawan atau satu keluarga. Mereka membutuhkan tempat menginap dan pelayanan bagi liburannya.

c. *Casino hotel*

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

d. *Pilgrim hotel*

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

e. *Cure Hotel*

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

2.2.7 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Lamanya Tamu Menginap

Menurut Suwithi (2008) Klasifikasi hotel berdasarkan lamanya tamu menginap adalah sebagai berikut :

- *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.

2.2.8 Berdasarkan Lokasi

Menurut Suwithi (2008) Berdasarkan lokasi adalah sebagai berikut :

a. *City hotel*

   Hotel yang terletak di dalam kota, di mana sebagaian besar tamunya yang menginap adalah memiliki kegiatan berbisnis.

b. *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).

2.2.9 Persyaratan Teknis dan Nonteknis

Menurut Peraturan Walikota Bandung (2005) tentang Penggolongan Usaha Sarana Kepariwisataan, persyaratan teknis dan non teknis 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 m. 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.

2.2.10 *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 untuksarapan 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 Program Kegiatan

Kegiatan - kegiatan pada hotel dapat dibedakan atas 6 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 berinteraksi.
2. Kelompok Ruang Pelayanan Makan dan Minum
   Ruang-ruang untuk kegiatan makan dan minum seperti Restoran, *Coffe Shop*, dan Bar.
3. Ruang Pertemuan
   Ruang-ruang yang disewakan dan dapat menampung kegiatan pernikahan, rapat, seminar, pesta, pameran dan lainnya yang dilakukan oleh sejumlah tamu.
4. Kelompok Ruang Rekreasi dan Olahraga

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

5. Kelompok Ruang Pelayanan
   Ruang-ruang yang menampung kegiatan pelayanan dan operasional hotel.
6. 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 ruangruang 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*, karyawan administrasi, dan karyawan servis (yang berhubungan dengan *area back of the house*).

2.4 Kebutuhan dan Persyaratan Ruang

Tabel 2.3 Kebutuhan Kamar Tamu

Nama ruang	Standar (m^2)	Luas (m^2)	Jumlah unit	Luas total (m^2)	Syarat	Sumber
Standar room	24/kamar	24	230	5520	Termasuk kamar mandi, ceiling minimal 2.6 m, adanya sistem tata udara dan pencahayaan, noise max. 40 db, perabot kamar tidur, saluran komunikasi, perlengkapan elektronik, dilengkapi pengaman, tirai tidak tembus pandang, tersedia air panas dan dingin.	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Deluxe room	26/kamar	32	40	1280		
Executive deluxe room		36	10	360		
Suite room	48/kamar	48	40	1920		
Total			320	9080		

Tabel 2.4 Kebutuhan Ruang Publik

Nama ruang	Standar (m^2)	Luas (m^2)	Jumlah unit	Luas total (m^2)	Syarat	Sumber
Lobby	100	250	1	250	Luas minimal 100 m^2 unya akses langsung pintu utama, ramp, sistem tata udara dan pencahayaan,	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel

					ombience yang baik.	
Front desk	1.02/ orang	12.5	1	12.5	Mudah diakses dari lobby, mudah terlihat pintu masuk utama	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Toilet pengunjung pria	0.15/ kamar	48	3	133	Toilet wanita dan pria terpisah, terdapat sistem pencahayaan, dan tata udara, silengkapi dengan peralatan toilet	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Toilet pengunjung wanita	0.25/ kamar	80	3	240		
Lift tamu	min 2 (1.8 x 2.6m)	6	4	24	Lokasi lift di daerah publik dan mudah terlihat (misalnya lobby)	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium: design palnning and maintenance
Tangga darurat	Min. 2 tangga darurat	18	4	72	Mudah terlihat saat evakuasi, jarak maksimal 30 m dari titik terjauh	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium: design palnning and maintenance
Total				731.5		

Tabel 2.5 Kebutuhan Fasilitas Tamu

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Retail	0.1-0.3 / orang	16	3	48	Hotel minimal memiliki 3 ruang disewakan. Drug store/ bank/ perkantoran/ travel agent/ souvenir shop	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Restaurant	1.5/ seat	932	1	932	Letak retorant berhubungan langsung dengan dapur. Meneydiakan restoran minimal 3, cafe shop, grill, chinese, japanese, dsb	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Lounge, bar	0.5/ kamar	160	1	160	Lounge dilengkapi dengan meja, kursi, sofa. Dan bar yang terpisah dari retoran	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Business center		24	1	24		
Meeting room	1.1/ orang	48	4	192		
Ballroom	1.1/ orang	768	1	768	Hotel menyediakan function room minimal satu.	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel

Kolam renang & pool deck	Min 6 x 12 m, +3 m deck	120	1	120	Lokasi dekat dengan lift pengunjung sehingga pengunjung tidak melewati lobby terlebih dahulu.	Richard H Penner, Hotel Design : planning and development
Fitness, R. loker	4.7/ orang, loker 0.6m^2 / orang	168	1	168	Hotel menyediakan sarana olahraga dan rekreasi pilihan dari : tenis, bowling, golf, fitnes center, sauna, billiard	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Spa dan sauna	Min 1.9 / orang	160	1	160		
Kamar mandi & toilet	1.3-1.5 / orang	24	1	24	Toilet wanita dan pria terpisah, terdapat sistem pencahayaan, dan tata udara, silengkapi dengan peralatan toilet	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Total				2596		

Tabel 2.6 Kebutuhan Dapur

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Dapur utama	Min. 40% luas restaurant	372	1	372	Terdapat shaft, sirkulasi udara, sistem pencahayaan, dinding dapur kedap air. Tersedia alat pemadam	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Ruang persiapan dan pengolahan		64	1	64		

Ruang penyimpanan bahan	30-50% luas dapur	111.6	1	111.6	kebakaran, layout dapur sesuai alur kerja, lantai dapur tidak licin, terdapat *grease trap*	
Ruang pencucian dan simpan alat		24	1	24		
Ruang administrasi koki		20	1	20		
Room service		20	1	20		
Total				611.6		

Tabel 2.7 Kebutuhan *House Keeping*

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Ruang lien	0.4 m^2 / kamar	128	1	128	Tersedia rak / lemari penyimpanan linen	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Room boy station	Min. 1 / 40 kamar	16	3	48	Tiap lantai min. 1	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Lift service		10	1	10	Di daerah service, khusus untuk lift barang	Fred Lawson : Hotel, motels and condominium:

						design palnning and maintenance, 1976
Total				186		

Tabel 2.8 Kebutuhan Kantor Pegawai

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Administrasi		10	1	10	Terdapat *concierge counter, safer deposit room, luggage room*	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Kantor pimpinan		50	1	50	Terdapat peralatan kantor, meja, kursi. Tersedia toilet yang terpisah untuk pria dan wanita bagi para pengelola hotel	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Kantor HRD		40	1	40		
Marketing		12	1	12		
Chef		20	1	20		
Total				132		

Tabel 2.9 Kebutuhan Fasilitas Pegawai

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Security office		16	1	16	Petugas keamanan untuk area seluruh hotel bertugas selama 24 jam	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Time kiper		40	1	40		
Ruang loker	0.36 / orang	32	2	64	Locker individual dengan kunci pengaman yang jumlahnya disesuaikan. Tersedia kaca rias/full lenght mirror	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel : 89
Toilet		40	1	40		
Mushola	Min. $8m^2$	128	1	128	Terdapat perlengkapan ibadah	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Ruang makan karyawan	0.9 / orang	64	1	64	Terdapat meja, kursi, untuk makan	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Total				352		

Tabel 2.10 Kebutuhan Ruang Utilitas

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
R. pompa air bersih	0.6 / kamar	64	1	64		Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Ruang GWT		128	1	128		
R. panel listrik	0.3 / kamar	64	1	64		
Ruang genset	0.54 / kamar	100	1	100	Berada terpisah dari bangunan, tahan api	
Ruang chiiler		64	1	64		
Ruang AHU	0.4 / kamar	12	3	36		
Ruang travo	0.3 / kamar	32	1	32		
STP	0.3 / kamar	112	1	112	Jarak max. 20 m dari ruang pompa	
Ruang reservoir		60	1	60		
Total				660		

Tabel 2.11 Kebutuhan Ruang *Loading Unloading*

Nama ruang	**Standar (m^2)**	**Luas (m^2)**	**Jumlah unit**	**Luas total (m^2)**	**Syarat**	**Sumber**
Loading dock		48	1	48		
Penyimpanan barang	Min 0.2-0.3 / kamar	64	1	64	Tersedia tempat penampungan barang sementara.	Peraturan Walikota (2005) tentang Penggolongan Usaha Hotel
Ruang pembuangan		40	1	40	Tersedia tempat pembuangan yang memenuhi persyaratan peraturan yang berlaku.	
Total				152		

