

LAPORAN SKRIPSI
CITY HOTEL DI MALANG
DENGAN TEMA ARSITEKTUR MODERN

SKRIPSI – AR. 8324
PERIODE I SEMESTER GENAP 2009-2010
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Arsitektur



Penyusun :
Yopi Mahendra
01.22.069

Dosen Pembimbing :
Ir. Gaguk Sukowiyono, MT.
Ir. Adi Widarthara, MTA.

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2010

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN

JUDUL
**CITY HOTEL DI MALANG
DENGAN TEMA ARSITEKTUR MODERN**

Laporan ini telah diperiksa dan disetujui sebagai Laporan Skripsi untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Teknik di Jurusan Teknik Arsitektur – FTSP ITN Malang

Disusun oleh :

Nama : Yopi Mahendra
NIM : 01.22.069

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,




Ir. Gaguk Sukowiyono, MT
NIP.Y. 1028500114

Ir. Adhi Widarthara, MT
NIP. 196012031988111002



Ketua Program Studi Arsitektur


Ir. Didiek Suharjanto, MT
NIP.Y.1039000215

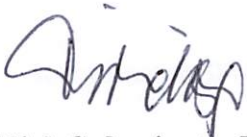
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Nama : **YOPI MAHENDRA**
NIM : **01.22.069**
Program Studi : **ARSITEKTUR**
Judul : **CITY HOTEL DI MALANG**
DENGAN TEMA ARSITEKTUR MODERN

Dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi jenjang Program Strata Satu (S-1)
Pada Hari : **SENIN**
Tanggal : **26 JULI 2010**
Dengan Nilai : **C**


PANITIA UJIAN SKRIPSI

KETUA



Ir. Didiek Suharjanto, MT
NIP.Y. 1039000215

SEKRETARIS



Ir. Gaguk Sukowiyono, MT
NIP.Y. 1028500114

ANGGOTA PENGUJI

PENGUJI I



Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MTA
NIP.Y. 101870153

PENGUJI II



Ir. Djoko Suwanto
NIP. 1018800184

Semoga Allah S.W.T. senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah memberikan segala bantuan dan dukungan kepada penulis dalam rangka menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih memiliki kelemahan, oleh karena itu masukan berupa kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga hasil dari kegiatan tugas akhir dan skripsi ini bermanfaat bagi diri sendiri, orang lain dan lingkungan masyarakat. Amin.

Malang, Agustus 2010

Penulis

CITY HOTEL DI MALANG DENGAN TEMA ARSITEKTUR MODERN

Yopi Mahendra
Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional (ITN) Malang

ABSTRAKSI

Pada saat sekarang ini, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa, kota –kota besar di Indoesia memiliki masyarakat yang menganut gaya hidup modern, tidak tekecuali Kota Malang. Dalam kehidupan modern sekarang ini, masyarakat didalamnya cenderung menyukai hal-hal yang mudah dan cepat, karena berbagai alat dibuat secara industrial untuk kemudahan manusia. Sifat dasar gaya hidup modern adalah tuntutan unyuk bergerak dan melakukan segala sesuatu dengan lebih cepat, yang didukung oleh teknologi dan industrialisasi. Teknologi dikembangkan untuk membuat pekerjaan dan kehidupan sehari-hari lebih mudah dan cepat, misalnya perkembangan teknologi informasi yang memudahkan manusia berkomunikasi menggunakan alat semacam telepon dan computer. Kualitas dan kecepatan menjadi hal penting dalam gaya hidup modern, sehingga terdapat kecenderungan untuk melihat nilai benda-benda berdasarkan besar fungsi atau banyaknya fungsi benda tersebut, serta berdasarkan kesesuaiannya dengan gaya hidup yang menuntut serba cepat, mudah dan fungsional. Arsitek sebagai perancang bangunan harus menyikapi perubahan-perubahan kebudayaan masyarakat, khususnya di kota-kota besar. Kata kunci : perubahan kebudayaan, kebudayaan modern, arsitek

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAKSI	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR, TABEL, DAN DIAGRAM	vii
BAB I. LATAR BELAKANG	1
BAB II. TINJAUAN OBJEK	4
II.1. PENGERTIAN HOTEL	4
II.2. PENGERTIAN CITY HOTEL	5
II.3. KARAKTERISIK CITY HOTEL	5
II.4. FUNGSI HOTEL	6
II.5. UNSUR-UNSUR POKOK HOTEL	7
II.6. KLASIFIKASI HOTEL	8
II.7. FASILITAS HOTEL	11
II.7.1. Fasilitas Pokok	11
II.7.2. Fasilitas Penunjang	12
II.8. JENIS-JENIS KAMAR HOTEL	13
II.8.1. Berdasarkan Tempat Tidur yang Tersedia	13
II.8.2. Berdasarkan Tingkat Fasilitasnya	13
II.8.3. Berdasarkan Letak dan Penggunaannya	14
II.9. PENGUNJUNG HOTEL	15
II.9.1. Berdasarkan Asal	15
II.9.2. Berdasarkan Tujuannya	15
II.10. STRUKTUR ORGANISASI HOTEL	15
II.10.1. Front Office Department (Bagian Kantor Depan)	16
II.10.2. Housekeeping Department (Bagian Tata Graha)	17
II.10.3. Food and Beverage Departmen	17
II.10.4. Marketing Department (Bagian Pemasaran)	18
II.10.5. Accounting Department (Bagian Keuangan)	18
II.10.6. Purchasing Department (Bagian Pembelian)	19
II.10.7. Engineering Department (Bagian Teknik)	19
II.10.8. Security Department (Bagian Keamanan)	20
II.10.9. Personal Department (Bagian Personalia)	20
II.10.10. Chief Mechanic En OOD (Other Operation Department)	20
II.11. STUDI BANDING OBJEK SEJENIS	22

II.12. KESIMPULAN	36
BAB III. TINJAUAN TEMA	37
III.1. TEORI ARSITEKTURE MODERN MENURUT LOUIS HENRI SULLIVAN	37
III.2. STUDI BANDING TEMA SEJENIS	40
III.3. KESIMPULAN	42
BAB IV. TINJAUAN LOKASI	43
IV.1. GAMBARAN UMUM KOTA MALANG	43
IV.2. GAMBARAN LOKASI CITY HOTEL	48
IV.2.1. Batasan Site	49
IV.2.2. Peraturan-peraturan	49
IV.2.3. Luasan Site	49
IV.2.4. Data Existing	50
IV.2.5. View From Site	53
IV.2.6. View To Site	54
IV.2.7. Sirkulasi Kendaraan	55
IV.2.8. Sirkulasi Pejalan Kaki	57
IV.2.9. Vegetasi	59
IV.2.10. Utilitas	60
BAB V. BATASAN	61
BAB VI. PERMASALAHAN DAN POTENSI	62
VI.1. PERMASALAHAN	62
VI.2. POTENSI	62
BAB VII. PEMOGRAMAN DAN ANALISIS ARSITEKTUR	63
VII.1. PEMOGRAMAN RUANG	63
VII.1.1. Analisa Pelaku dan Aktivitas	63
VII.1.2. Kebutuhan Ruang	68
VII.1.3. Kapasitas City Hotel	71
VII.1.4. Besaran Ruang	79
VII.1.5. Persyaratan Ruang	89
VII.1.6. Hubungan Ruang	91
VII.2. ANALISA RUANG	94
VII.2.1. Analisa Karakter Ruang	94
VII.2.2. Analisa Suasana Ruang	95
VII.3. ANALISA BENTUK	97
VII.4. ANALISA STRUKTUR DAN UTILITAS	99

VII.4.1. Analisa Struktur	99
VII.4.2. Analisa Utilitas	102
VII.5. ANALISA TAPAK	106
VII.5.1. Vegetasi	106
VII.5.2. View	109
VII.5.3. Sirkulasi	112
VII.5.4. Pencapaian	113
VII.5.5. Kebisingan	114
BAB VIII. KONSEP DESAIN ARSITEKTUR	116
VIII.1. KONSEP RUANG	116
VIII.1.1. Organisasi Ruang	116
VIII.2. KONSEP TAPAK	119
VIII.2.1. Zoning Makro	119
VIII.2.2. Zoning Mikro	122
VIII.2.3. ME & SE	125
VIII.2.4. Orientasi Bangunan	125
VIII.2.5. Sirkulasi	126
VIII.2.6. Konsep Vegetasi	127
VIII.3. KONSEP DESAIN BENTUK	128
VIII.4. KONSEP STRUKTUR	131
VIII.4.1. Sub Struktur	131
VIII.4.2. Main Struktur	132
VIII.4.3. Upper Struktur	133
VIII.4.4. Modul Struktur	133
VIII.5. KONSEP UTILITAS	134
VIII.5.1. Sistem Air Bersih	134
VIII.5.2. Sistem Air Conditioner (AC)	134
VIII.5.3. Sistem Energi Listrik	135
VIII.5.4. Sistem Air Kotor	135
VIII.5.5. Sistem Keamanan	136
VIII.5.6. Sistem Bahaya Kebakaran	136
VIII.5.7. Sistem Emergency	137
BAB IX. KONSEP DESAIN ARSITEKTUR	138
DAFTAR PUSTAKA	xiv

DAFTAR GAMBAR, TABEL & DIAGRAM

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Peta lokasi Hotel Hyatt Surabaya	22
Gambar 2.2. <i>Standart Guest Room</i> Tipe A dan Tipe B	23
Gambar 2.3. a. Jarak lantai ke plafon 2,85 m. b. Luas toilet 3x3 m ²	24
Gambar 2.4. Fasilitas yang ada pada Tipe <i>Standart Guest Room</i>	24
Gambar 2.5. <i>Junior Suite Room</i> luasnya 2 kali luas <i>Standart Guest Room</i>	25
Gambar 2.6. Kamar mandi dilengkapi dengan Ruang Rias (<i>Powder Room</i>)	26
Gambar 2.7. Adanya bukaan jendela yang lebar dengan penggunaan bahan <i>transparant</i> , membuat kesan ruangan menjadi lebih luas dan cahaya matahari yang masuk kedalam ruang lebih maksimal	26
Gambar 2.8. Adanya pintu penghubung antara <i>Junior Suite Room</i> dengan <i>Standart Guest Room</i> memungkinkan mereka berhubungan tanpa harus melewati koridor luar	27
Gambar 2.9. Fasilitas-fasilitas yang ada pada <i>Junior Suite Room</i>	27
Gambar 2.10. <i>Executive Suite Room</i> memiliki luas 116 m ² , sama dengan luas 3(tiga) buah <i>Standart Guest Room</i>	28
Gambar 2.11. Adanya <i>foyer</i> menjadikan sirkulasi pengunjung maupun karyawan menjadi lancar	29
Gambar 2.12. Terdapat 2(dua) buah kamar mandi, masing-masing memiliki luas (3,2x3,2)m ² dan (3,2x2,2)m ²	29
Gambar 2.13. a. Ruang kerja, b. Ruang tidur, c. Ruang tamu, d. Ruang makan	30
Gambar 2.14. <i>Denah Presidential Suite Room</i>	31

Gambar 2.15. a. <i>Pantry</i> , b. <i>Foyer</i> , c. <i>Living room</i> , d. Kamar mandi untuk tamu, e. Kamar mandi <i>master room</i>	32
Gambar 2.16. Denah restoran bernuansa Jepang	33
Gambar 2.17. a. Restoran, b. Bar	33
Gambar 2.18. a. Restoran, b. Bar	33
Gambar 2.19. <i>Ballroom</i> dengan kapasitas 500 tempat duduk	34
Gambar 2.20. a. <i>Pertokoan</i> ; b. <i>Kolam renang</i> ; c. <i>Fasilitas olah raga</i> ; d. <i>Fitnes center</i>	34
Gambar 2.21. <i>Penzoningan</i> pada bangunan utama	35
Gambar 2.22. <i>Penzoningan</i> pada bangunan penunjang	35
Gambar 2.23. a. Bangunan penunjang yg terpisah dari bangunan utama. B. Denah bangunan penunjang	36
Gambar 3.1. <i>Terra Cotta</i> juga berfungsi sebagai “ hiasan “ pada <i>Carson, Pirie, Scott and Company Building</i>	39
Gambar 3.2. <i>Prudential (Guranty) Building</i> . Ke tiga zone dari disain Sullivan adalah kelihatan di jendela yang terbuka besar dari zone landasan, unsur-unsur vertikal tipis/encer dari zone kantor dan bangunan lengkung dan kurva dari mengakhiri zone ada di puncak dari membangun	40
Gambar 4.1. Peta Lokasi Kota Malang	44
Gambar 4.2. Peta Administrasi Kota Malang	44
Gambar 4.3. Lokasi	48
Gambar 4.4. Luasan Lokasi	49
Gambar 4.5. Exiting site	52
Gambar 4.6. View From Site	53

Gambar 4.7. View To Site	54
Gambar 4.8. Arah sirkulasi kendaraan	55
Gambar 4.9. Kondisi jalan di sekitar lokasi	56
Gambar 4.10. Potongan jalan di sekitar lokasi	56
Gambar 4.11. Sirkulasi pejalan kaki	57
Gambar 4.12. Kondisi pedestrian disekitar lokasi	58
Gambar 4.13. Kondisi vegetasi di sekitar lokasi	59
Gambar 4.14. Kondisi utilitasi di sekitar lokasi	60
Gambar 7.1. Bentuk kubus atau persegi member kesan formal	97
Gambar 7.2. Bentuk bulat atau bola member kesan dinamis	98
Gambar 7.3. Bentuk segitiga atau Limas member kesan sakral	98
Gambar 7.4. A. Penyaluran gaya-gaya pada system struktur rangka kaku dan inti. B. Denah sistem stuktur rangka kaku dan inti	99
Gambar 7.5. A. Penyaluran gaya-gaya pada system struktur kantileveri. B. Denah sistem stuktur kantilever	100
Gambar 7.6. Kondisi vegetasi disekitar lokasi	106
Gambar 7.7. View From Site	109
Gambar 7.8. Analisa Arah Orientasi yang Baik	110
Gambar 7.9. Analisa View To Site	111
Gambar 7.10. Analisa Sirkulasi Kendaraan	112
Gambar 7.11. Analisa Sirkulasi Pejalan Kaki	112

Gambar 7.12. Analisa Pencapaian	113
Gambar 7.13. Analisa Kebisingan	114
Gambar 7.14. Penzoningan Berdasarkan Kebisingan	115
Gambar 8.1. Penzoningan Makro Horizontal	119
Gambar 8.2. Penzoningan makro vertikal	120
Gambar 8.3. <i>Penzoningan mikro public area</i>	122
Gambar 8.4. <i>Penzoningan mikro staff area</i>	123
Gambar 8.5. <i>Penzoningan mikro gues room area</i>	124
Gambar 8.6. <i>Penzoningan mikro service area</i>	124
Gambar 8.7. Konsep perletakan ME & SE	125
Gambar 8.8. Konsep orientasi bangunan	125
Gambar 8.9. Konsep sirkulasi	126
Gambar 8.10. Konsep sirkulasi pejalan kaki	126
Gambar 8.11. <i>Konsep sirkulasi kendaraan</i>	127
Gambar 8.12. Konsep vegetasi	127
Gambar 8.13. Susunan bentuk yang teratur memberikan penampilan fisik yang statis, stabil dan formal. Dalam penerapannya haruslah hati-hati, sehingga tidak menciptakan kemonotonan penampilan fisik bentuk bangunan nantinya	129
Gambar 8.14. Pola-pola bentuk lengkung ini nantinya dapat diterapkan pada bagian-bagian tertentu bangunan, misalnya pada atap bangunan ataupun pada ruang-ruang yang menampung aktivitas yang yang energik, dinamis dan selalu bergerak.	129

Gambar 8.15. <i>Terra Cotta</i> juga berfungsi sebagai “ hiasan “ pada Carson, Pirie, Scott and Company Building. Hal ini nantinya akan diterapkan pula pada perancangan City Hotel	130
Gambar 8.16. Pondasi Tiang Pancang	131
Gambar 8.17. <i>Sistem struktur rangka</i> kaku dan inti	132
Gambar 8.18. Sistem Modul Horizontal	133

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Distribusi Produk Domestik Regional Bruto Kota Malang Tahun 2004-2005	46
Tabel 7.1. Aktifitas Pengelola	65
Tabel 7.2. Aktivitas Pengunjung/Tamu	66
Tabel 7.3. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dan domestic yang datang ke Kota Malang	71
Tabel 7.4. Banyaknya Kamar dan Tempat Tidur menurut Jenis Akomodasi tahun 2006 dan 2007	73
Tabel 7.5. Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang dan Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007	74
Tabel 7.6. Tingkat Hunian Ganda atas Kamar Hotel Berbintang dan Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007. (Sumber : BPS Kota Malang)	74
Tabel 7.7. Rata-rata Hari Menginap Tamu (Asng dan Domestik) Hotel Berbintang di Kota Malang tahun 2007	75
Tabel 7.8. Rata-rata Hari Menginap Tamu (Asing dan Domestik) Hotel Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007	75
Tabel 7.9. Prosentase Pembagian Jumlah Karyawan	77
Tabel 7.10. Besaran ruang public area	81

Tabel 7.11. Besaran ruang guest room area	82
Tabel 7.12. Besaran ruang staff area.	85
Tabel 7.13. Besaran ruang service area	88
Tabel 7.14. Luas Total	88
Tabel 7.15. Persyaratan ruang public area	89
Tabel 7.16. Persyaratan ruang guest room area	89
Tabel 7.17. Persyaratan ruang staff area	90
Tabel 7.18. Persyaratan ruang service area.	91
Tabel 7.19. Analisa Karakter Ruang	95
Tabel 7.20. Analisa Suasana Ruang	96
Tabel 7.21. Perbandingan Material Struktur	101
Tabel 7.22. Kelebihan dan Kekurangan Sistem Air Bersih dengan Pompa Langsung	102
Tabel 7.23. Kelebihan dan Kekurangan Air Bersih dengan Tangki di Atas	103
Tabel 7.24. Karakteristik dan Fungsi Tanaman	108

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.1. Struktur Organisasi City Hotel	21
Diagram 7.1. Struktur Organisasi City Hotel	63
Diagram 7.2. Alur Aktivitas Pengelola	66
Diagram 7.3. Alur Aktivitas Tamu Menginap	67

Diagram 7.4. Alur Aktivitas Tamu Tidak Menginap	67
Diagram 7.5. Hubungan ruang <i>public area</i>	91
Diagram 7.6. Hubungan ruang <i>guest room area</i>	92
Diagram 7.7. Hubungan ruang <i>staff room area</i>	92
Diagram 7.8. Hubungan ruang <i>service area</i>	93
Diagram 7.9. Analisa Sistem <i>Drainase</i>	103
Diagram 7.10. Analisa Sistem Pembuangan Sampah	104
Diagram 7.11. Analisa Sistem Jaringan Listrik	104
Diagram 8.1. Organisasi ruang <i>makro publik area</i>	116
Diagram 8.2. Organisasi ruang <i>makro guest room area</i>	117
Diagram 8.3. Organisasi ruang <i>makro staff area</i>	117
Diagram 8.4. Organisasi ruang <i>makro service area</i>	118
Diagram 8.5. Organisasi ruang <i>makro service area</i>	118
Diagram 8.6. Distribusi Air Bersih Sistem Tangki Atap	134
Diagram 8.7. Sistem AC Terpusat	134
Diagram 8.8. Sistem Listrik dengan menggunakan tenaga cadangan (<i>genset</i>)	135
Diagram 8.9. Sistem Pembuangan Air Kotor	135
Diagram 8.10. Sistem Keamanan Monitor	136
Diagram 8.11. Sistem <i>Fire Protection</i>	136

BAB. I

LATAR BELAKANG

Malang merupakan kota terbesar kedua di propinsi Jawa Timur baik luas wilayah maupun jumlah penduduknya. Dengan "Tri Bina Cita" yang menjadi misinya, Malang berupaya menjadi kota pendidikan, kota industri, sekaligus sebagai kota pariwisata. Sebagai kota pariwisata, Malang dan sekitarnya menyajikan berbagai fasilitas rekreasi dan geografi alam yang sangat menarik. Fasilitas dan tempat rekreasi yang sering dan perlu dikunjungi antara lain: Museum Brawijaya, Pantai Balekambang, Sendang Biru, Ngliyep, Jonggring, Salaka, Candi Singosari, Candi Jago, Candi Sumberawan, CandiKidal, Arca Dwarapala, Selecta, Songgoriti, Dewi Sri, Sengkaling, Tlogo Mas, Sena Putra, Taman Wisata Rakyat Kota Malang, Wendit, Lembah Dieng, Bendungan Selorejo, Bendungan Karang Kates, Cangar, Coban Glotak, Coban Rondo, Tahura di kawasan gunung Arjuno, Tanaman Hias, Kebun Bunga, dan Jawa Timur Park "Agrowisata" yang khas menampilkan kesegaran kehidupan perkebunan apel di Batu. Di samping itu, Malang juga merupakan kota industri dengan pabrik rokok sebagai ujung tombaknya, kerajinan rakyat termasuk di dalamnya: Kerajinan rotan, Perusahaan tempe, Konveksi pakaian jadi, Karoseri mobil/minibus, Keramik, Sepatu, Onix, dan Logam. Selain itu juga dengan dimilikinya suasana tenang, iklim sejuk/sedang, dan ditunjang oleh banyak sarana rekreasi, membuat kota Malang cocok untuk menempuh pendidikan dan tempat istirahat melepas kesibukan.¹

Dari apa yang telah diuraikan di atas dapat diketahui bahwa Kota Malang selain cocok untuk menempuh pendidikan juga mempunyai banyak potensi-potensi di bidang industry dan kepariwisataan yang masih bisa untuk lebih dikembangkan lagi. Dalam upaya untuk mengembangkan potensi-potensi tersebut, tentunya peran dari semua pihak sangatlah diperlukan, baik dari pihak pemerintah daerah, swasta,

¹ www.um.co.id

maupun masyarakat Kota Malang itu sendiri, terutama peranan dalam penyediaan sarana dan prasarana penunjang yang memadai.

Melihat kondisi Kota Malang sekarang ini, sarana dan prasarana akomodasi yang ada masih perlu perhatian, khususnya sarana dan prasarana penginapan atau hotel, karena dilihat dari jumlah wisatawan dari berbagai macam kalangan yang datang ke Kota Malang setiap tahunnya mengalami peningkatan. Dan hal ini sayangnya tidak diimbangi dengan jumlah dan keadaan sarana dan prasarana penginapan atau hotel, sehingga banyak wisatawan ataupun para pebisnis yang gagal datang ke Kota Malang cuma karena tidak tersedianya sarana dan prasarana akomodasi penginapan atau hotel yang seperti mereka inginkan.

Pada saat sekarang ini, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa, kota –kota besar di Indoesia memiliki masyarakat yang menganut gaya hidup modern, tidak tekecuali Kota Malang. Dalam kehidupan modern sekarang ini, masyarakat didalamnya cenderung menyukai hal-hal yang mudah dan cepat, karena berbagai alat dibuat secara industrial untuk kemudahan manusia. Sifat dasar gaya hidup modern adalah tuntutan unyuk bergerak dan melakukan segala sesuatu dengan lebih cepat, yang didukung oleh teknologi dan industrialisasi. Teknologi dikembangkan untuk membuat pekerjaan dan kehidupan sehari-hari lebih mudah dan cepat, misalnya perkembangan teknologi informasi yang memudahkan manusia berkomunikasi menggunakan alat semacam telepon dan computer. Kualitas dan kecepatan menjadi hal penting dalam gaya hidup modern, sehingga terdapat kecenderungan untuk melihat nilai benda-benda berdasarkan besar fungsi atau banyaknya fungsi benda tersebut, serta berdasarkan kesesuaiannya dengan gaya hidup yang menuntut serba cepat, mudah dan fungsional.²

Dalam arsitektur, gaya hidup modern berimbas kepada keinginan untuk memiliki bangunan yang simple, bersih dan fungsional, sebagai symbol dari semangat modern. Maka dari itulah pengadaan sarana dan prasarana penginapan atau hotel nantinya diharapkan mampu memenuhi keinginan para pengunjung atau masyarakat. Dan dengan pendekatan arsitektur modern yang diusung oleh Louis Sullivan (tokoh arsitektur modern periode I) dianggap mampu memecahkan permasalahan-permasalahan dalam pengadaan sarana dan prasarana penginapan atau

² www.astudio.id.or.id

hotel nantinya. Konsep baru dan sangat mendasar dari arsitektur modern antara lain adalah FORM FOLLOWS FUNCTION yg dikembangkan oleh Louis Sullivan (Chicago), dengan beberapa ciri sebagai berikut:

- Ruang yang dirancang harus sesuai dengan fungsinya.
- Struktur hadir secara jujur dan tidak perlu dibungkus dengan bentukan masa lampau (tanpa ornamen).
- Bangunan tidak harus terdiri dari bagian kepala, badan dan kaki.
- Fungsi sejalan/menyertai dengan wujud.

Dengan demikian, dalam upaya untuk mengembangkan potensi-potensi yang ada di Kota Malang dan menyelesaikan masalah-masalah masyarakat didalamnya yang sebagian besar telah memiliki gaya hidup modern, maka di Kota Malang sekiranya perlu dihadirkan sebuah bangunan hotel dengan penerapan arsitektur modern. Dan karena lokasi hotel yang direncanakan nantinya berada di tengah kota dan sebagian besar tamu melakukan kegiatan bisnis, maka hotel yang akan di hadirkan lebih tepatnya disebut dengan City Hotel.



BAB II

TINJAUAN OBJEK

II.1. PENGERTIAN HOTEL

Secara harafiah, kata *Hotel* dulunya berasal dari kata *HOSPITIUM* (bahasa Latin), artinya ruang tamu. Dalam jangka waktu lama kata *hospitium* mengalami proses perubahan pengertian dan untuk membedakan antara *Guest House* dengan *Mansion House* (rumah besar) yang berkembang pada saat itu, maka rumah-rumah besar disebut dengan *HOSTEL*.

Rumah-rumah besar atau hostel ini disewakan kepada masyarakat umum untuk menginap dan beristirahat sementara waktu, yang selama menginap para penginap dikoordinir oleh seorang *host*, dan semua tamu-tamu yang (selama) menginap harus tunduk kepada peraturan yang dibuat atau ditentukan oleh *host* (*HOST HOTEL*).

Sesuai dengan perkembangan dan tuntutan orang-orang yang ingin mendapatkan kepuasan, tidak suka dengan aturan atau peraturan yang terlalu banyak sebagaimana dalam hostel, dan kata hostel lambat laun mengalami perubahan. Huruf “s” pada kata hostel menghilang atau dihilangkan orang, senggga kemudian kata hostel berubah menjadi *Hotel* seperti apa yang kita kenal sekarang.³

Dari beberapa sumber, hotel mempunyai definisi atau arti yang berbeda-beda. Menurut Charles E. Steadmon dan L. Kasavana dalam bukunya “Menagih Front Office Operational” dijelaskan bahwa :⁴

HOTEL merupakan sebuah bangunan yang dikelola secara komersial dengan memberikan fasilitas penginapan untuk umum dengan fasilitas pelayanan sebagai berikut; pelayanan makan dan minum, pelayanan kamar, pelayanan barang bawaan, pencucian pakaian, dan dapat menggunakan fasilitas perabot didalam.

³ Kurniasih, Sri. Prinsip Hotel Resort. Dalam program studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur

⁴ Charles E. Steadmon dan L. Kasavana. Menagih Front Office Operational.

Sedangkan menurut SK MENPARPOSTEL (Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi) Nomor 34/NK. 103/MPPT 1987 disebutkan bahwa:⁵

HOTEL adalah suatu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh area bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan dan penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

Dari beberapa pengertian hotel di atas pada dasarnya memiliki poin-poin yang sama, yaitu : hotel merupakan bangunan penginapan yang disertai fasilitas pelayanan ; ditujukan untuk umum dan dikelola secara komersial. Dengan demikian maka hotel dapat diartikan sebagai bangunan penginapan untuk umum yang di sertai dengan fasilitas pelayanan dan dikelola secara komersial.

II.2. PENGERTIAN CITY HOTEL

Melihat dari apa yang telah di uraikan sebelumnya city hotel dapat diartikan sebagai hotel yang terletak di kota atau hotel yang lataknya di pusat-pusat pemerintahan, perekonomian, kebudayaan, dan peradapan masyarakat. Namun dari sumber yang lain city hotel juga diartikan sebagai hotel yang terletak didalam kota, pusat keramaian atau tidak jauh darinya dimana sebagian besar tamu yang menginap merupakan kaum turis dan kaum usahawan.⁶

II.3. KARAKTERISIK CITY HOTEL

Ada 4 (empat) karakteristik city hotel sehingga bisa dibedakan dengan jenis hotel lainnya, yaitu :⁷

⁵ SK MENPARPOSTEL (Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi) Nomor 34/ NK. 103/ MPPT 1987

⁶ Hotel, H. Kodhyat, Lembaga Study Pariwisata Indonesia, 1984 Dalam Yochie Martadinata, City Hotel di Malang Tema Arsitektur Kontekstual, 2005

⁷ Kurniasih, Sri. Prinsip Hotel Resort. Dalam program studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur

1) Lokasi

Umumnya berlokasi di pusat-pusat kota, dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan lalu lintas kendaraan yang ramai. Pada City Hotel, kemudahan dalam pencapaian dan kedekatan dengan kawasan pertokoan, perkantoran, dan hunian berupa perumahan perdagangan yang merupakan tuntutan utama pasar akan berpengaruh terhadap harganya.

2) Fasilitas

Karena sebagian besar penunjang adalah para pelaku bisnis dan wisatawan menuntut ketersedianya fasilitas penunjang yang memadai, yang mampu memenuhi dan menampung segala keperluan dan aktifitas para pelaku bisnis dan wisatawan. Disamping itu, yang juga tidak kalah pentingnya yaitu ketersediannya fasilitas utama yang tentunya juga harus memadai pula. Pada City Hotel, kelengkapan fasilitas penunjang akan berpengaruh terhadap minat para pengunjung.

3) Arsitektur dan Suasana

Para pengunjung City Hotel pada umumnya cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur yang simple, bersih, dengan suasana yang nyaman, serta memiliki prifasi.

4) Segmen Pasar

Sasaran utam yang ingin dijangkau adalah para pelaku bisnis yang memerlukan fasilitas-fasilitas penunjang dalam melakukan kegiatan bisnisnya. Tidak menutup kemungkinan juga bagi para wisatawan / pengunjung yang ingin berlibur.

II.4. FUNGSI HOTEL

Hotel berfungsi sebagai suatu sarana untuk memenuhi kebutuhan wisatawan atau pelancong, sebagai tempat tinggal sementara selama berada jauh dari tempat asalnya, yang sering disebut *Hotel is a home away from home*. Kebutuhan pokok tamu adalah istirahat, tidur, mandi, makan, minum, hiburan, dan lain-lain. Namun pada saat ini sedang berkembang jenis pariwisata yang pasaran potensialnya adalah orang-orang yang melakukan perjalanan bukan bertujuan untuk sekedar menginap akan tetapi tujuan konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional, dan kegiatan-kegiatan lain. Maka hotel sebagai sebagai salah satu akomodasi komersial

berfungsi bukan hanya sebagai tempat menginap tetapi juga sebagai tempat melangsungkan kegiatan tersebut diatas. Sehingga usaha perhotelan harus didukung oleh sarana dan fasilitas yang memadai yang dapat memenuhi kebutuhan para konsumennya.

II.5. UNSUR-UNSUR POKOK HOTEL

Yang ditawarkan oleh suatu hotel sesungguhnya dapat disebut sebagai paket penawaran yang meliputi lima unsur pokok⁸, yaitu:

1) Lokasi

Tempat pengejawantahan hotel yang memiliki kemudahan pencapaian dengan menggunakan kendaraan umum dan atau kendaraan pribadi yang berhubungan langsung menuju area hotel. Serta tempat yang memungkinkan penghindaran terhadap pencemaran dan gangguan dari luar, seperti: suara bising, udara berasap, bau tidak sedap, dan serangan binatang.

2) Fasilitas

Segala sarana yang dapat digunakan oleh para tamu, meliputi: kamar tidur, restoran, bar, kolam renang, makan dan minum, ruang pertemuan, dan sebagainya. Mensyaratkan akan kualitas dan fleksibilitas dalam penggunaannya.

3) Pelayanan

Segala cara pelayanan yang mensyaratkan kecepatan formil atau pemberian keramahan, dalam sepanjang waktu, serta

4) Image

Cara menjelaskan penampilan hotel kepada masyarakat luas atau mengungkapkan citra tentang hotel, yang dapat diwujudkan dengan besarnya bangunan, suasana ruang, imajinasi yang diciptakan, tamu-tamu hotel, nama hotel, dan pandangan-pandangan masyarakat atas hotel.

⁸ *Ibid.*

II.6. KLASIFIKASI HOTEL

Yang dimaksud dengan klasifikasi atau penggolongan hotel ialah suatu sistem pengelompokkan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan, berdasarkan ukuran penilaian tertentu.

Hotel dapat dikelompokkan ke dalam berbagai kriteria menurut kebutuhannya, namun ada beberapa kriteria yang dianggap paling lazim digunakan. Sistem klasifikasi atau penggolongan hotel di dunia berbeda antara negara yang satu dengan negara yang lainnya. Sebagai contoh, klasifikasi hotel di negara tertentu antara lain :⁹

- 1) Republik Rakyat Cina (RRC) mempergunakan klasifikasi : *Tourist Class, Standard dan Superclass Hotel*
- 2) Bulgaria, Columbia, Equador, Syria, Quait, mempergunakan klasifikasi : Hotel kelas 3, 2, 1 dan *Deluxe*
- 3) Yunani menggunakan klasifikasi : Hotel kelas A, B, C, D, E

Di Indonesia pada tahun 1970 oleh pemerintah menentukan klasifikasi hotel berdasar penilaian-penilaian tertentu sebagai berikut :

- 1) Luas Bangunan
- 2) Bentuk Bangunan
- 3) Perlengkapan (fasilitas)
- 4) Mutu Pelayanan

Namun pada tahun 1977 ternyata sistem klasifikasi yang telah ditetapkan tersebut dianggap tidak sesuai lagi. Maka dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM.10/PW. 301/Pdb – 77 tentang usaha dan klasifikasi hotel, ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada :

- 1) Jumlah Kamar
- 2) Fasilitas
- 3) Peralatan yang tersedia
- 4) Mutu Pelayanan

⁹ Kurniasih, Sri. Prinsip Hotel Resort. Dalam program studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur

Berdasarkan pada penilaian tersebut, hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu¹⁰ :

1 . Hotel Bintang 1

- a. Jumlah kamar standar minimum 15 kamar, kamar mandi di dalam.
- b. Luas kamar standar : single 18 m², doublé 20 m².
- c. Mempunyai ruang umum terdiri dari : lobby dan lounge, ruang makan dan minum, luasnya 3x jumlah kamar.
- d. Kapasitas tempat parkir 1 mobil untuk 5 kamar.
- e. Fasilitas tambahan berupa : kolam renang, tempat olahraga dan rekreasi, biro perjalanan, drugstore, tempat penjualan bacaan, ruang pertemuan dan sebagainya.

2 . Hotel Bintang 2

- a. Jumlah kamar standar minimum 20 kamar, kamar mandi di dalam.
- b. Minimal 1 suite room, 2 single room.
- c. Luas kamar standar : single 20 m², double 20 m² dan suite room minimum 44 m².
- d. Ruang umum (ruang makan, lobby, lounge), luasnya 3x jumlah kamar.
- e. Kapasitas tempat parkir 1 mobil untuk 5 kamar.
- f. Fasilitas tambahan : kolam renang, toko, travel, sarana olahraga dan rekreasi, ruang pertemuan, ruang rapat, ruang serbaguna.

3 . Hotel Bintang 3

- a. Jumlah kamar standar minimum 30 kamar, jumlah suite room minimum 2 kamar dan 3 single room, kamar mandi di dalam.
- b. Luas minimum termasuk kamar mandi/wc : single room 22 m², double room 26 m² dan suite room minimum 48 m².
- c. Ruang umum : ruang makan, bar, lobby, lounge dengan minimum 12 tempat duduk dengan luas 2,7 x jumlah kamar.
- d. Kapasitas tempat parkir 1 mobil untuk 5 kamar.
- e. Fasilitas tambahan : kolam renang, toko, drugstore, travel, sarana olahraga dan rekreasi, bookstore, ruang pertemuan, ruang rapat, ruang serbaguna.

¹⁰ Sugianto, Endar dan Sutiningrum. 'Pengantar Akomodasi dan Restaurant' dalam: Akhmad Huda Dapiri dalam: Yusiana, Eva. 2006. Hotel Bisnis di Malang. Tugas Akhir Sarjana Teknik Arsitektur. Malang: Institut Teknologi Nasional

4 . Hotel Bintang 4

- a. Jumlah kamar minimum 50 single room dan minimum 3 suite room.
- b. Luas minimum termasuk kamar mandi : single 24 m², double room 28 m² dan suite room minimum 48 m² termasuk kamar mandi di dalamnya.
- c. Ruang umum : ruang makan, bar, lobby, lounge, minimal 16 tempat duduk dengan luas 25 x jumlah kamar.
- d. Kapasitas tempat parkir 1 mobil untuk 5 kamar.
- e. Fasilitas tambahan : kolam renang, toko, drugstore, travel, sarana olahraga dan rekreasi, bookstore, ruang pertemuan, ruang rapat, ruang serbaguna.

5 . Hotel Bintang 5

- a. Jumlah kamar standar minimum 100 kamar (termasuk 10 single room dan 4 suite room), kamar mandi di dalam.
- b. Luas minimum termasuk kamar mandi : single room 24 m², double room 28 m² dan suite room minimum 52 m².
- c. Ruang umum : ruang makan, bar, lobby, lounge, dengan minimum 20 tempat duduk dengan luas 2,5 x jumlah kamar.
- d. Fasilitas tambahan : kolam renang, toko, drugstore, travel, sarana olahraga dan rekreasi, bookstore, ruang pertemuan, ruang rapat, ruang serbaguna, poliklinik, room boy station, area lost and found, laundry, dan sebagainya.

Hotel-hotel yang tidak bisa memenuhi standar kelima kelas tersebut, ataupun yang berada di bawah standar minimum yang ditentukan oleh Menteri Perhubungan disebut *Hotel Non Bintang*. Tujuan umum daripada penggolongan kelas hotel adalah :

- 1) Untuk menjadi pedoman teknis bagi calon investor (penanam modal) di bidang usaha perhotelan.
- 2) Agar calon penghuni hotel dapat mengetahui fasilitas dan pelayanan yang akan diperoleh di suatu hotel, sesuai dengan golongan kelasnya.
- 3) Agar tercipta persaingan (kompetisi) yang sehat antara perusahaan hotel.
- 4) Agar tercipta keseimbangan antara permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) dalam usaha akomodasi hotel.

Pada tahun 1970-an sampai dengan tahun 2001, penggolongan kelas hotel bintang 1 sampai dengan bintang 5 lebih mengarah ke aspek bangunannya seperti

luas bangunan, jumlah kamar dan fasilitas penunjang hotel dengan bobot penilaian yang tinggi. Tetapi sejak tahun 2002 berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/HK 001/MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel, bobot penilaian aspek mutu pelayanan lebih tinggi dibandingkan dengan aspek fasilitas bangunannya.

II.7. FASILITAS HOTEL

Fasilitas merupakan suatu sarana yang harus disediakan dalam hotel agar para tamu dapat terlayani keperluannya selama menginap di hotel. Fasilitas-fasilitas dalam hotel, meliputi fasilitas pokok dan fasilitas penunjang.¹¹

II.7.1. Fasilitas Pokok,

1. Kamar Tamu (*Guest Room*), adapun jenis kamar yang disediakan oleh hotel pada umumnya adalah:
 - a. *Single Room*, yaitu kamar untuk satu orang tamu dengan satu tempat tidur tunggal.
 - b. *Double Room*, yaitu kamar untuk dua orang tamu dengan satu tempat tidur double.
 - c. *Twin Room*, yaitu kamar untuk dua orang tamu dengan dua tempat tidur tunggal, masing-masing untuk satu orang.
 - d. *Triple Room*, yaitu kamar untuk tiga orang tamu dengan satu tempat tidur double ditambah satu tempat tidur tunggal, atau dengan dua tempat tidur tunggal masing-masing untuk satu orang ditambah dengan satu tempat tidur untuk satu orang.
 - e. *Suite Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan ruang duduk (*living room, sitting room, atau parlour*). Selain itu juga dilengkapi dengan sebuah Bar dan Dapur Kecil (*Kitchensette*). Suite Room dibedakan berdasarkan jumlah kamar tidur menjadi:
 - f. *One Bedroom Suite*, terdiri satu kamar tidur dan ruang duduk.

¹¹ Agusnawar. 'Operasional Tata Graha Hotel'. PAR dalam: Yusanita, Eva. 2006. *Hotel Bisnis di Malang*. Tugas Akhir Sarjana Teknik Arsitektur. Malang: Institut Teknologi Nasional.

- g. *Two Bedroom Suite*, terdiri dua kamar tidur dan ruang duduk.
 - h. *Junior Suite*, apabila kamar tidur tidak dipisahkan oleh penyekat ruangan dengan ruang duduk.
2. *Restaurant*, merupakan bagian dari hotel yang ruang lingkup kegiatannya menyediakan hidangan makan dan minum bagi para tamu yang menginap dan juga tamu pengunjung.
 3. *Bar*, merupakan bagian dari hotel yang ruang lingkup kegiatannya menyediakan aneka minuman bagi para tamu yang menginap dan juga tamu pengunjung.
 4. Layanan makan dan minum di kamar tamu (*Room Service*), merupakan bagian dari hotel yang memberikan fasilitas pelayanan makan dan minum kepada para tamu di dalam kamar tamu.
 5. Ruang kegiatan khusus (*Function Room*), merupakan fasilitas dari hotel yang diperuntukkan kepada para tamu yang menyelenggarakan kegiatan pertemuan atau perjamuan secara khusus, seperti rapat, konferensi, dan kegiatan lainnya.

II.7.2. Fasilitas Penunjang

Fasilitas yang disediakan untuk menjamin kenyamanan dan kepuasan para tamu, fasilitas penunjang berhubungan dengan kebutuhan para tamu, seperti: *pelayanan binatu, telepon, telegram, telex, faksimili, business centre, fasilitas olahraga, drugstore, bookstore*, dan fasilitas lain yang dapat menunjang kegiatan para tamu.