Tabel 2.12 Kebutuhan Total

Keterangan	**Luas (m^2)**
Kamar tamu	9080
Ruang publik	731.5
Fasilitas tamu	2596
Dapur	611.6
Housekeeping	186
Kantor pegawai	132
Fasilitas pegawai	352
Utilitas	660
Loading unloading	152
Total	14501.1
Sirkulasi 15 %	2175.16
Total Keseluruhan	16676.26

2.5 Studi Banding

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

2.5.1 Novotel Hotel

Novotel Hotel adalah salah satu hotel bintang 4 yang terdapat di kota Bandung. Hotel ini terletak di jalan Cihampelas No. 23. Lokasi yang strategis terletak diperkotaan dan merupakan hotel dekat dengan Ciwalk, Bandung Indah *Plaza*, Bandung *Electronic Center.*



Gambar 2.2 Hotel Novotel Bandung

Fasilitas hunian yang dimiliki oleh hotel ini adalah 156 kamar yang terbagi dalam beberapa jenis kamar yaitu : *Superior room* 29,25 m2, *Premier room* 29,25 m2, *Executive room* 49,25 m2, *Junior suite room* 59,25 m2, *Executive suite room* 60,6 m2, memiliki *meeting room* 11 dan *ballroom* 3.

Tipe kamar *Premier room* dan *Junior suite room*. Fasilitas kamar yang dimiliki oleh hotel ini adalah 156 kamar yang terbagi dalam beberapa jenis kamar yaitu : *Superior room* 29,25 m2 dengan total 93 kamar, *Premier room* 29,25 m2 dengan total 43 kamar, *Executive room* 49,25 m2 dengan total 10 kamar, *Junior suite room* 59,25 m2 dengan total 9 kamar, dan *Executive suite room* 60,6 m2 dengan total 1 kamar.

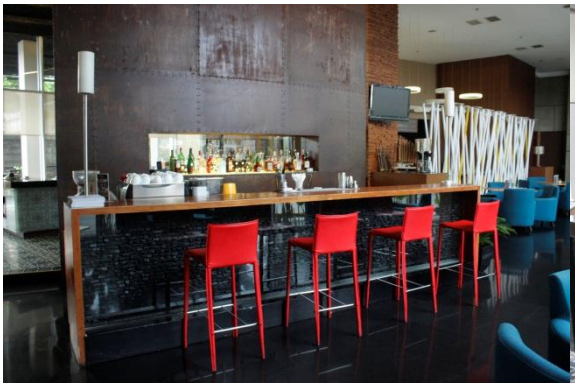



Gambar 2.3 *Premier room* dan *Junior suite room*

Fasiitas yang terdapat di Novotel Hotel diantara lain:

a. Fasilitas Makan dan Minum

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




Gambar 2.4 *Restaurant*

b. Fasilitas Kebugaran dan Rekreasi

Beberapa fasilitas kebugaran dan rekreasi seperti kolam renang, spa, *fitness center.*

1) Kolam Renang

Kolam renang dibedakan menjadi dua dengan pembatas menggunakan pekerasan. Kolam anak dengan kedalaman 0,6 meter dan kolam dewasa memilki kedalaman 1,2 meter. Dan daerah kolam renang ini terletak bersebelahan dengan area restoran *outdoor.*



Gambar 2.5 Kolam Renang

2) SPA

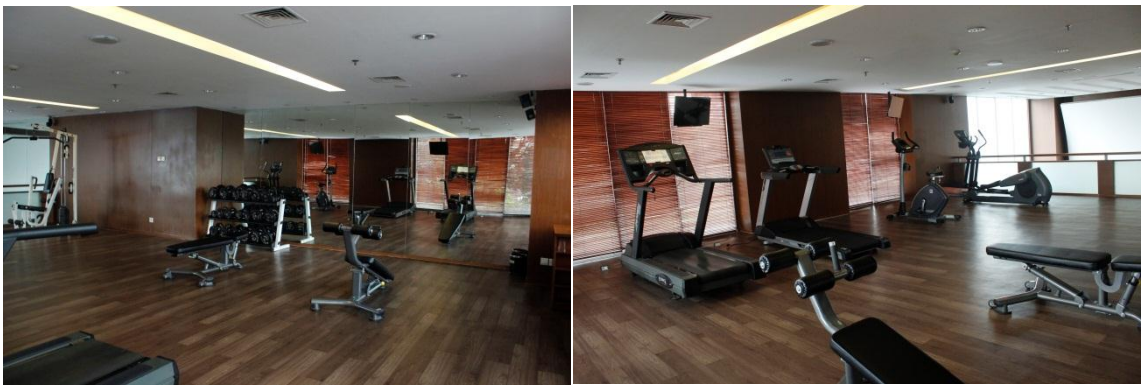
Untuk spa memiliki dua ruang yang sudah terdapat kamar mandi. Untuk fasilitas ini memilki biaya tambahan, terletak berdekatan dengan kolam renang dan fitness.