II.8. JENIS-JENIS KAMAR HOTEL

II.8.1. Berdasarkan Tempat Tidur Yang Tersedia¹²

Berdasarkan tempat tidur yang tersedia, jenis-jenis kamar tidur dapat dibedakan menjadi beberapa type, yaitu sebagai berikut :

1. Single Room atau Single Bedroom, yaitu kamar untuk satu orang tamu dengan satu tempat tidur tunggal. Dengan ukuran satu orang: 80 x 192 cm – 100 x 200 cm.
2. Double Room atau double Bedroom, yaitu kamar untuk dua orang tamu dengan satu tempat tidur double. Dengan ukuran satu orang: 135 x 20 cm – 150 x 200 cm.
3. Twin Room atau Twin Bedroom, yaitu kamar untuk dua orang tamu dengan dua tempat tidur tunggal, masing-masing untuk satu orang.
4. Triple Room atau Triple Bedroom, yaitu kamar untuk tiga orang tamu dengan satu tempat tidur double ditambah satu tempat tidur tunggal, atau dengan dua tempat tidur tunggal masing-masing untuk satu orang ditambah dengan satu tempat tidur untuk satu orang.
5. Suite Room, yaitu kamar yang dilengkapi dengan ruang duduk (sebuah living room, sitting room, atau parlour). Selain itu juga dilengkapi dengan sebuah Bar dan Dapur Kecil (*Kitchensette*). Suite Room dibedakan berdasarkan jumlah kamar tidur menjadi:
 - a. *One Bedroom Suite*, terdiri satu kamar tidur dan ruang duduk.
 - b. *Two Bedroom Suite*, terdiri dua kamar tidur dan ruang duduk.
 - c. *Junior Suite*, apabila kamar tidur tidak dipisahkan oleh penyekat ruangan dengan ruang duduk.

II.8.2. Berdasarkan Tingkat Fasilitasnya¹³

Jenis kamar hotel yang dibedakan menurut tingkat kelengkapan fasilitasnya, semakin mewah kelengkapan yang tersedia dalam kamar maka semakin tinggi kelas kamar tersebut. Penggolongannya sebagai berikut:

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

1. Standard Room, jenis kamar yang harganya paling murah pada suatu hotel dengan fasilitas standard yang berlaku secara umum.
2. Deluxe Room, jenis kamar yang satu tingkat lebih baik dari standard room, dengan fasilitas yang lebih lengkap diatas standard.
3. President Deluxe Suite Room, jenis kamar yang harganya paling mahal dan serba istimewa, dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah. Kamar ini hanya terdapat satu dalam hotel, dan merupakan kebanggaan (*Trade Mark*) dari suatu hotel sebagai ikon promosi.

II.8.3. Berdasarkan Letak dan Penggunaannya¹⁴

Berdasarkan tempat tidur yang tersedia, jenis-jenis kamar tidur dapat di bedakan menjadi beberapa type, yaitu sebagai berikut :

1. Connecting Room, dua kamar yang berdekatan atau bersebelahan yang dihubungkan dengan satu pintu penghubung (*connecting door*). Biasanya, digunakan oleh tamu yang berkeluarga atau tamu yang membawa anak.
2. Adjoining Room, sebuah kamar yang terletak pada satu lantai, antara kamar yang satu dengan yang lain berdekatan atau bersebelahan, tetapi tidak ada pintu penghubung.
3. Adjacent Room, dua kamar yang terletak pada satu lantai yang sama, antara kamar yang satu dengan yang lain saling berhadapan.
4. Duplex Room, dua kamar yang terletak diatas dan dibawah, dihubungkan dengan tangga penghubung (*staircase*), biasanya kamar ini terdapat pada hotel berbentuk cottage.
5. Cabana Room, kamar-kamar yang menghadap ke pantai (*facing the sea*).
6. House Use Room, kamar yang digunakan oleh staf hotel yang memiliki jabatan tertentu, seperti *general manager* atau *president management*. Kamar ini dijadikan sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu.

¹⁴ *Ibid.*

II.9. PENGUNJUNG HOTEL

II.9.1. Berdasarkan Asal

Berdasarkan asal, Wisatawan/Pengunjung dapat di golongkan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. Wisatawan/ pengunjung domestik (*wisnu*)
2. Wisatawan/ pengunjung mancanegara (*wisman*)

II.9.2. Berdasarkan Tujuannya

Berdasarkan asal, Wisatawan/Pengunjung dapat di golongkan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. *Bisnis*, tujuan utamanya untuk melakukan suatu perdagangan, penyelesaian urusan perusahaan atau instansi terkait.
2. *Berlibur*, tujuan utamanya untuk berlibur menghabiskan waktu senggang, rekreasi, pemulihan kesehatan atau olahrag.
3. *Keperluan Kantor*, pengunjung hotel merupakan orang yang mempunyai latar belakang berbeda-beda, kelas hotel yang ada merupakan hal yang sangat penting untuk dipilih sesuai dengan tingkat kemampuannya masing-masing.
4. *Menghadiri Pertemuan*, tujuan utamanya untuk menghadiri suatu pertemuan baik berupa konvensi yang menyangkut kepentingan bisnis maupun suatu acara tertentu yang bersifat kekeluargaan.
5. *Berlibur dan Berbisnis*, tujuannya untuk melakukan kepentingan bisnis sekaligus juga berlibur.

II.10. STRUKTUR ORGANISASI HOTEL

Organisasi merupakan pengelompokan secara teratur suatu kerjasama orang-orang yang bekerja untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Setiap usaha perhotelan harus memiliki organisasi, karena organisasi merupakan wadah daripada manajemen dan manajemen hotel tidak akan mampu berbuat apa-apa jika tidak ada organisasi. Dalam suatu organisasi terdapat susunan organisasi yang memegang fungsi atau

jabatan dari tingkat yang paling atas sampai ke tingkat paling bawah di dalam suatu organisasi hotel. Penyelenggaraan kerja dalam hotel dibagi-bagi atas beberapa department atau bagian yang terdiri dari departemen-departemen pokok.

II.10.1. Front Office Department (Bagian Kantor Depan)

Front Office Departement yaitu Bagian terdepan yang bertugas menerima pesanan, memberikan informasi, menerima dan mengakomodasi tamu, termasuk melaksanakan pembayaran dan menerima pembayaran dari tamu. Front Office Departement ini dipimpin oleh seorang *Departement Head* (Kepala Bagian). Front Office Departement dibagi atas beberapa seksi yang masing-masing dipimpin oleh *Supervisor*, yaitu :

1. *Informasi (Seksi Informasi)*, bertugas memberikan informasi mengenai fasilitas, pelayanan, dan lain-lain yang diperlukan oleh tamu hotel
2. *Reception (Seksi Penerimaan Tamu)*, bertugas memberikan pelayanan dalam penerimaan, penunjukkan kamar, dan memberikan kunci kamar kepada tamu.
3. *Bellman (Seksi pengurusan dan pengantaran tamu)*, bertugas mengantarkan tamu berikut barang bawaannya ke kamar. Bellman dipimpin oleh *Bell Captain*.
4. *Reservation (Seksi Penempatan/Pengaturan Akomodasi)*, bertugas mengatur akomodasi bagi tamu yang memesan tempat menginap. Seksi ini dipimpin oleh *Reservation Manager*.
5. *Front Office Cashier (Seksi Penerimaan/Pembayaran uang)*, bertugas dalam penerimaan/pembayaran uang dari/kepada tamu. Seksi ini dipimpin oleh *Chief Cashier*.
6. *Telepon and Telex (Seksi telepon dan telex)*, bertugas melaksanakan hubungan antara tamu hotel dengan pihak luar dan sebaliknya, antara staff hotel dan pihak luar dan sebagainya. Seksi ini dipimpin oleh *Chief Telephone and Telex Operator*.
7. *Guest Relation (Seksi hubungan dengan tamu)*, bertugas khusus memberikan pelayanan kepada tamu-tamu hotel yang penting (VIP). Seksi ini dipimpin oleh *Guest Relation Director*, namun tidak semua hotel memiliki *Guest Relation Director*.

II.10.2. Housekeeping Department (Bagian Tata Graha)

Bertugas memelihara kebersihan, kerapian dan kelengkapan kamar-kamar tamu, restoran, bar, dan tempat-tempat umum dalam hotel, termasuk tempat-tempat untuk karyawan. Housekeeping Department dipimpin oleh Department Head yang disebut Housekeeper. Housekeeping Department dibagi dalam beberapa seksi. Seksi yang besar dipimpin oleh *Superintendant* sedang yang kecil dipimpin oleh *Supervisor*. yaitu :

1. *Housekeeping Office Section (Seksi kantor housekeeping)*, bertugas mengurus administrasi dan komunikasi seluruh kegiatan housekeeping. Seksi ini dipimpin oleh *Superintendant*.
2. *Floor/ Room section (Seksi yang mengurus kamar-kamar tamu)*, bertugas memelihara kebersihan, kerapian dan kelengkapan kamar-kamar tamu dan sekitarnya. Seksi ini dipimpin oleh *Superintendant*.
3. *Houseman Section (Seksi yang mengurus daerah public area)*, bertugas mengurus kebersihan dan kerapian tempat-tempat umum. Seksi ini dipimpin oleh *Superintendant*.
4. *Linen and Uniform Section (Seksi yang mengurus Linen dan seragam)*, bertugas menyediakan Linen dan seragam bagi karyawan. Seksi ini dipimpin oleh *Superintendant*.
5. *Indoor Garden Section (Seksi yang mengurus kebun dalam hotel)*, bertugas mengurus tanaman dan taman-taman yang berada dalam hotel. Indoor Garden Section dipimpin oleh *Indoor Garden Supervisor*.

II.10.3. Food and Beverage Department

Food and Beverage Department terbagi dalam 2 bidang kegiatan pokok, yaitu:

1. *Food Production*, bertugas menghasilkan atau memproduksi dan mempersiapkan makanan, baik untuk restoran, bar, atau kamar tamu
2. *Food and Beverage Service* , bidang penyajian makanan dan minuman. Bidang ini terbagi dalam 2 bagian, yaitu :
 - a. *Food Service*, bagian pelayanan makanan diantaranya restaurant.

- b. *Beverage Service*, bagian pelayanan minuman (alkoholik), sedang makanan dalam bentuk snack disajikan sebagai tambahan. Yang termasuk dalam beverage service adalah bar diskotik dll.

II.10.4. Marketing Department (Bagian Pemasaran)

Bertugas melaksanakan pemasaran produk hotel, termasuk didalamnya promosi dan penjualan produk hotel. Seksi ini dipimpin oleh *Marketing Manager*. Marketing Department dibagi jadi 2 seksi yaitu:

1. *Promotion*, bertugas mengurus kegiatan yang berhubungan dengan promosi hotel dan seksi ini dipimpin oleh promotion manager
2. *Sales*, bertugas bertugas segala kegiatann yang berhubungan dengan pemasaran dan penjualan produk hotel. Seksi ini dipimpin oleh sales manager.

II.10.5. Accounting Department (Bagian Keuangan)

Bertugas mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang hotel. Accounting department dipimpin oleh *Chief Accountant*. Seksi-seksi yang ada dalam Accounting Department adalah:

1. *Accounting Office* (kantor akunting), merupakan kantor pusat yang menyelenggarakan penyusunan , pencatatan dan administrasi keuangan, seksi ini punya sub seksi yaitu:
 - a. *Sub – seksi Restaurant*
 - b. *Sub – seksi Income auditor*
 - c. *Sub – seksi General chasier*
 - d. *Sub – seksi Account payable*
 - e. *Sub – seksi Bookkeeper*
 - f. *Sub – seksi Paymaster*
2. *General Accounting*
3. *Credit*
4. *General store*
5. *Purchasing*

II.10.6. Purchasing Department (Bagian Pembelian)

Bertugas melaksanakan pembelian dan penerimaan barang keperluan hotel. purchasing department dipimpin oleh *Purchasing Manager*. purchasing department dalam melaksanakan tugas dibagi dalam beberapa seksi diantaranya diantaranya:

1. Seksi pembelian
2. Seksi penerimaan barang
3. Seksi pergudangan

II.10.7. Engineering Department (Bagian Teknik)

Bertugas melaksanakan perencanaan pemasangan dan pemeliharaan gedung serta perlengkapan gedung dan lainnya. Engineering Department dipimpin oleh *Chief Engineer*. Seksi ini dibagi jadi beberapa bagian yang dikepalai oleh *Kepala Seksi*, Seksi-seksi itu antara lain:

1. *Plaining Construction*, bertugas mengurus perencanaan dan konstruksi bangunan hotel. Dipimpin oleh *Chief Planning and Construction Engineering*.
2. *Electric*, bertugas pengadaan dan pemeliharaan instalasi dan arus tenaga listrik dipimpin oleh *Chief Electric Engineer*.
3. *Mechanic*, bertugas mengurus semua yang berhubungan dengan mesin. dipimpin oleh *Water Treatment* bertugas mengurus pengadaan air bersih untuk keperluan tamu dan karyawan hotel. dipimpin oleh *Chief Water Treatment Engineer*
4. *Fire Safety*, bertugas mengurus perlengkapan dan kegiatan yang berhubungan dengan pencegahan dan penanggulangan kebakaran dan keselamatan kerja. Dipimpin oleh *Chief Fire Safety Officer*
5. *Maintenance*, bertugas melaksanakan perbaikan dalam memelihara fungsi dan kegunaan alat-alat perlengkapan hotel. Dipimpin oleh *Chief Maintenance Engineer*
6. *Garden*, bertugas memelihara keindahan dan kebersihan kebun dalam lingkungan hotel. Dipimpin oleh *Chief Garden*.

II.10.8. Security Department (bagian keamanan)

Bertugas menjaga dan memelihara keamanan dalam lingkungan hotel. Dipimpin oleh *Chief security*. Security Department dibagi dalam beberapa bagian antara lain:

1. Keamanan dalam hotel
2. Keamanan diluar hotel
3. Keamanan khusus (menjaga keamanan dengan cara khusus)

II.10.9. Personal Department (Bagian Personalia).

Bertugas melaksanakan pemilihan terhadap tenaga kerja hotel. Dipimpin oleh *Personal Manager*. Dalam melaksanakan tugasnya personal department dibagi dalam 2 seksi yaitu:

1. *Seksi ketenagakerjaan*, bertugas mengurus penerimaan, seleksi dan recruiting karyawan.
2. *Seksi pengembangan tenaga kerja*, bertugas mengatur dan menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan kerja bagi karyawan dari semua tingkatn.

II.10.10. Chief Mechanic En OOD (Other Operation Department).

Yaitu bagian-bagian yang termasuk dalam kelompok-kelompok lain-lainnya:

1. *Secretarial service*
2. *Drug Store*
3. *Consession office*
4. *Sport Club*
5. *Discotique, Steam Bath, Massage*

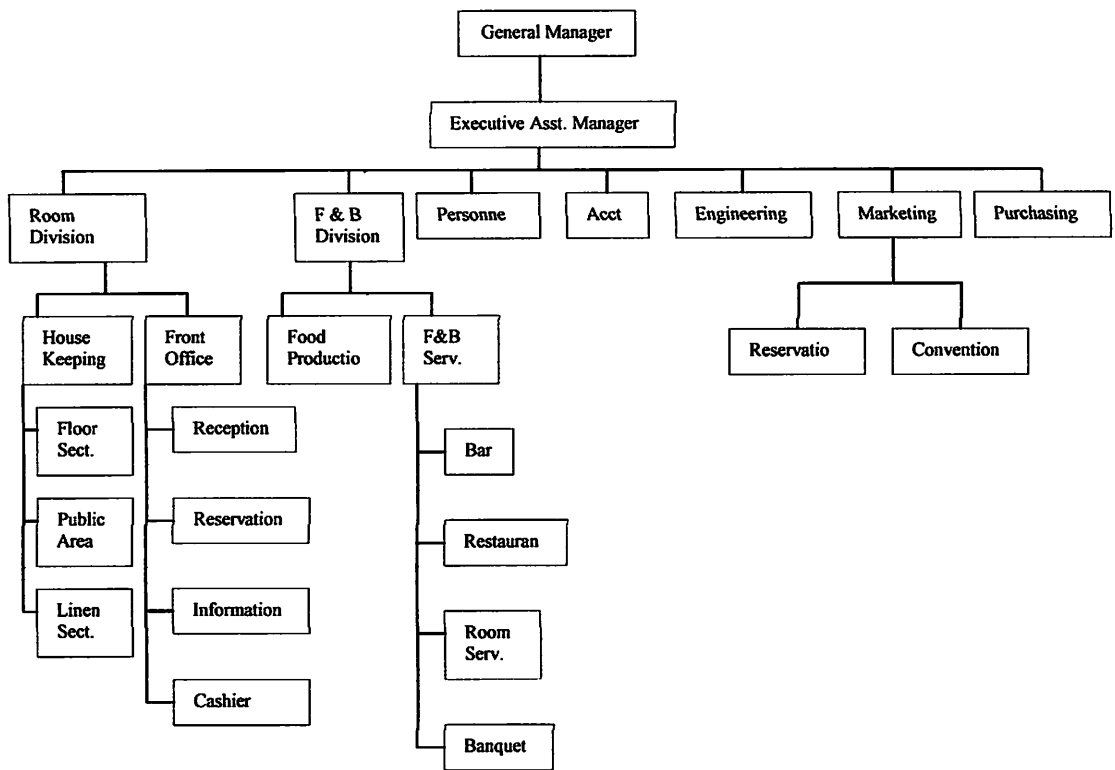
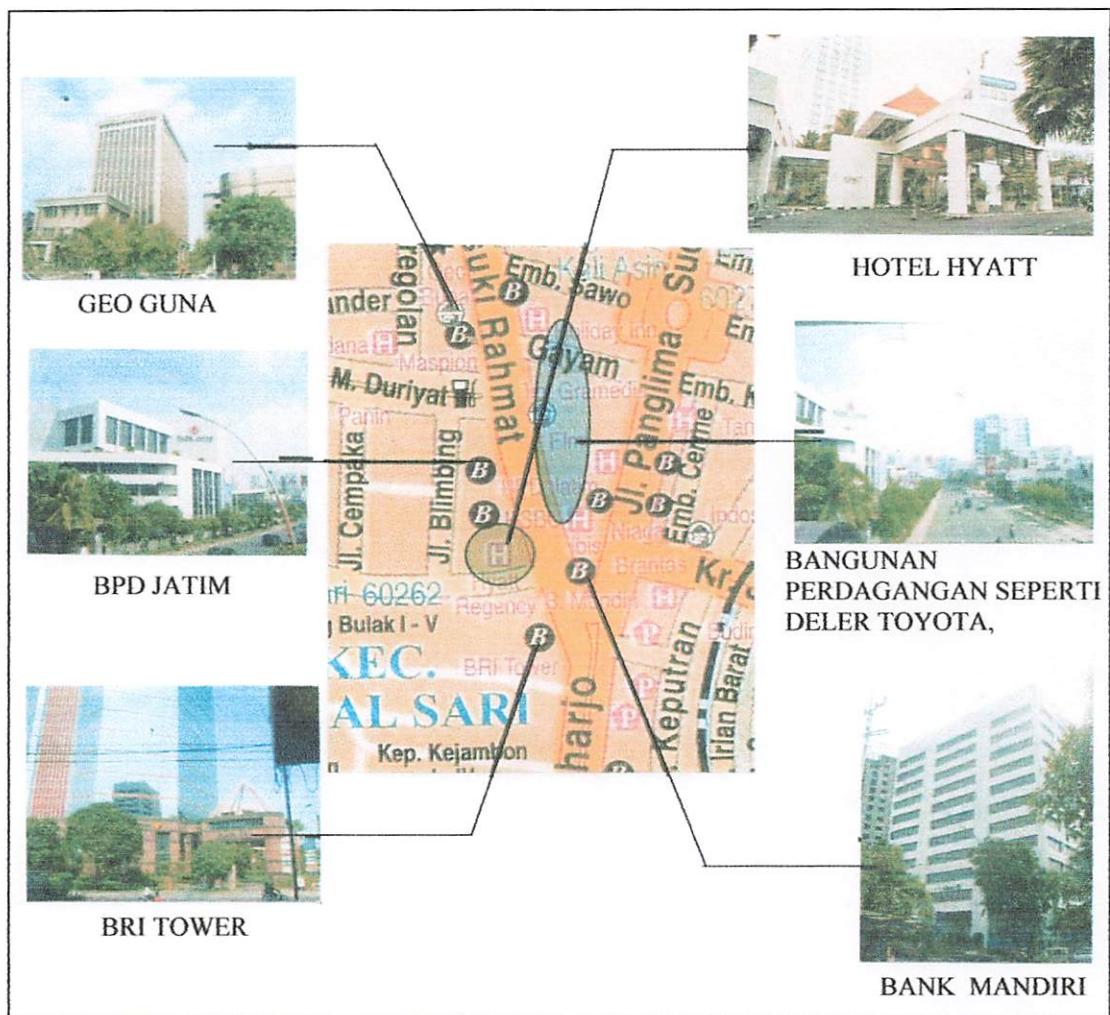


Diagram.1.1. Struktur Organisasi City Hotel

II.11. STUDI BANDING OBJEK SEJENIS

HOTEL HYATT SURABAYA

Lokasi hotel Hyatt berada di kawasan pusat perdagangan dan bisnis di kota Surabaya, seperti Gramedia, Dieler Toyota, Bank Mandiri, BPD JATIM, BRI Tower, dan lain-lain, tepatnya berada di Jalan Basuki Rahmat No. 106-128, Surabaya Indonesia. Hotel ini merupakan hotel berbintang 4 (empat) dengan ketinggian bangunan 26 lantai dan memiliki 78 buah kamar yang terbagi menjadi beberapa tipe.



Gambar.2.1. Peta Lokasi Hotel Hyatt Surabaya

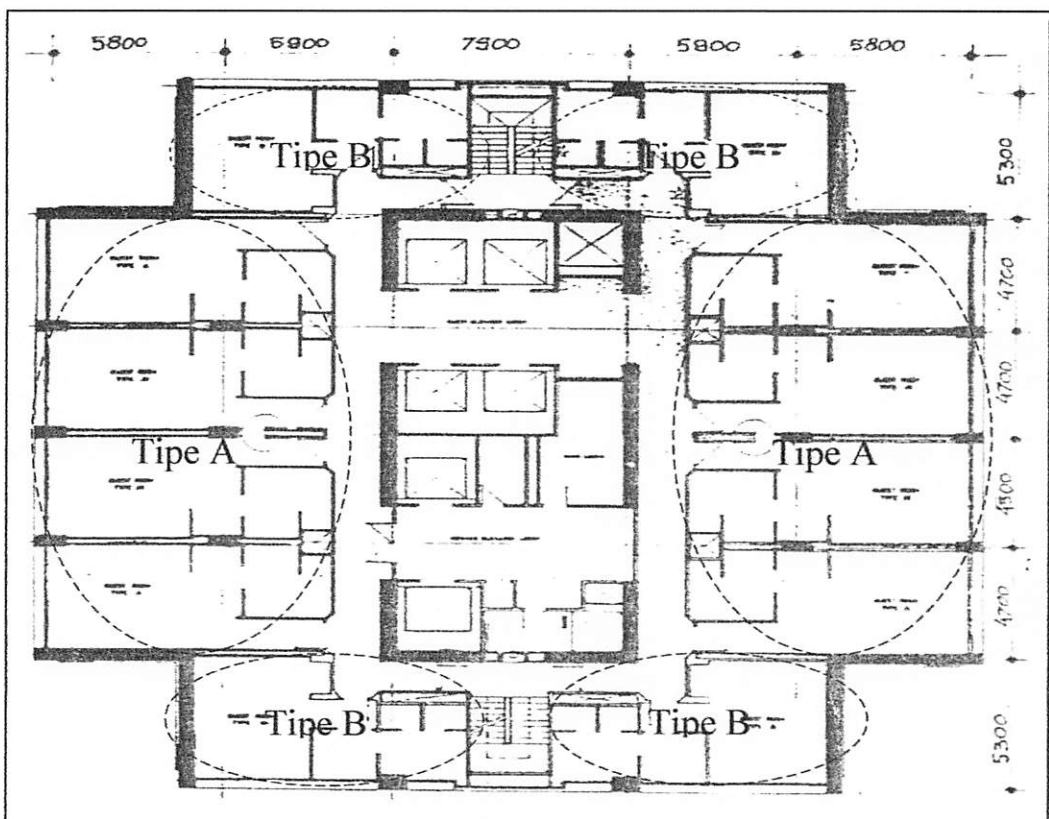
1. Fasilitas Utama

a) Kamar tamu

Sesuai dengan luas kamar dan fasilitas yang ada, pada hotel Hyatt ini di bagi menjadi 4 (empat) type, yaitu :

– Standart Guest Room

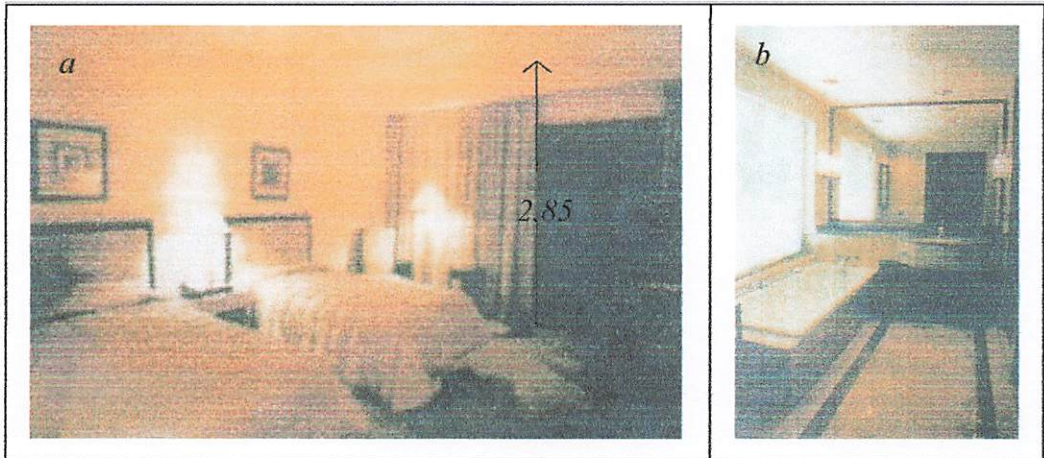
Ada 2(dua) type standar guest room yaitu type A dan type B. Type B merupakan type kamar kamar pojok dimana luasan lantai sama tetapi desain lay out yang berbeda(*Gambar .II.2*).



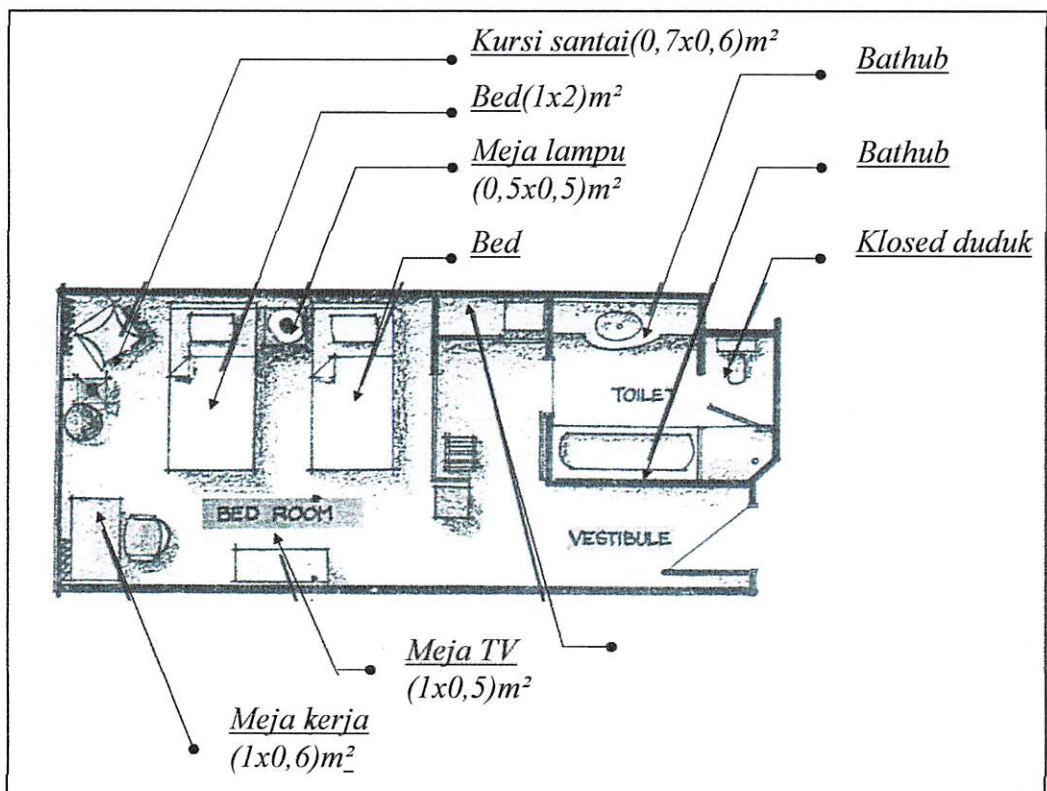
Gambar .2.2. Standart Guest Room Tipe A dan Tipe B

Kamar standar ini memiliki luasan 36 m², efektif lantai dengan ketinggian plafon 2,85 m. Dilengkapi dengan cornice sekeliling ruang tempat tidur (bedroom) yang berukuran 18 m². Dinding dilapisi wallpaper, sedangkan jendela dibuat jendela mati dengan kaca temporet tebal 12 mm dipermanis dengan dengan lantai karpet dengan plint kayu tinggi 10 cm(*Gambar.II.3a*). Dilengkapi ruang kamar mandi 3 x 3 m² dengan jendela kaca mati tebal 12 mm(*Gambar.II.3b*). Kaca tempered dimaksudkan selain untuk segi keamanan

juga untuk tujuan kedap suara, dinding dan lantai terbuat dari marmer. Kamar ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas : Double bed, Meja tamu, Meja TV, Meja Kerja, Kursi santai, Lemari pakaian, dan Toilet dengan wastafel, bathtub dan kloset duduk(*Gambar.II.4*).



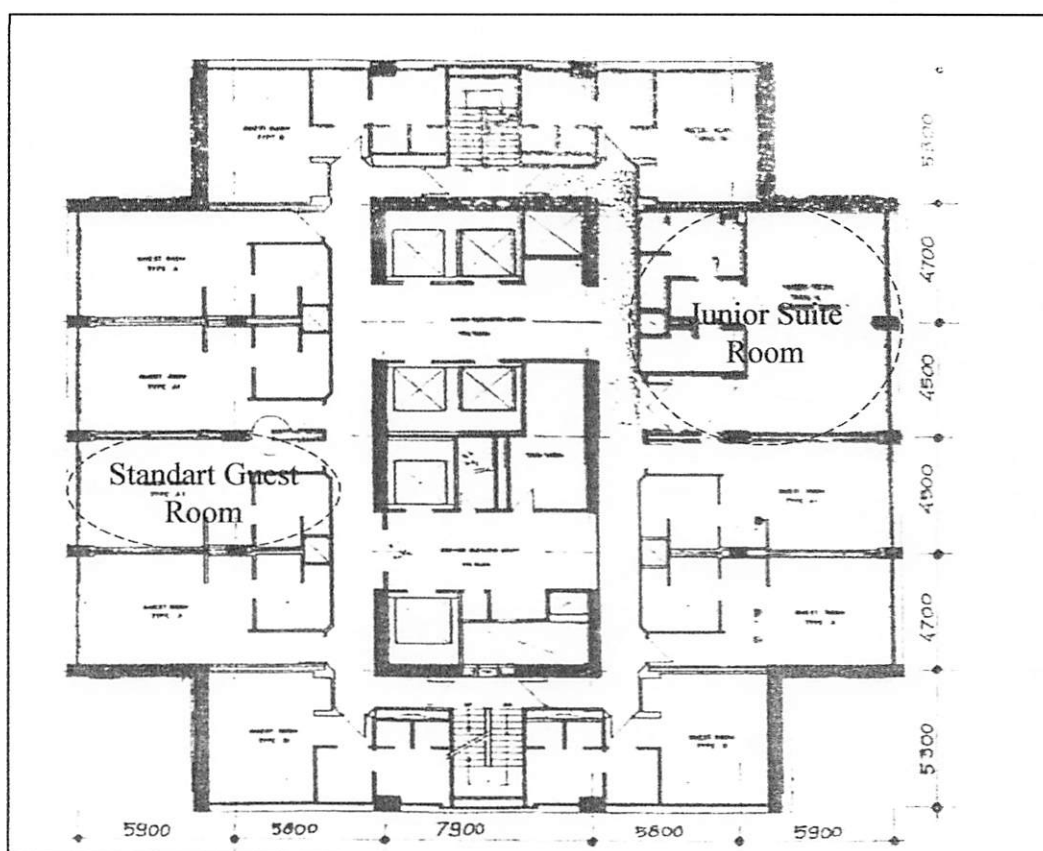
Gambar. 2.3. a. Jarak lantai ke plafon 2,85 m. b. Toilet luas 3x3 m²



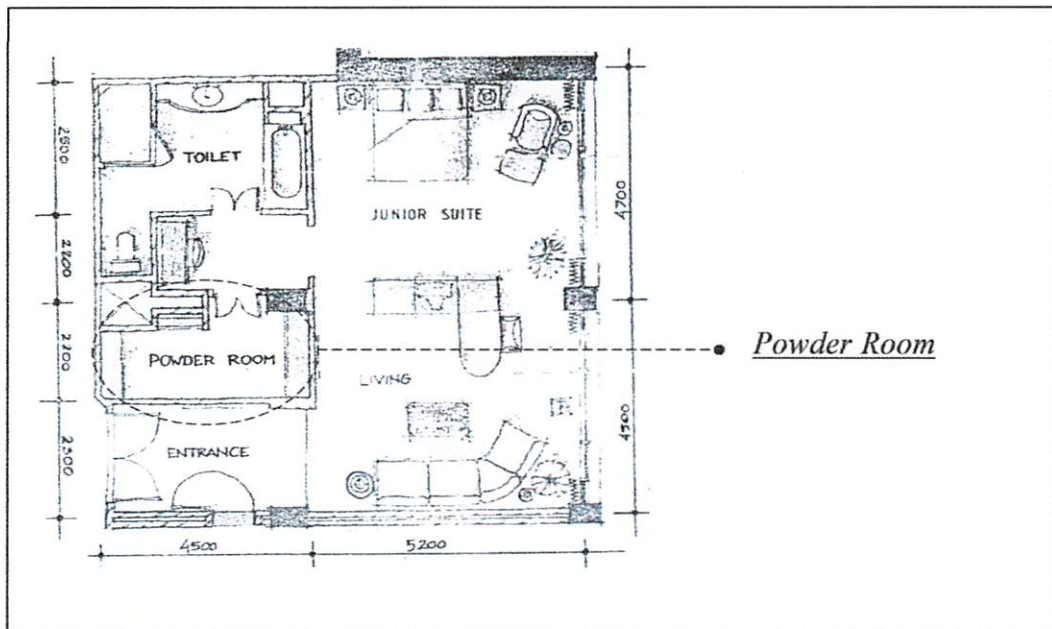
Gambar.2. 4. Fasilitas-fasilitas yang ada pada tipe Standart Guest Room

– *Junior Suite Room*

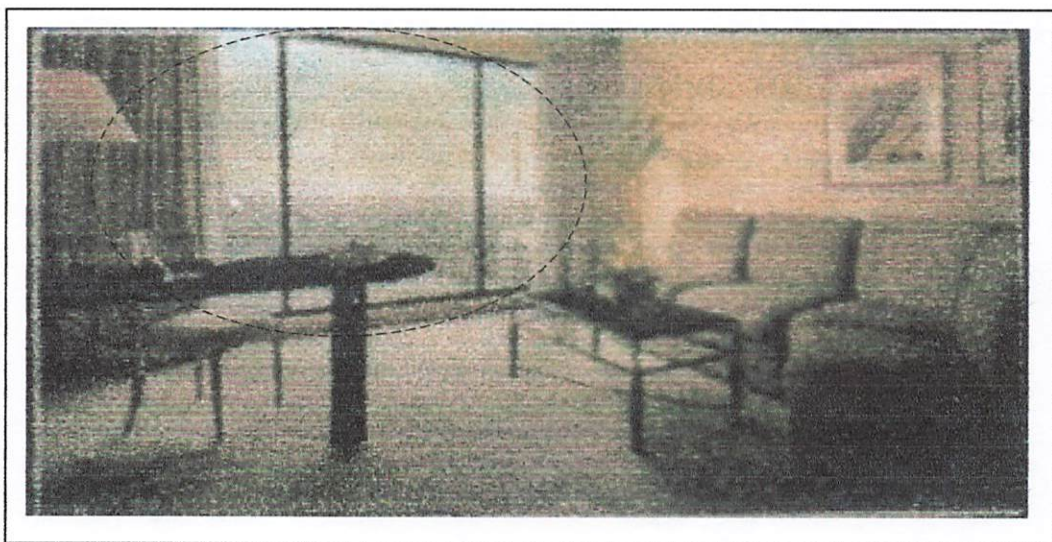
Hotel Hyatt memiliki 8(delapan) buah junior suite. Masing-masing junior suite ini setara dengan 2(dua) buah standar guest room dengan luas lantai 80 m²(*Gambar.II.5*). Pada kamar ini kamar mandi juga dilengkapi dengan powder atau ruang rias(*Gambar.II.6*). Dengan adanya bukaan jendela yang lebar(full) dengan bahan tembus pandang(kaca) akan memberi kesan luas pada ruangan(*Gambar.II.7*) dan semua Junior Suite Room dilengkapi dengan pintu penghubung (connection door) ke standar guest room disebelahnya, bertujuan apabila ada dua tamu satu keluarga maka mereka dapat berhubungan tanpa harus melewati koridor luar(*Gambar.II.8*) Fasilitas yang ada yaitu : Single bed, Meja lampu, Meja TV, Meja kerja, Kursi santai, Lemari pakaian, Toilet ukuran sedang(wastafel, bathub, closed duduk, shower), sofa pojiok, meja rias, dan meja makan(*Gambar.II.9*).



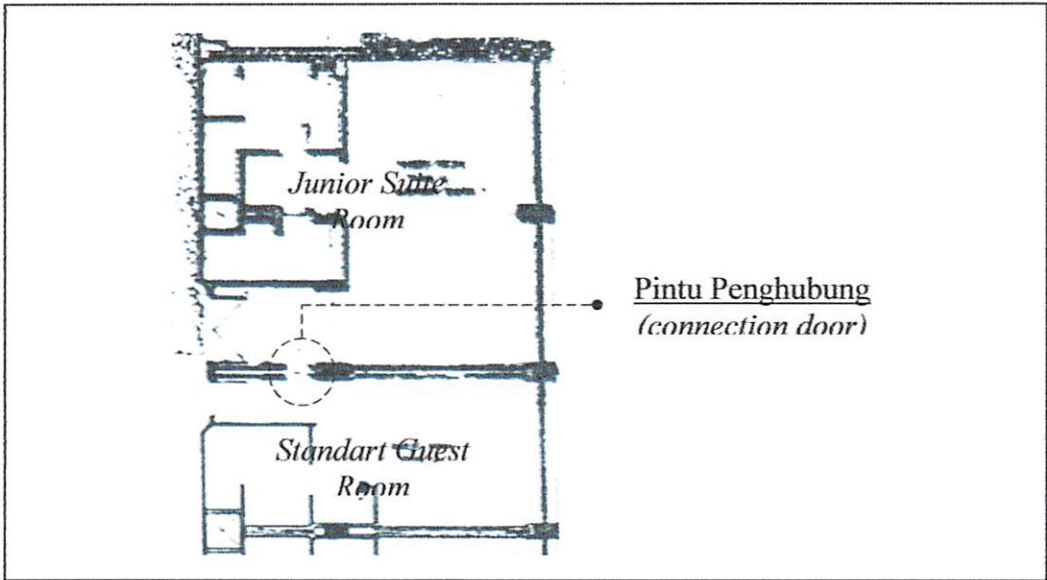
Gambar.2.5. Junior Suite Room luasnya 2 kali luas Standart Guest Room



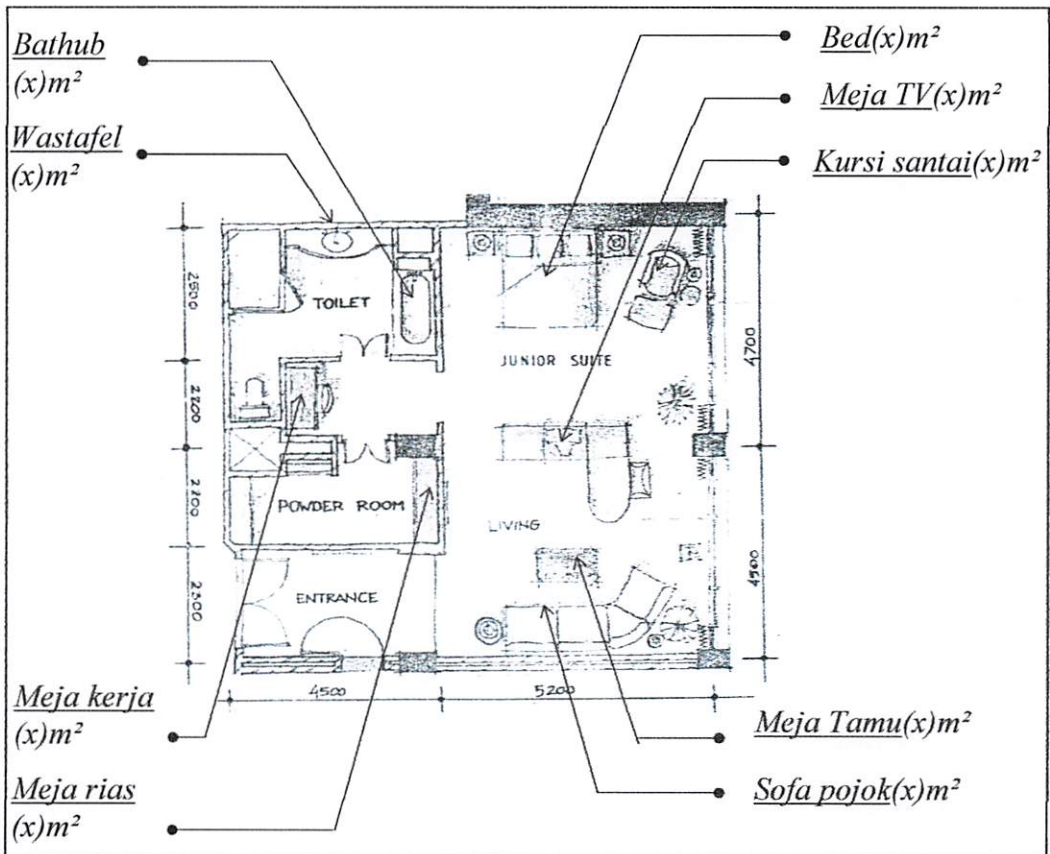
Gambar.2.6. Kamar mandi dilengkapi dengan ruang rias(powder room).