Gambar 2.6 SPA

3) Fitnes Centre

Memliki beberapa alat yang bisa digunakan untuk para tamu hotel untuk berolahraga dan area ini berhubungan dengan kolam renang.



Gambar 2.7 *Fitness Centre*

2.5.2 Grand Tjokro Hotel

Hotel Grand Tjokro Bandung adalah hotel bintang empat yang terletak di jalan Chihampelas Bandung. Hotel ini mempunyai dua massa yang terpisah kedua massa tersebut memiliki koneksi dengan adanya akses pejalan kaki.



Gambar 2.8 Grand Tjokro Hotel

Hotel ini memiliki kamar dengan tipe yang beragam, terdiri dari tipe *Superior*, *Deluxe*, *Premier*, *Family Suite* dan *Junior Suite* dengan total kamar sebanyak 323, 20 *meeting room*, *rooptop swimming pool*, International all-day dining restaurant, *Lobby Lounge and Executive Club Lounge*, *coffee bar*, *spa* dan *fitnes center*. Tempat parkir pada bangunan ini tidak memiliki basement melainkan menggunakan lahan yang berada di belakang bangunan.

Tipe kamar *Deluxe* dengan luasan kamar 28 m2 kamar tipe ini salah satu dari lima tipe kamar pada hotel ini yaitu *Superior, Primeir, Family Suite*, dan *Junior Suite* dengan total kamar adalah 368 kamar. Masing-masing kamar mempunyai fasilitas yang sama namun luasannya yang berbeda dan desainnya pun mengikuti tipe kamar.





Gambar 2.9 *Superior* dan *Premier*

a. Fasilitas Makan dan Minum

Restoran terdapat di sebelah lobby dan memiliki bagian eksekutif. Dapat digunakan untuk tamu hotel yang menginap maupun tidak menginap. Restoran ini beroperasioal mulai dari 06.00-21.00 WIB.



Gambar 2.10 *Restaurant*

b. Fasilitas Kebugaran dan Rekreasi

Beberapa fasilitas kebugaran dan rekreasi seperti kolam renang, spa, dan *fitness center.*

1) Kolam Renang

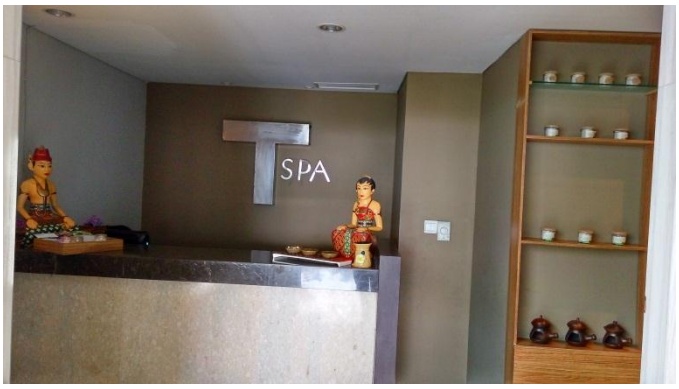
Kolam Renang yang terdapat di lantai atas dan berbeda gedung dengan ruang hunian kamar hotel. Kolam renang ini fasilitas untuk tamu hotel yang menginap, namun bisa juga untuk tamu hotel yang tidak menginap namun menginginkan menikmati fasilitas yang disediakan hotel.



Gambar 2.11 Kolam Renang

2) SPA

Untuk fasilitas ini memilki biaya tambahan, terletak di lantai dasar yang berbeda gedung. Bisa di akses langsung dari *lobby.*



Gambar 2.12 SPA

3) *Fitness Centre*

Memliki beberapa alat yang bisa digunakan untuk para tamu hotel untuk berolahraga dan area ini berhubungan dengan kolam renang yang berbeda gedung dengan kamar hotel.



Gambar 2.13 *Fitness Centres*