Gambar.2.7. Adanya bukaan jendela yang lebar dengan bahan kaca membuat kesan ruangan menjadi lebih luas dan cahaya matahari yang masuk kedalam ruang lebih maksimal



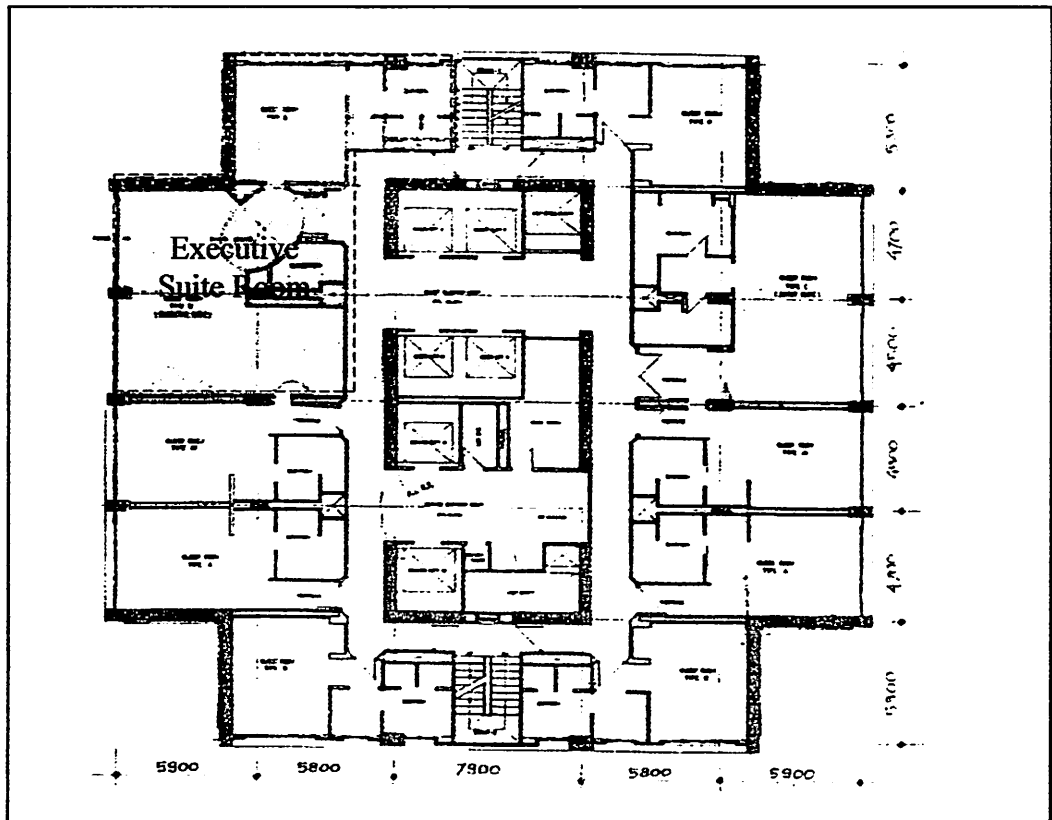
Gambar.2.8. Adanya pintu penghubung antara Junior Suite Room dengan Standart Guest Room memungkinkan mereka berhubungan tanpa harus melewati koridor luar.



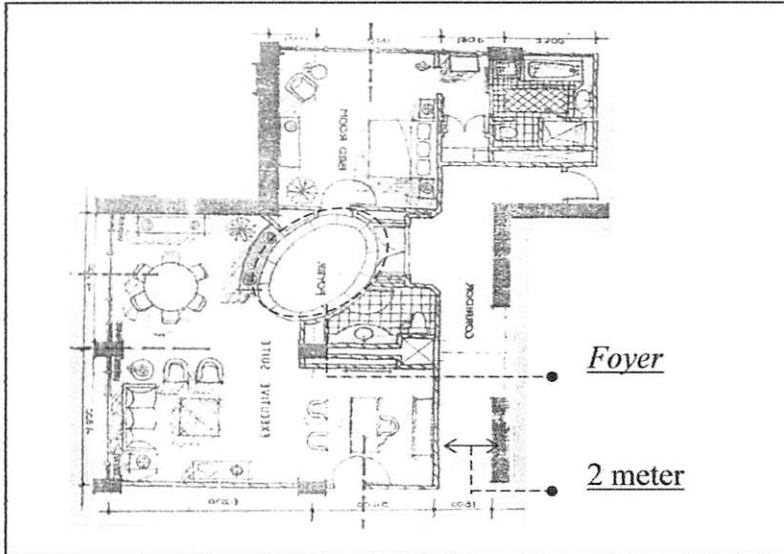
Gambar.2.9. Fasilitas-fasilitas yang ada pada Junior Suite Room

- Executive Suite Room

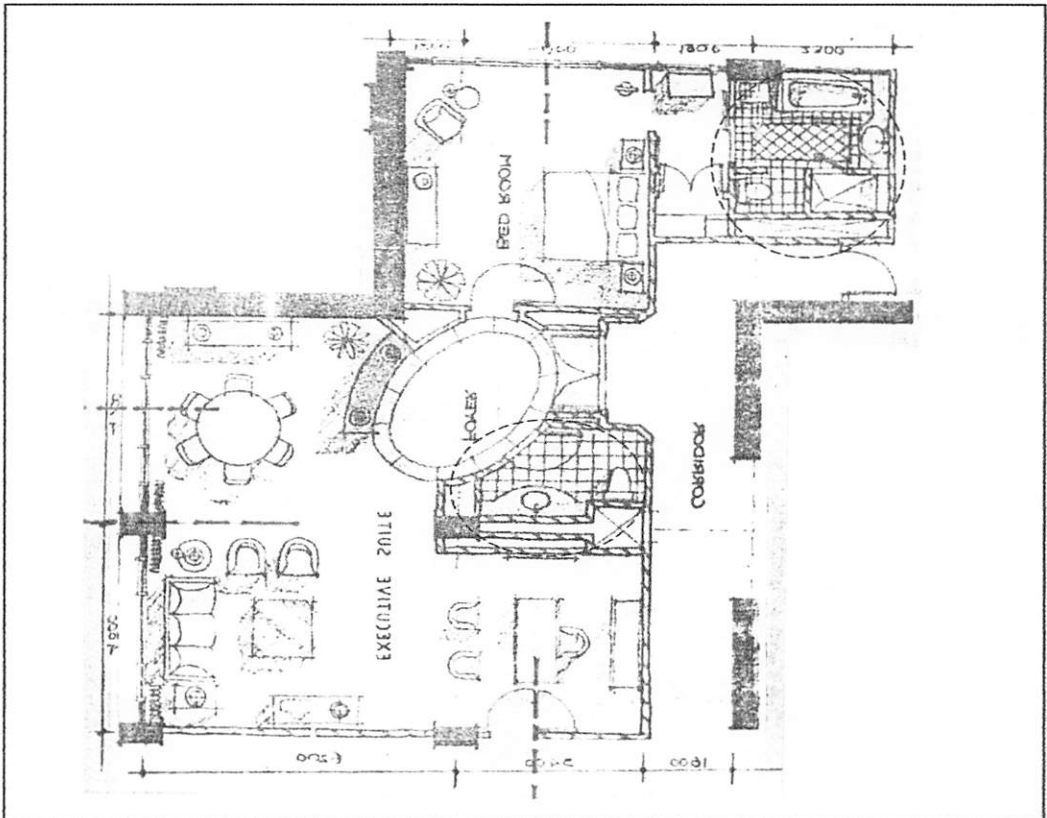
Pada hotel ini memiliki 3(tiga) Executive Suite Room yang masing-masing memiliki luas 116 m², yaitu setara dengan 3(tiga) Standar Guest Room(*Gambar.II.10*). Kamar ini memiliki foyer yang berada di antara koridor masuk dengan living room(*Gambar.II.11*). Koridor masuk memiliki lebar 2 m bertujuan untuk mempermudah alur sirkulasi pengunjung maupun karyawan(*Gambar.II.11*). Executive Suite Room memiliki 2(dua) kamar mandi yang masing-masing berada pada area bedroom dan living room didekat koridor masuk(*Gambar.II.12*). Ruang living cukup luas, terpisah dari ruang tidur utama hal ini bertujuan agar tidak saling mengganggu aktifitas yang ada pada kedua ruangan.



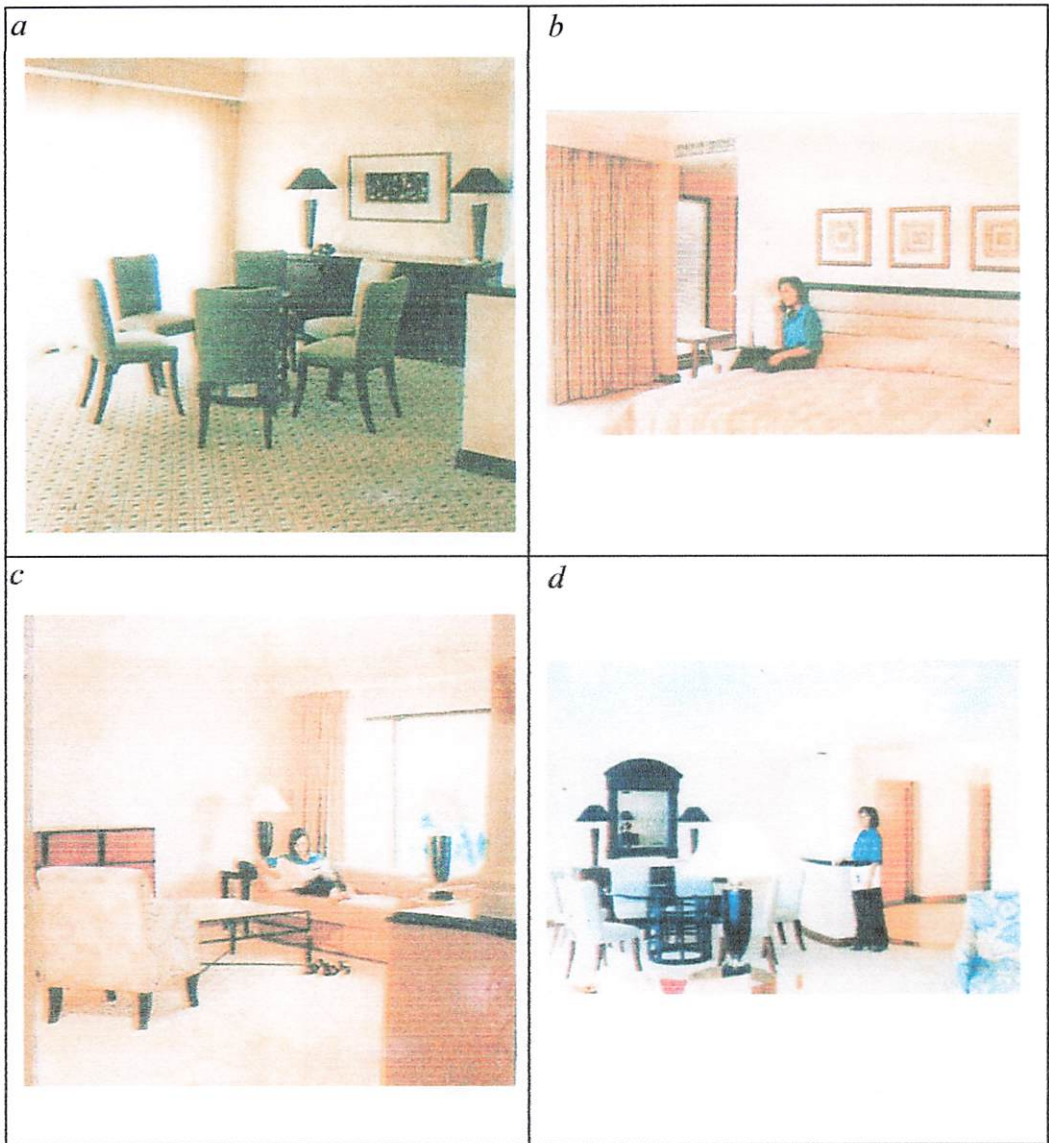
Gambar.2.10. Executive Suite Room memiliki luas 116 m², sama dengan luas 3(tiga) buah Standar Guest Room.



Gambar.2.11. Adanya foyer menjadikan sirkulasi pengunjung maupun karyawan menjadi lancar



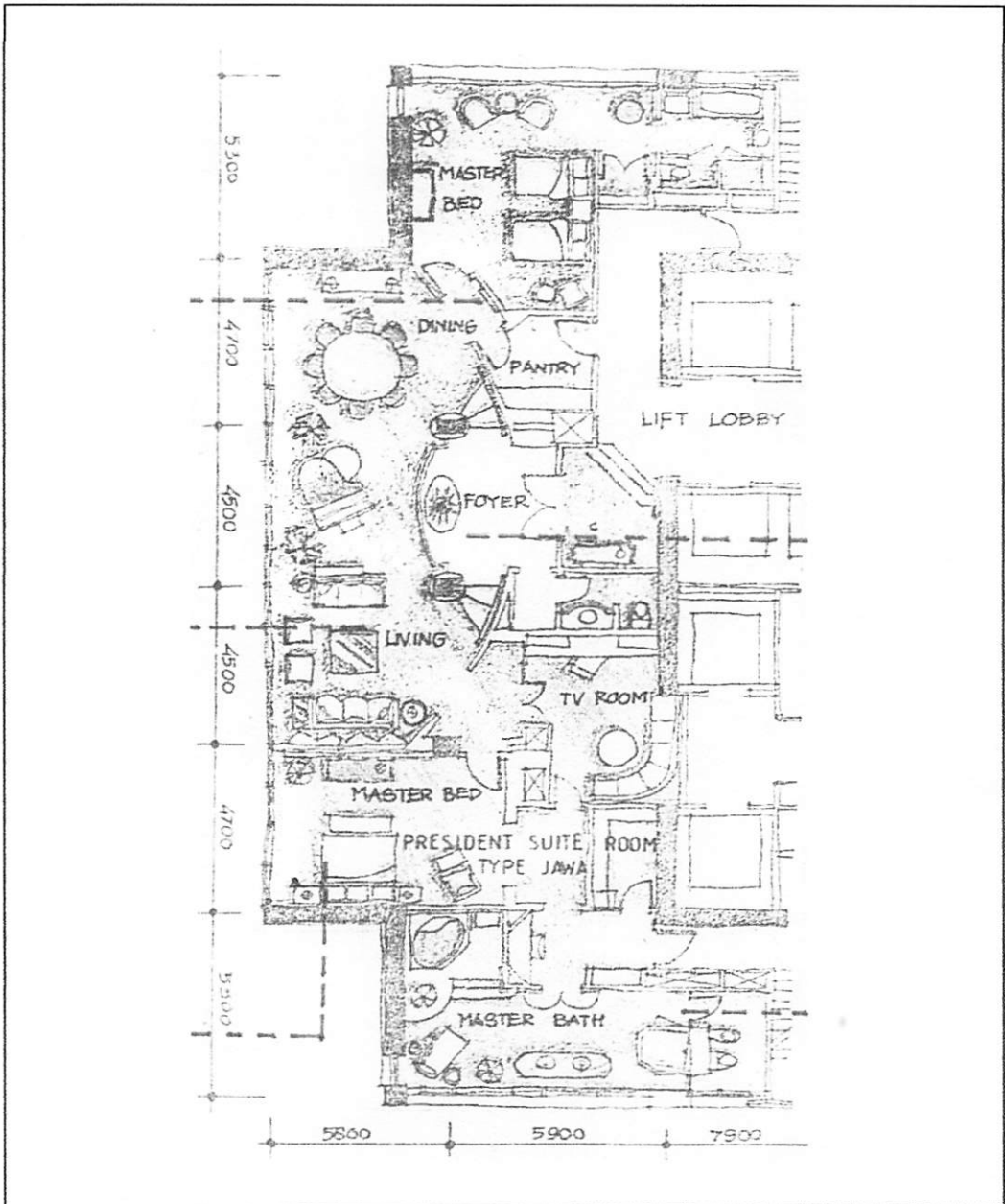
Gambar.2.12. Terdapat 2(dua) buah kamar mandi, masing-masing memiliki luas $(3,2 \times 3,2)m^2$ dan $(3,2 \times 2,2)m^2$.



Gambar.2.13. a. Ruang kerja, b. Ruang tidur, c. Ruang tamu, d. Ruang makan

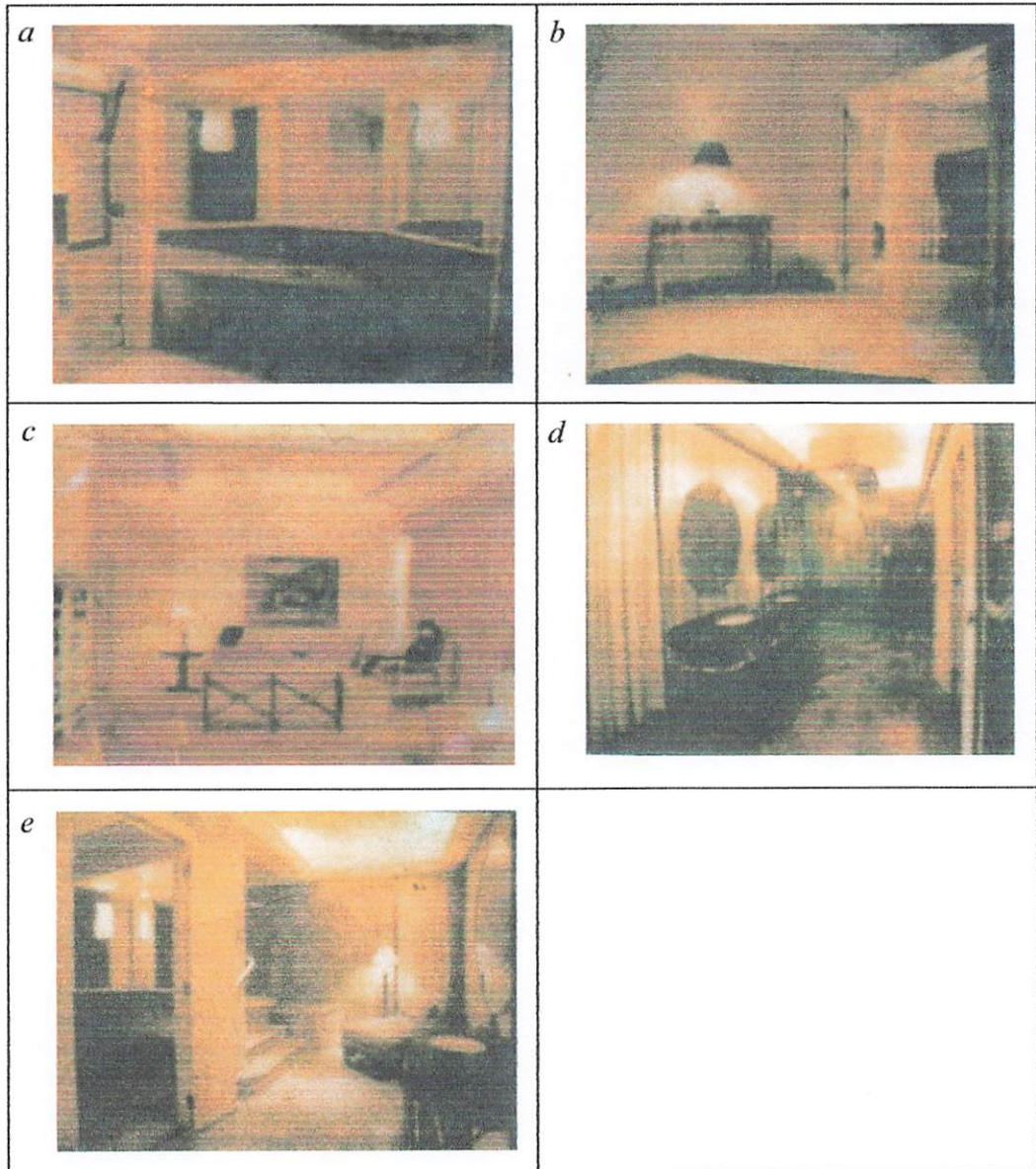
– Presidential Suite Room

Presidential Suite Room sejumlah 2 unit berada di lantai paling atas. Luas satu ruangan ini setara dengan 6 kamar standar guest room (setengah lantai), dengan luas masing-masing 254 m (**Gambar 14**). Pada presidential suite room ini di bagi menjadi 2 macam ruang yaitu presidential suite chinesis dan presidential suite javanasse. Masing-masing ruang memiliki desain sendiri-sendiri sesuai dengan ciri khas masing-masing.



Gambar.2.14. Denah Presidential Suite Room.

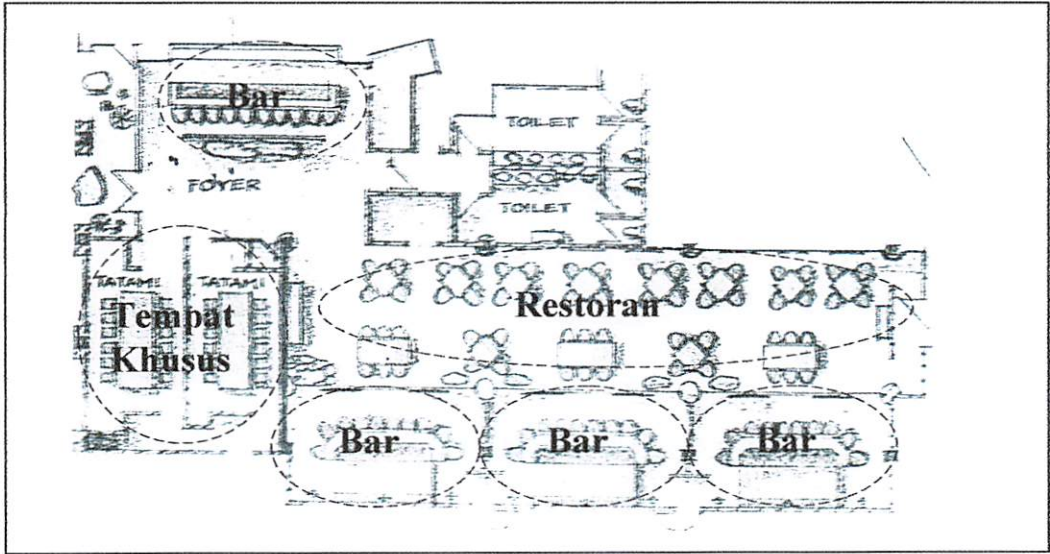
Ruang utama / ruang tidur utama ini dilengkapi dengan master bath room (kamar mandi utama) seluas 28 m² dimana di dalamnya terdapat whirlpool dan ruang shower. Satu kamar tidur lagi berada di seberang master bedroom yang juga dilengkapi dengan kamar mandi sendiri dengan luas lebih besar sedikit dari standar room. Tidak jauh dari pentri dan living room terdapat toilet yang sengaja dipergunakan untuk tamu yang datang bertamu pada tamu hotel.



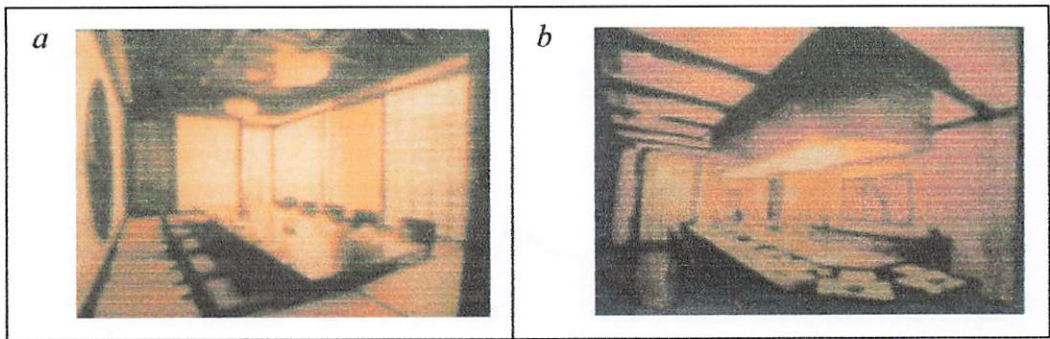
Gambar.2.15. a. Pantry, b. Foyer, c. Living room, d. Kamar mandi untuk tamu, e. Kamar mandi master room

b) Restoran dan Bar

Fasilitas ini berada satu gedung dengan fasilitas utama dengan tujuan untuk mempermudah pelayanan. Cita rasa jepang diwujudkan dengan suasana interior yang khas dan unik. Restoran internasional yang berlokasi dilantai dasar Hyatt tower ini memang didekorasi bernuansa jepang. Kombinasi nada kayu dan batu-batuan memberikan sentuhan khusus alam negeri sakura(**Gambar.2.16 dan Gambar.2.17**).

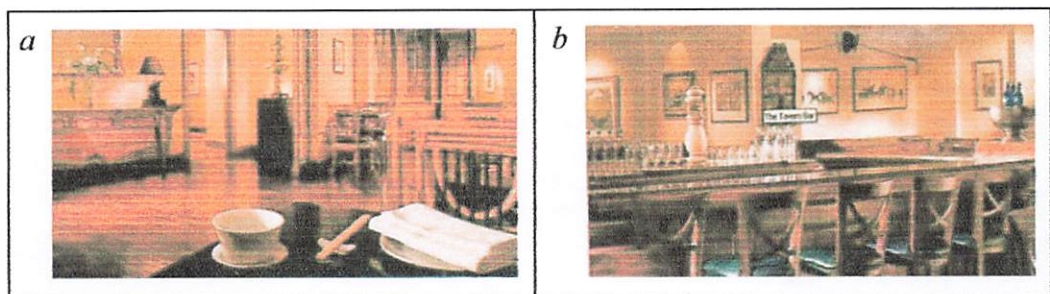


Gambar.2.16. Denah restoran bernuansa Jepang.



Gambar .2.17. a. Restoran, b. Bar

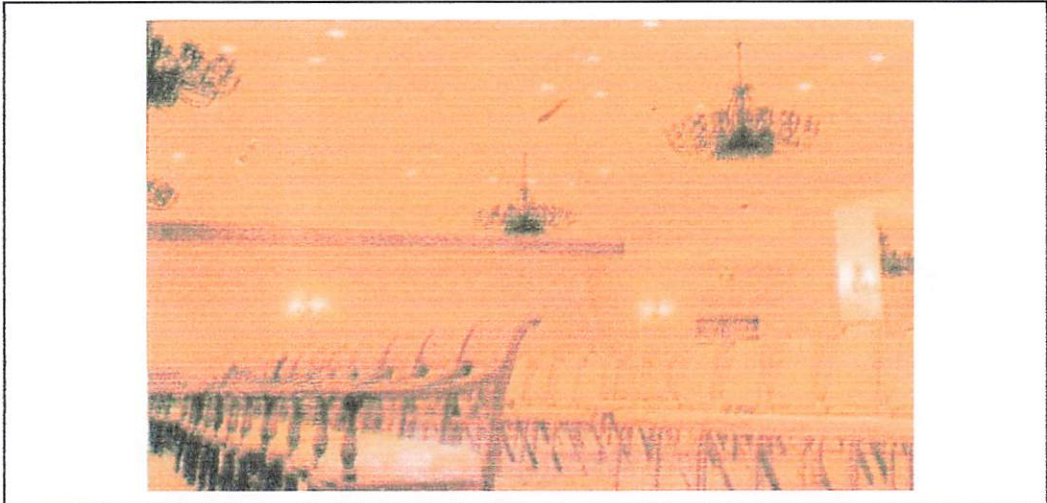
Selain restoran dan bar bernuansa Jepang, juga masih terdapat restoran dan bar bernuansa Itali dan Eropa. Resto yang terletak di lantai 3(tiga) ini memang memiliki potensi pemandangan yang bagus karna merupakan satu-satunya resto yang ada di alam terbuka, dimana berdampingan dengan kolam renang, lapangan tenis maupun bar terbuka(*Gambar.2.18*).



Gambar.2.18. a. Restoran, b. Bar

c) Ballroom

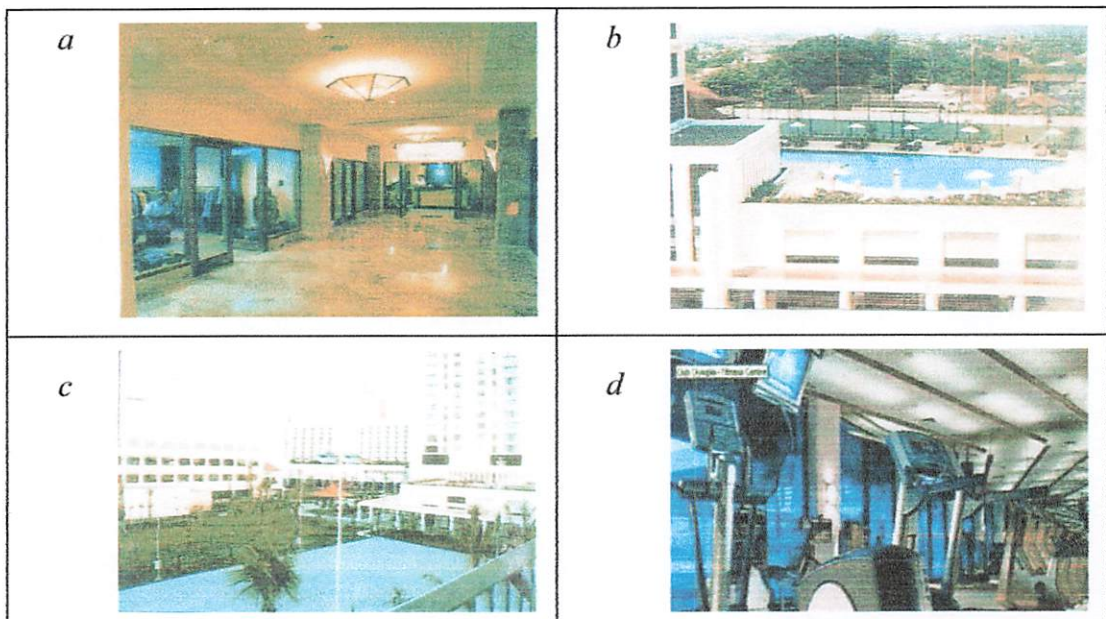
Berfungsi sebagai tempat pertemuan, dengan kapasitas 500 tempat duduk(*Gambar.2.19*).



Gambar.2.19. Ballroom dengan kapasitas 500 tempat duduk.

2. Fasilitas Penunjang

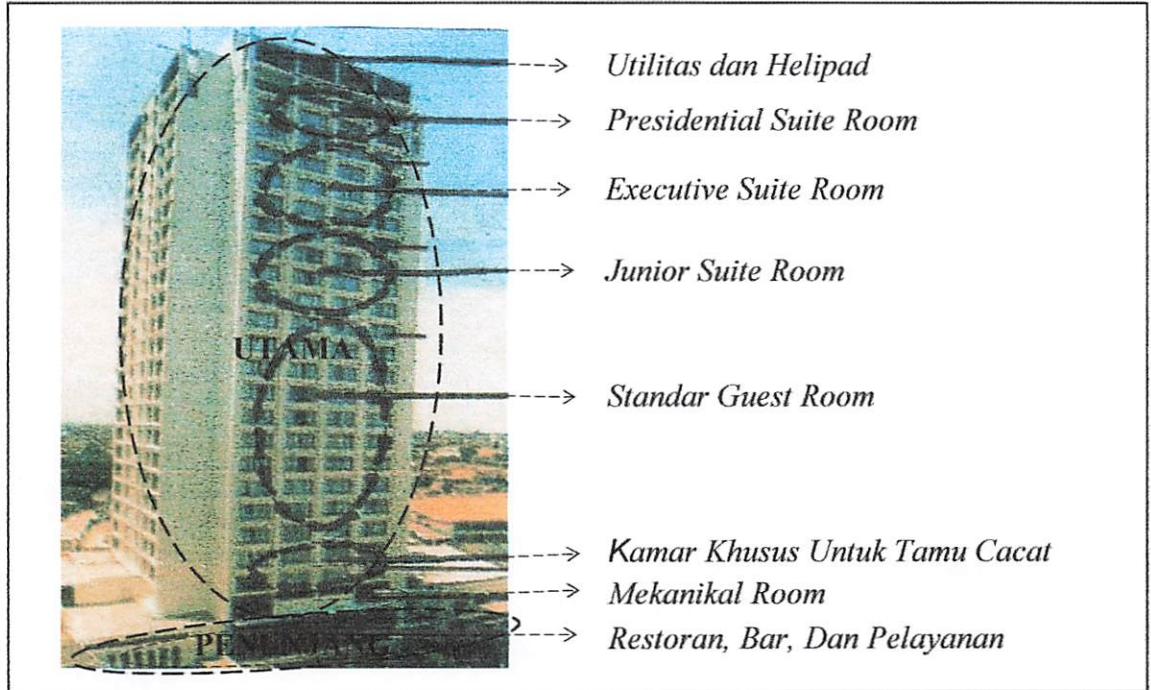
Fasilitas penunjang yang ada pada hotel Hyatt Surabaya, yaitu : Fasilitas olah raga, Pertokoan, Business Centre, Fitness Centre, dan Kolam renang(*Gambar.II.20*).



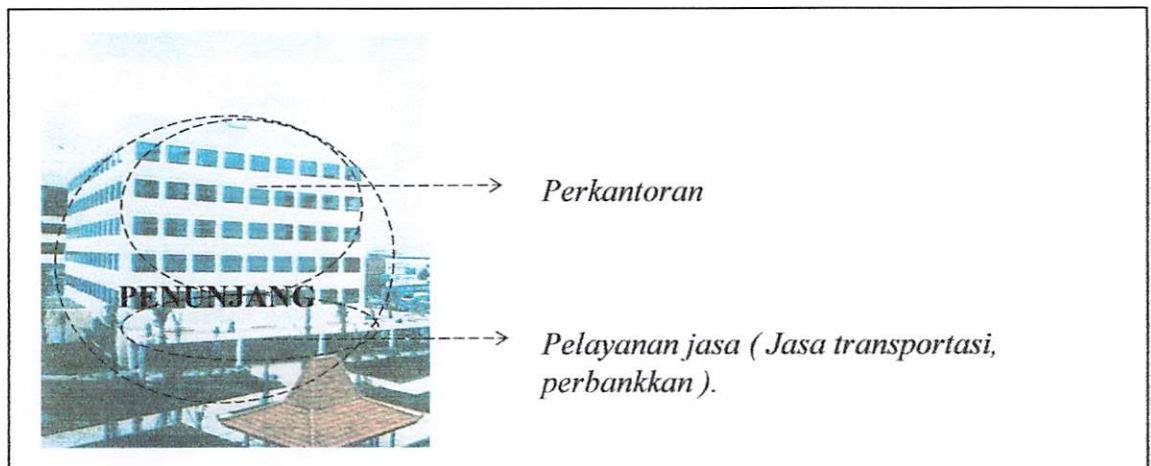
Gambar.2.20. a.Pertokoan; b.Kolam renang; c.Fasilitas olah raga; d.Fitnes center

3. Penzoningan

Pengelompokan ruang-ruang yang ada pada hotel Hyatt didasarkan pada sifat ruang, yaitu Utama dan Penunjang. Sedangkan area Servis menyebar di setiap penjuru bangunan, hal ini dimaksudkan agar tamu hotel mudah dalam menggunakannya. Area parkir yang berada di basemant membuat pengunjung tidak meragukan keamanannya.

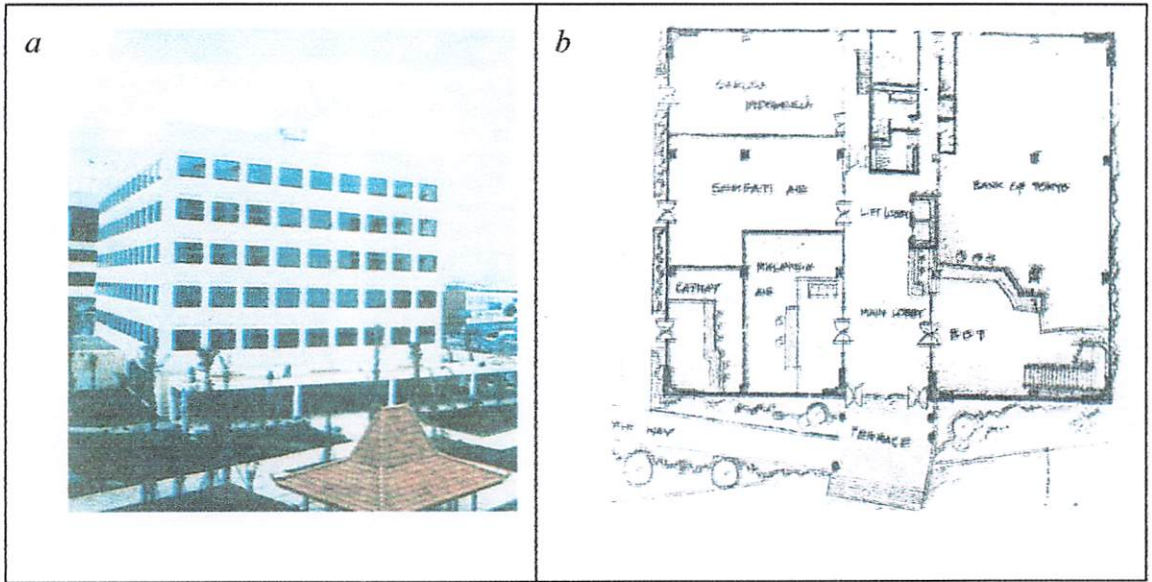


Gambar.2.21. Penzoningan pada bangunan utama



Gambar.2.22. Penzoningan pada bangunan penunjang

Area penunjang yang juga di peruntukkan untuk masyarakat umum diletakkan pada bangunan tersendiri terpisah dari bangunan utama yang letaknya berdampingan. Hal ini dimaksudkan agar dua kelompok fungsi tidak saling mengganggu.



Gambar.2.23. a. Bangunan penunjang yg terpisah dari bangunan utama. B. Denah bangunan penunjang

II.12. KESIMPULAN

Berdasarkan studi literature dan studi banding di atas dapat disimpulkan bahwa mendesain sebuah hotel selain harus sesuai dengan prinsip desain hotel, harus memperhatikan klasifikasi hotel dan juga standart hotel. Iklim dan lingkungan sekitar sangat berpengaruh terhadap kenyamanan sebuah hotel yang memerlukan tingkat *privacy* yang tinggi, terutama untuk city hotel.

BAB III

TINJAUAN TEMA

III.1. TEORI ARSITEKTUR MODERN MENURUT LOUIS HENRI SULLIVAN

Louis Henri Sullivan (3 September 1856– 13 April 1924) adalah seorang Arsitek Amerika, dan telah disebut sebagai " bapak dari pandangan moderen ". Ia dipertimbangkan oleh banyak orang sebagai pencipta dari pencakar langit yang modern, seorang kritikus dan arsitek yang berpengaruh dan sebagai inspirasi bagi kelompok arsitek.

Batas teknis dari weight-bearing pekerjaan menembok yang selama ini selalu memaksakan seperti halnya batasan yang structural, batasan itu tiba-tiba pergi. Tidak satupun dari sesuatu yang dapat dijadikan teladan yang historis adalah bantuan apapun, dan kebebasan baru ini menciptakan semacam teknis dan krisis gaya penulisan. Sullivan-lah yang pertama mengatasi krisis itu. Ia menunjukkannya dengan prinsip bingkai baja, menyederhanakan penampilan dari bangunan dengan patahan menjauh dari gaya yang historis, menarik mata naik ke atas dan menekankan bangunan verticalas, dan bentuk bangunan berhubungan ke tujuan yang spesifik. Semua ini adalah revolusioner, menarik, jujur, dan secara komersial sukses.

Konsep baru dan sangat mendasar dari arsitektur modern antara lain adalah FORM FOLLOWS FUNCTION yg dikembangkan oleh Louis Sullivan (Chicago), dengan beberapa ciri sebagai berikut:

- **Ruang Yang Dirancang Harus Sesuai Dengan Fungsinya.** Dalam membuat/merancang sebuah ruang haruslah terlebih dahulu diketahui kegiatan apa saja yang ada dalam ruangan tersebut atau ruangan tersebut difungsikan untuk apa, sehingga nantinya kegiatan yang ada di dalam ruangan tersebut bisa berjalan dengan baik. Hal ini bisa terkait dengan letak ruang, luasan ruang, suasana ruang dan hal-hal khusus lain yang sesuai dengan fungsi ruang tersebut. Salah satu contoh sederhana yaitu pengalihan fungsi ruang tamu menjadi ruang tidur, pengalihan fungsi ini sudah

kelas nantinya akan menimbulkan banyak masalah, ruang tidur yang berfungsi sebagai tempat istirahat yang tentunya membutuhkan suasana yang tenang di pindah keruang tamu yang letaknya berhubungan langsung dengan area publik.

– **Struktur hadir secara jujur dan tidak perlu dibungkus dengan bentukan masa lampau.** Dalam setiap rancangannya, Sullivan tidak berusaha menyembunyikan struktur dengan ” hiasan ” atau ornamen-ornamen masa lampau. Sullivan memandang struktur selain berfungsi sebagai penyalur beban juga merupakan suatu keindahan. Dengan hal ini bukan berarti Louis Sullivan anti terhadap ornamen, asalkan saja ornamen atau ” hiasan ” tersebut tidak sampai mengalahkan kegunaan/fungsi.

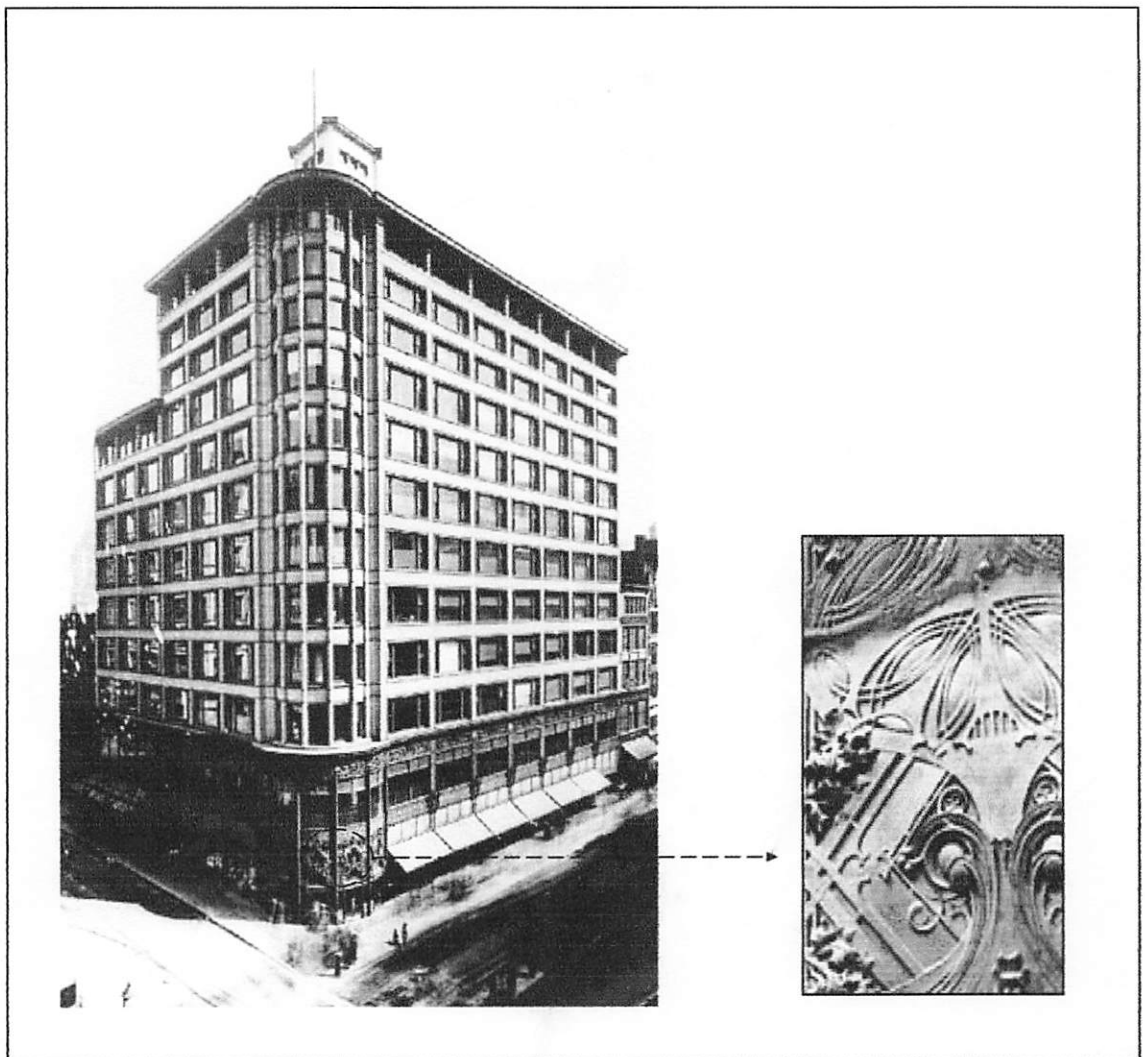
– **Bangunan tidak harus terdiri dari bagian kepala, badan dan kaki.** Pada masa sebelum Sullivan bangunan harus terdiri dari bagian kepala (bagian atas bangunan), badan (bagian tengah bangunan), dan kaki (bagian bawah bangunan). Bila dibandingkan dengan karya-karya lain pada masa sebelumnya, tidak semua bangunan karya Sullivan terdiri dari kepala, badan dan kaki.

– **Fungsi sejalan/menyertai dengan wujud.** Dapat dikatakan bahwa fungsi merupakan kriteria utama bagi setiap perancangan bentuk. Namun fungsi bukanlah faktor yang mutlak sebagai penentu bentuk. Kita dapat menemukan berbagai macam bentuk untuk tujuan fungsi yang sama. Namun yang perlu diperhatikan di sini adalah ciri fungsi. Apabila kita melihat secara teliti maka ciri fungsilah yang paling menentukan bentuk dasar dari berbagaimacam bentuk. Adapun bentuk yang jujur, baik dan tepat adalah bentuk yang dapat mencerminkan fungsinya. Bagaimana bentuk suatu benda terwujud, hal itu masih dapat diterima selama fungsi sebagai kriteria utama sudah terpenuhi.

Konsep baru inilah menempatkan kegunaan/fungsi di atas ilmu keindahan. Dan kemudian banyak diambil oleh para perancang berpengaruh yang mana “ perhiasan “ merupakan hal yang berlebihan dalam bangunan modern. Tetapi Sullivan sendiri tidak berpikiran maupun merancang seperti itu sepanjang puncak dari kariernya. Dalam bangunannya masih dapat dilihat dekorasi, pada umumnya terdapat pada besi cor atau terra cotta, dan bekisar antara bentuk organic seperti anggur dan tumbuhan menjalar yang dituangkan ke disain yang lebih geometris dan menyilang, diilhami oleh orang irlandia yang mendesain pusaka. Terra cotta merupakan

tongkang dan lebih mudah dalam bekerja dibanding dengan pekerjaan menembok batu. Sullivan menggunakan terra cotta di dalam arsitekturnya, karena terra cotta mempunyai sifat dapat ditempa yang sesuai dengan keinginan. Mungkin contoh yang paling terkenal adalah pada langit-langit pintu masuk dari bangunan Carson, Pirie, Scott and Company Building (*Gambar.3.1*)

Perhiasan ini akan secepatnya menjadi merek dagang Sullivan. Merek dagang yang lain Sullivan adalah yang raksasa(masive), bangunan lengkung setengah bundar. Sullivan mempekerjakan bangunan lengkung seperti (itu) sepanjang;seluruh karier nya— di (dalam) membentuk mempesona, di (dalam) membingkai jendela, atau sebagai disain bagian dalam.

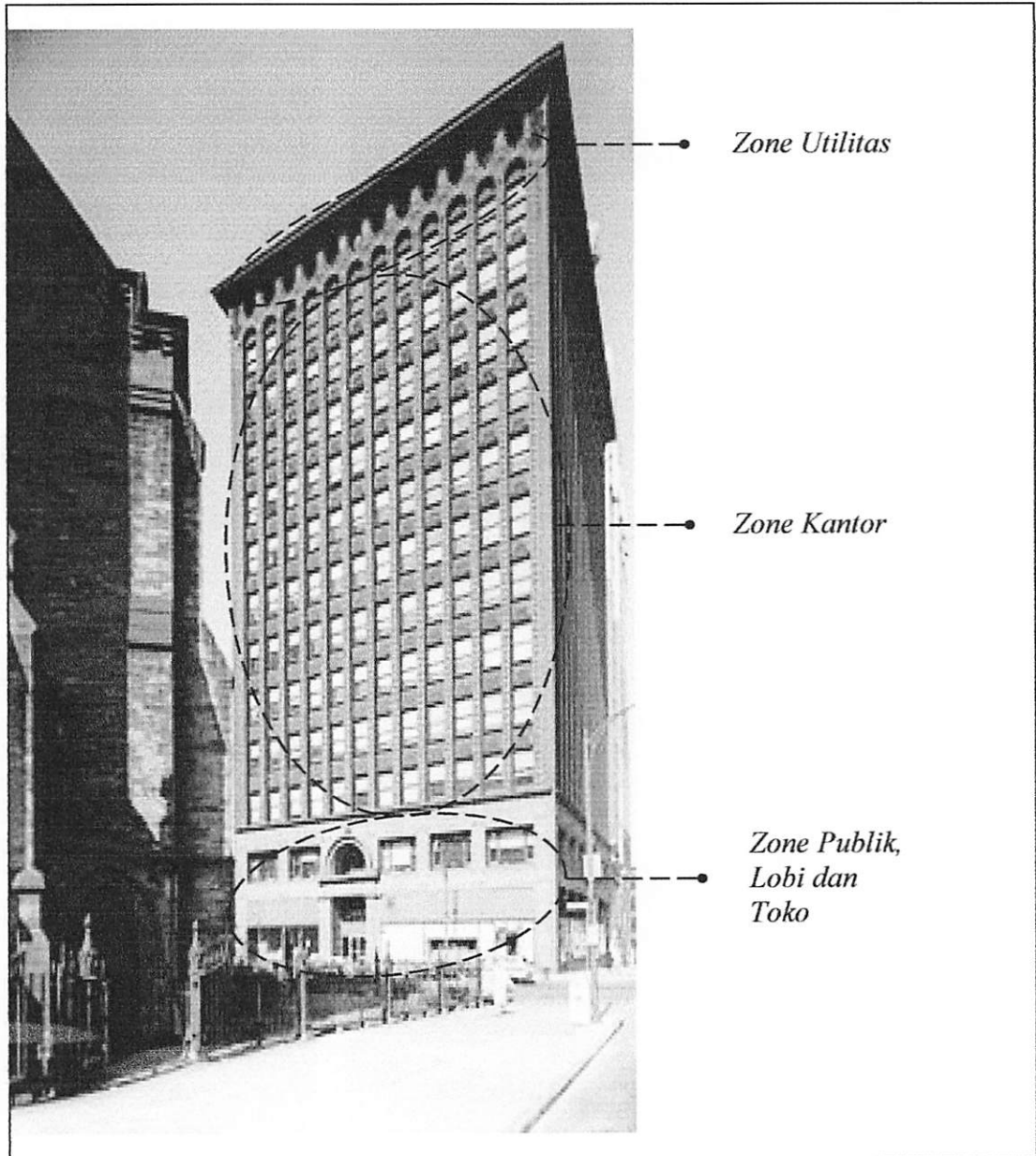


Gambar.3.1. Terra Cotta juga berfungsi sebagai “ hiasan “ pada Carson, Pirie, Scott and Company Building

III.2. STUDI BANDING TEMA SEJENIS

PRUDENTIAL (GUARANTY) BUILDING (BUFFALO, NEW YORK)

Guaranty Building, yang mana sekarang disebut Prudential Building, telah dirancang oleh Louis Sullivan dan Dankmar Adler, dan dibangun di Buffalo, New York.



Gambar.3.2. Prudential (Guranty) Building. Ke tiga zone dari disain Sullivan adalah kelihatan di jendela yang terbuka besar dari zone landasan, unsur-unsur vertikal tipis/encer dari zone kantor dan bangunan lengkung dan kurva dari mengakhiri zone ada di puncak dari membangun.

Disain Sullivan untuk bangunan telah didasarkan pada kepercayaan nya yang " form follows function ". Ia dan Adler membagi bangunan ke dalam empat zone. Area mekanik dan utilitas terletak pada basemant. Karena tingkatan ini berada di bawah/basemant, maka tidak terlihat pada muka bangunan. Zone yang berikutnya adalah area untuk street-facing toko, publik dan lobi. Zone yang ketiga adalah area kantor, ruang-ruang kantor yang serupa clustered diletakkan sekitar cerobong lift yang ada pusat bangunan. Zone yang akhir adalah mengakhiri zone, terdiri dari peralatan elevator, utilitas dan beberapa offices (*Gambar.3.2*).

Struktur baja yang digunakan pada bangunan telah dihias dengan terra cotta blok. Gaya yang berbeda tiap blok menggambarkan ke tiga zone yang berbeda dapat dilihat dari bangunan itu.

Denah dasar dari Prudential (Guaranty) Building berbentuk " U " dan berdiri tegap di atas site berbentuk segi-empat. Adanya ruang/spasi antara sayap-sayap " U " menciptakan peluang untuk menggunakan atap kaca pada lobi, dan untuk menutup langit-langit. Pada bagian inti terdapat sirkulasi vertikal tunggal dengan empat elevator, slot pos, dan tangga. Bagian internal dari " U " menghadap selatan agar cahaya dapat masuk ke ruang dalam dari bangunan – cahaya menjadi komoditas yang perlu untuk menarik penyewa –. Selain itu juga, dalam rangka meningkatkan jumlah cahaya ke bagian *interior*, ruangan tempat tangga dan celah cahaya yang menghadapi halaman yang bagian dalam telah dipasangi terakota kaca. Lantai satu dan lantai dua dipersatukan dengan tangga, sehingga secara visual lebih leluasa. Sistem mekanik di tempatkan pada *basemant*, mencakup motor untuk elevator, ketel uap, dan elektrik " dynamo ". Pada Hall/Aula dinding pembatasnya berupa kaca, yang diharapkan memberi pencahayaan pada ruang dalam. Dan adanya sangkar metal juga memungkinkan cahaya bisa sampai ke dalam koridor bangunan. Lantai paling atas terdapat ruang-ruang jasa, pelayanan, dan ruang untuk penjagaan.

Ornament merupakan salah satu karakteristik dari *Prudential (Guaranty) Building* sebagai *façade* yang keseluruhan dari bangunan ini berpakaian dengan perhiasan, seperti tulisan Mesir kuno yang ada pada kolom dan dinding dari kuil di Mesir di masa lampau. Konteks perhiasan bagi Sullivan adalah penting karena ia melihat sebagai kenyamanan yang menyolok mata untuk atraksi dari penyewa kepada bangunannya.

III.3. KESIMPULAN

Dari kajian tema yang telah dilakukan di atas, maka dapat di tarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

Pada *Prudential (Guaranty) Building*, terdapat empat zona (area mekanik dan utilitas, area publik area, area kantor dan area utilitas dan peralatan *elevator*) yang di perlihatkan dengan jelas pada tampilan bangunan, dengan cara membedakan gaya terra cotta blok pada setiap zona ataupun dengan membedakan bentuk atau dimensi bukaan-bukaan pada tiap zana.

Denah dasar dari *Prudential (Guaranty) Building* berbentuk “ U “ dan berdiri tegap di atas site berbentuk segi-empat.

Sirkulasi vertikal terdapat pada lobi dengan menggunakan sistem sirkulasi vertikal tunggal dengan empat elevator, slot pos, dan tangga.

Pencahayaan ruang dalam pada siang hari di dapatkan dari atap kaca yang terdapat pada lobi dan dinding pembatas kaca yang terdapat pada hall.

Ornament merupakan salah satu karakteristik dari *Prudential (Guaranty) Building* sebagai *façade* yang keseluruhan dari bangunan ini. Umumnya terdapat pada besi cor atau *terra cotta*, dan bekisar antara bentuk *organic* seperti anggur dan tumbuhan menjalar yang dituangkan ke disain yang lebih *geometris* dan menyilang.

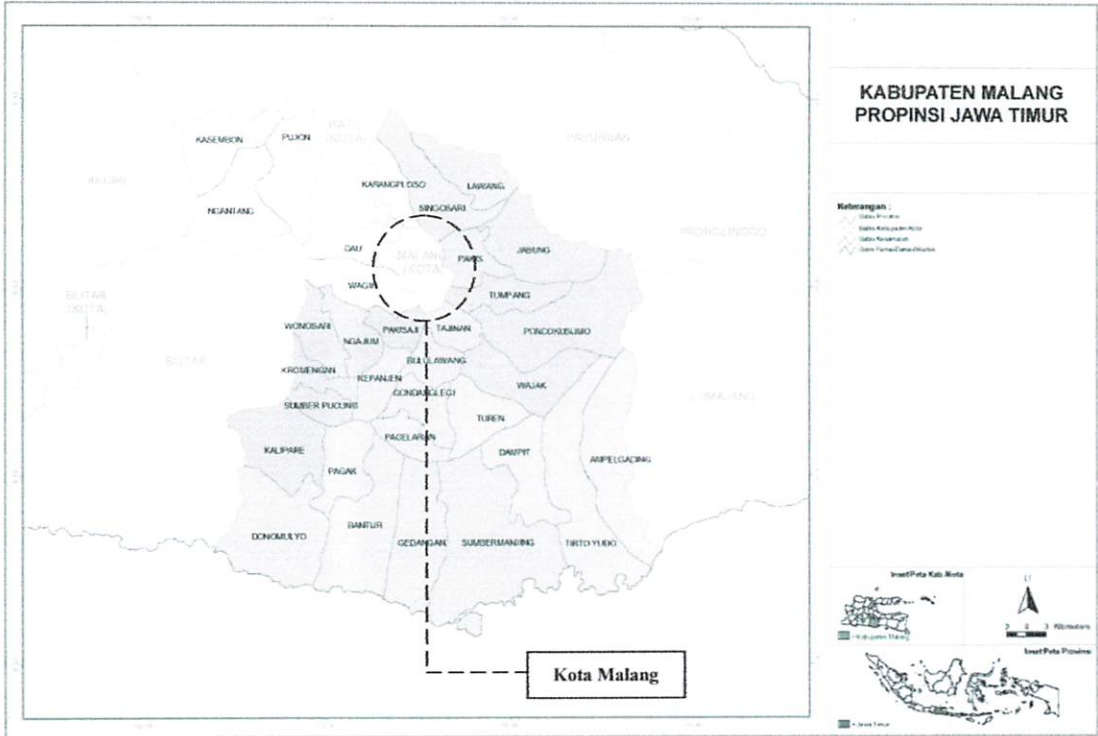
BAB IV

TINJAUAN LOKASI

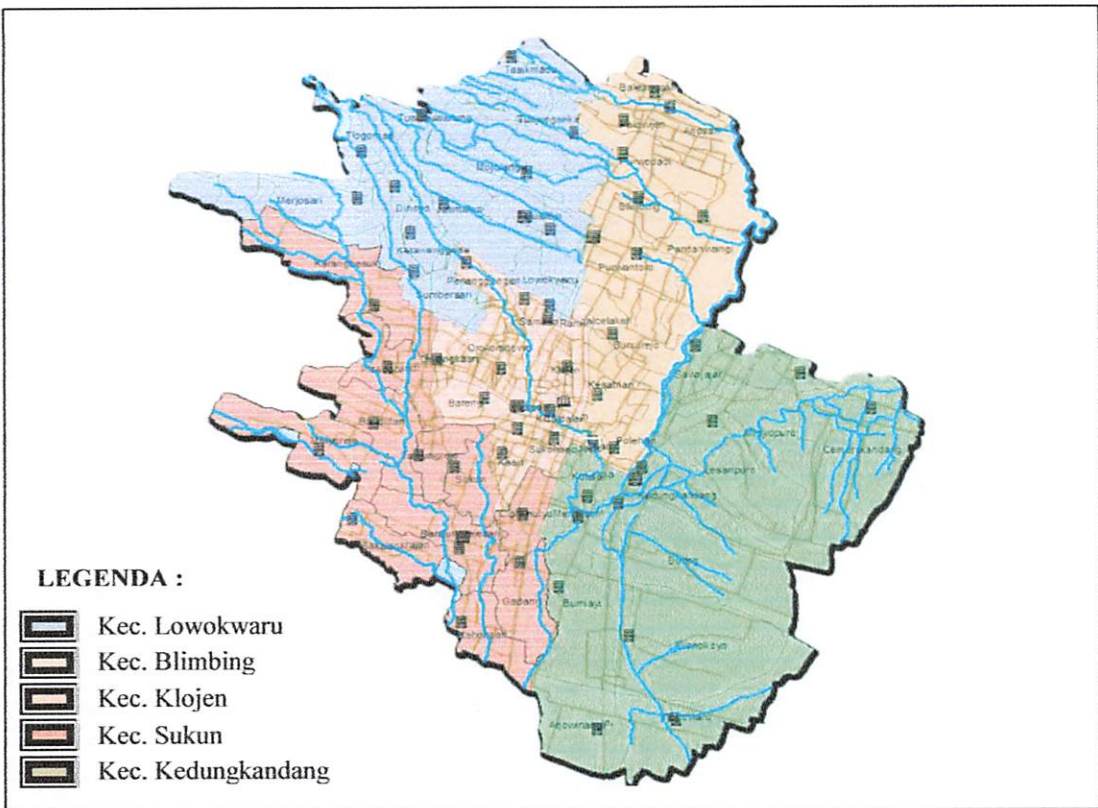
IV.1. GAMBARAN UMUM KOTA MALANG

Kota Malang terkenal dengan semboyan Tri Bina Cita yaitu sebagai Kota Pendidikan, Kota Industri, dan Kota Pariwisata, yang mencerminkan profil potensi ekonomi Kota Malang. Sedangkan arah kebijakan pembangunan, sampai dengan saat ini ditetapkan 5 wilayah pengembangan BWK (*Bagian Wilayah Kota/Sub City Center*) dengan lokasi sebagaimana tertuang dalam Evaluasi/Revisi RT - RW Kota Malang Tahun 2001 – 2010 (BAPPEDA Kota Malang, 2001).

Secara geografis Kota Malang terletak pada koordinat $112^{\circ} 06'$ - $112^{\circ} 07'$ Bujur Timur dan $7^{\circ}06'$ - $8^{\circ}02'$ Lintang Selatan, dan batasan wilayah administratif di sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karang Ploso Kabupaten Malang, sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang. Dengan luas wilayah 110,06 km², Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Propinsi Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Jumlah penduduk hingga saat ini hampir 800 ribu jiwa. Sedangkan secara administratif pemerintahan, Kota Malang dibagi menjadi 5 wilayah kecamatan yaitu: Kecamatan Klojen, Lowokwaru, Blimbing, Sukun, dan Kedung Kandang. Topografi wilayah Kota Malang merupakan dataran tinggi dengan ketinggian antara 440 - 667 meter di atas permukaan laut, dimana daerah terendah terletak di Kelurahan Tlogowaru Kecamatan Kedungkandang dan Daerah tertinggi di Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru.



Gambar.4.1. Peta Lokasi Kota Malang



Gambar.4.2. Peta Administrasi Kota Malang

Kota Malang sangat dikenal dengan sebutan Kota Bunga, karena dengan tanah yang subur dan iklim yang mendukung, berbagai jenis tanaman maupun bunga dapat tumbuh dan berkembang dengan baik, sehingga hawa pegunungan yang sejuk sangat terasa. Kondisi ini merupakan daya tarik yang kuat bagi sebagian masyarakat kota-kota besar untuk menjadikan Kota Malang sebagai kota peristirahatan bahkan sebagai tempat tinggal dan menetap, yang pada gilirannya mempercepat pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk Kota Malang saat ini sebesar 0,84% dengan kepadatan penduduk rata-rata 6,87 per km². Berawal dari sinilah, sebagian investor dengan jeli memanfaatkan peluang tersebut. Sekarang hampir di seluruh wilayah kecamatan terdapat kompleks perumahan (real estat) mulai dari perumahan sederhana hingga perumahan mewah, maupun rumah toko (ruko).

Bagi para pabrikan, potensi tersebut dipandang sebagai peluang pasar yang sangat potensial baik untuk pemasaran produk secara langsung maupun tak langsung. Disamping menempatkan distributor produk, cabang pemasaran, outlet, sistem waralaba, kini Kota Malang sangat diminati sebagai kota untuk mempromosikan produk. Para pabrikan baik secara langsung atau melalui agen seakan berebut untuk memperoleh ijin lokasi iklan produk mereka.

Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, wajah dan kondisi Kota Malang telah menunjukkan perkembangan sangat pesat seiring dengan pembangunan infrastruktur dan terciptanya kondisi daerah yang kondusif. Pemerintah juga senantiasa bekerja secara profesional guna melahirkan kebijakan yang diperlukan sebagai jaminan pelayanan prima yang efektif, efisien, dan murah kepada masyarakat maupun kepada investor yang ingin menanamkan modalnya di Kota Malang. Untuk menumbuhkan rasa kebersamaan, strategi dan kebijakan secara garis besar dituangkan dalam Visi dan Misi Kota Malang, dengan tujuan seluruh komponen merasa mempunyai kewajiban mewujudkannya,

Sementara itu, kegiatan perekonomian Kota Malang dalam kurun waktu 5 tahun terakhir berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Malang kontribusi terbesar terhadap PDRB didominasi oleh sektor Industri Pengolahan dan sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran, sebagaimana tabel berikut :

SEKTOR <i>SECTORS</i>	PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	
	2004	2005
Pertanian / <i>Agriculture</i>	0.52	0.52
Pertambangan dan Penggalian / <i>Mining & Mineral</i>	0.07	0.07
Industri Pengolahan / <i>Processing Industry</i>	36.61	35.52
Listrik, Gas dan Air Bersih / <i>Electricity, Gas & Drinking Water</i>	0.59	0.59
Bangunan / <i>Construction</i>	3.32	3.45
Perdagangan, Hotel dan Restoran / <i>Trading, Hotel & Restaurant</i>	30.12	29.19
Angkutan dan Komunikasi / <i>Transportation & Communication</i>	7.51	8.87
Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan / <i>Finance, Leasing & Company's Services</i>	9.88	10.44
Jasa-jasa / <i>Services</i>	11.38	11.36
Jumlah	100	100

Tabel.4.1. *Distribusi Produk Domestik Regional Bruto Kota Malang Tahun 2004-2005. (Sumber : BPS Kota Malang 2006)*

Pertumbuhan perekonomian Kota Malang kedepan akan semakin baik dan daya tarik investasi akan semakin kuat dengan semakin baiknya sarana dan prasarana penunjang aktifitas perekonomian antara lain ditunjukkan dengan pembangunan dan pengembangan berbagai infrastruktur serta peran Pemerintah dalam pembuatan kebijakan ekonomi yang semakin inovatif. Kebijakan ekonomi Pemerintah dibidang investasi berdasarkan alur pikir sebagai berikut :

- 1) Kebijakan investasi disinergikan dengan kebijakan ekonomi dan investasi nasional serta berorientasi kepada daya tarik potensi sumber daya daerah.
- 2) Tujuan kebijakan adalah pengembangan ekonomi untuk menciptakan lapangan kerja, peningkatan pendapatan masyarakat dan daerah, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

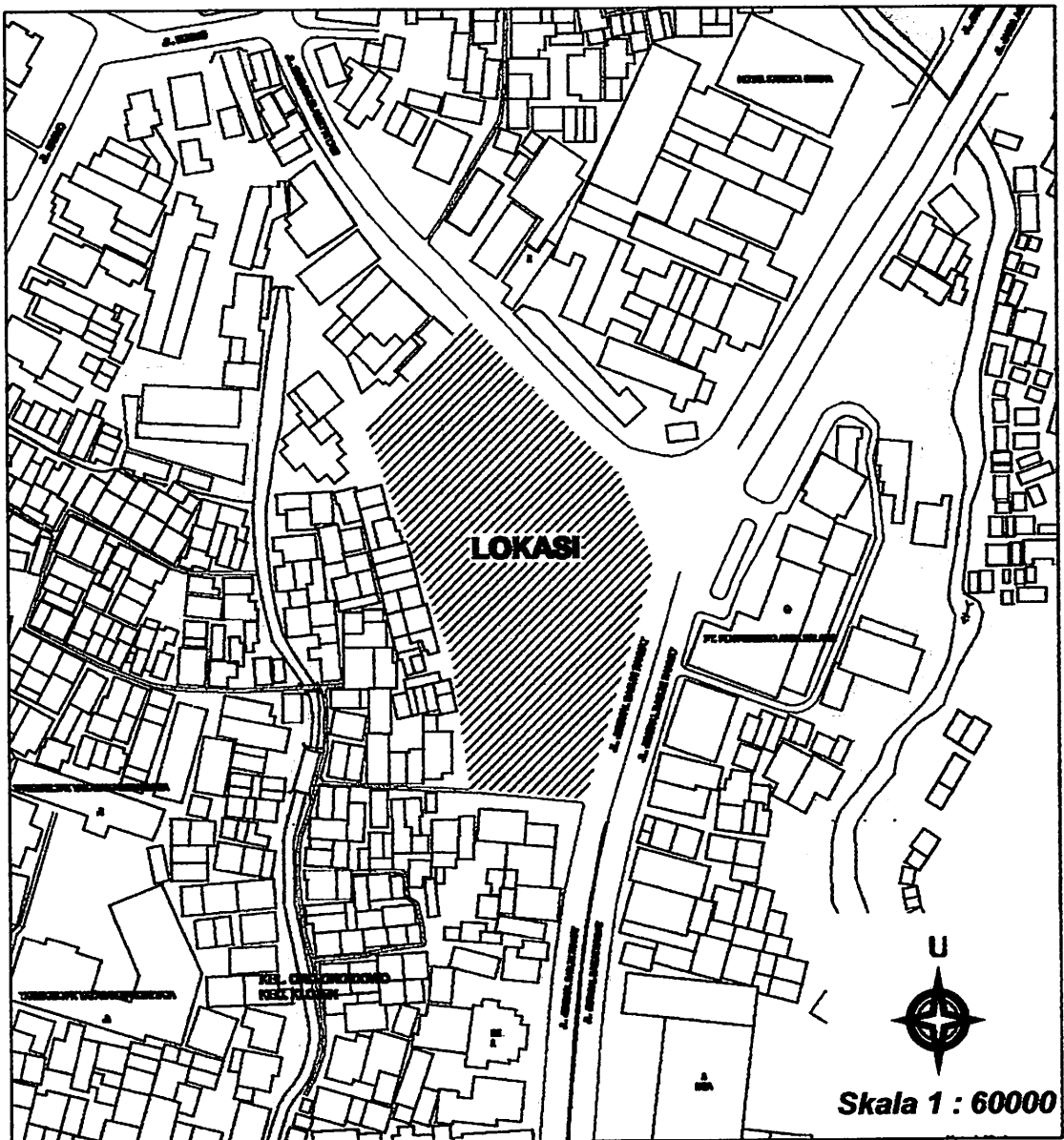
- 3) Sasaran kebijakan adalah mengatasi permasalahan pengangguran, optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan permodalan perusahaan daerah dan pelaku ekonomi secara produktif berdasarkan prinsip good corporate governance.
- 4) Sedangkan upaya pengelolaan diarahkan pada :
 - a) Regulasi, antara lain mengusulkan adanya insentif fiskal yang menarik, menyusun standar pelayanan minimal dan mekanisme perijinan investasi.
 - b) Reformasi birokrasi, antara lain dengan menciptakan lingkungan yang kondusif, layanan prima, transparan, dan akuntabel, serta peningkatan kompetensi aparatur pelaksana
 - c) Pelibatan masyarakat dalam pemberdayaan ekonomi
 - d) Pemantauan dan evaluasi

Sedangkan dalam hal pembangunan dan pengembangan infrastruktur diwujudkan dengan upaya pengoperasian Bandara Abdul Rahman Saleh, penyediaan sarana dan prasarana transportasi, penyediaan kebutuhan listrik, energi, air bersih, telekomunikasi, fasilitas kesehatan, perbankan, pusat perdagangan, gedung olahraga, perhotelan, dan Rumah Sakit.

Ketersediaan infrastruktur yang sangat memadai tersebut ditunjang oleh faktor-faktor lingkungan yang kondusif bagi kegiatan ekonomi dan investasi yaitu lingkungan kemudahan berusaha, lingkungan pendidikan berkualitas, lingkungan kemasyarakatan yang mendukung, serta stabilitas politik dan pemerintahan.

IV.2. GAMBARAN LOKASI CITY HOTEL

Pemilihan lokasi di Kecamatan Klojen Kotamadya Malang yang berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang kotamadya Malang, merupakan daerah sasaran perniagaan dan jasa, pemerintahan, olahraga dan perumahan. Selain itu daerah ini terletak strategis karena dapat dicapai dari segala arah dan dekat dengan kawasan pertokoan, perkantoran, hunian berupa perumahan perdagangan yang tentunya memiliki nilai lebih sehingga cocok untuk dibangun City Hotel.



Gambar.4.3. Lokasi.

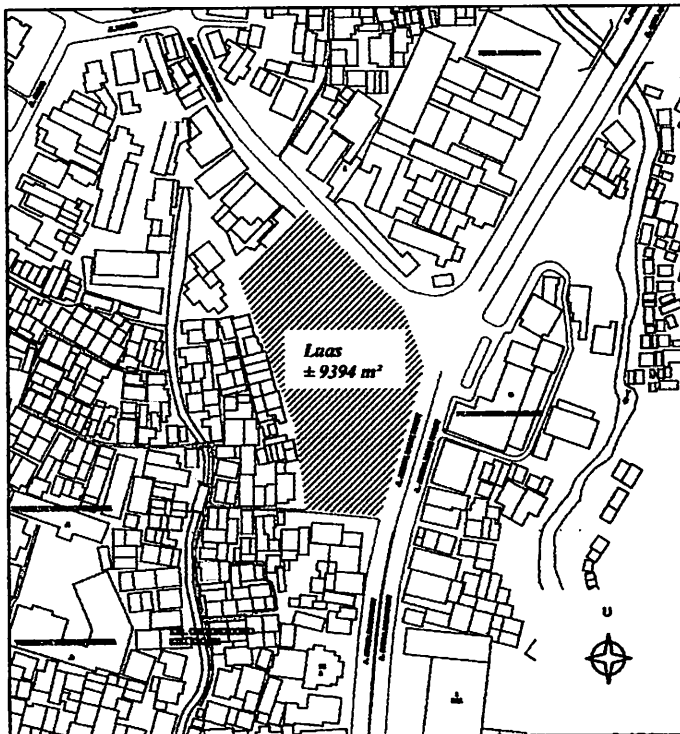
IV.2.1. Batasan Site

- 1) Sebelah Timur : Jalan Jendral Basuki Rahmat
- 2) Sebelah Barat : Area Perdagangan dan Pemukiman
- 3) Sebelah Utara : Jalan Brigjen Slamet Riyadi
- 4) Sebelah Selatan : Area Perdagangan dan Pemukiman

IV.2.2. Peraturan-peraturan

- 1) SBWK B Perdagangan dan Jasa
- 2) Koefisien Dasar Bangunan : 90 – 100 %
- 3) Ketinggian Lantai Bangunan : 2 - 8 Lantai
- 4) Garis Sepadan Jalan
 - a) Jalan Jendral Basuki Rahmat : Sebelah Timur 2,5 m dan Sebelah Barat 3 m
 - b) Jalan Brigjen Slamet Riyadi : Sebelah Timur dan Sebelah Barat 0 m

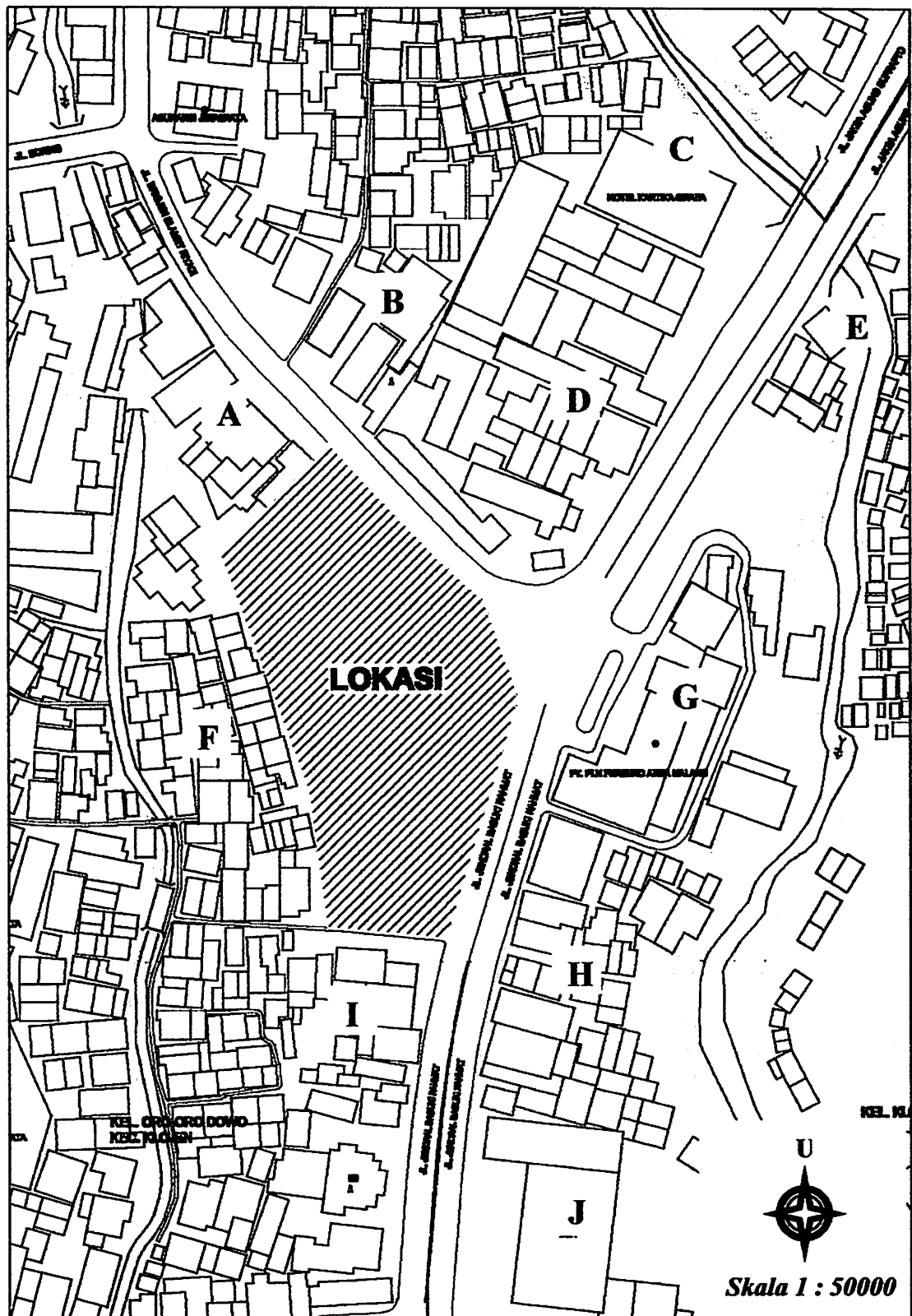
IV.2.3. Luasan site



— Luas site = 9394 M²

Gambar.4.4. Luasan Lokasi.

IV.2.4. Data Existing





A. Pertokoan dengan ketinggian bangunan 2 lantai



B. Pertokoan dengan ketinggian bangunan 2 lantai



C. Hotel Kartika Graha dengan ketinggian bangunan 8 lantai



D. Hotel trio indah dengan ketinggian bangunan 3 lantai



E. Pertokoan dengan ketinggian bangunan 2 lantai



F. Pemukiman penduduk dengan ketinggian antara 1 – 2 lantai

Lanjutan



G. Perkantoran (PLN) dengan ketinggian bangunan 2 lantai



H. Pertokoan dengan ketinggian bangunan 2 lantai



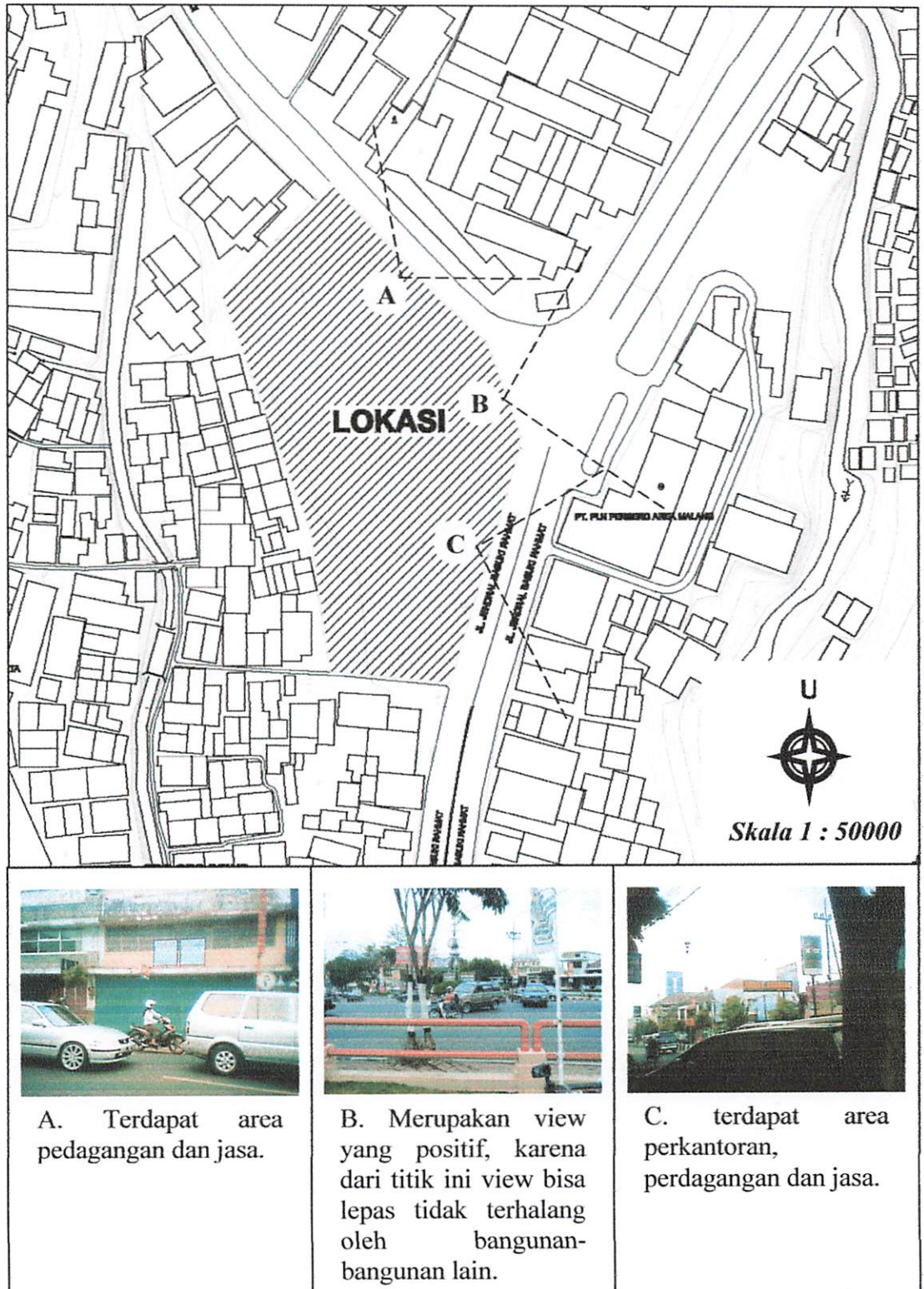
I. Pertokoan dengan ketinggian bangunan 1 - 3 lantai



F. Bank BCA dengan ketinggian bangunan 6 lantai

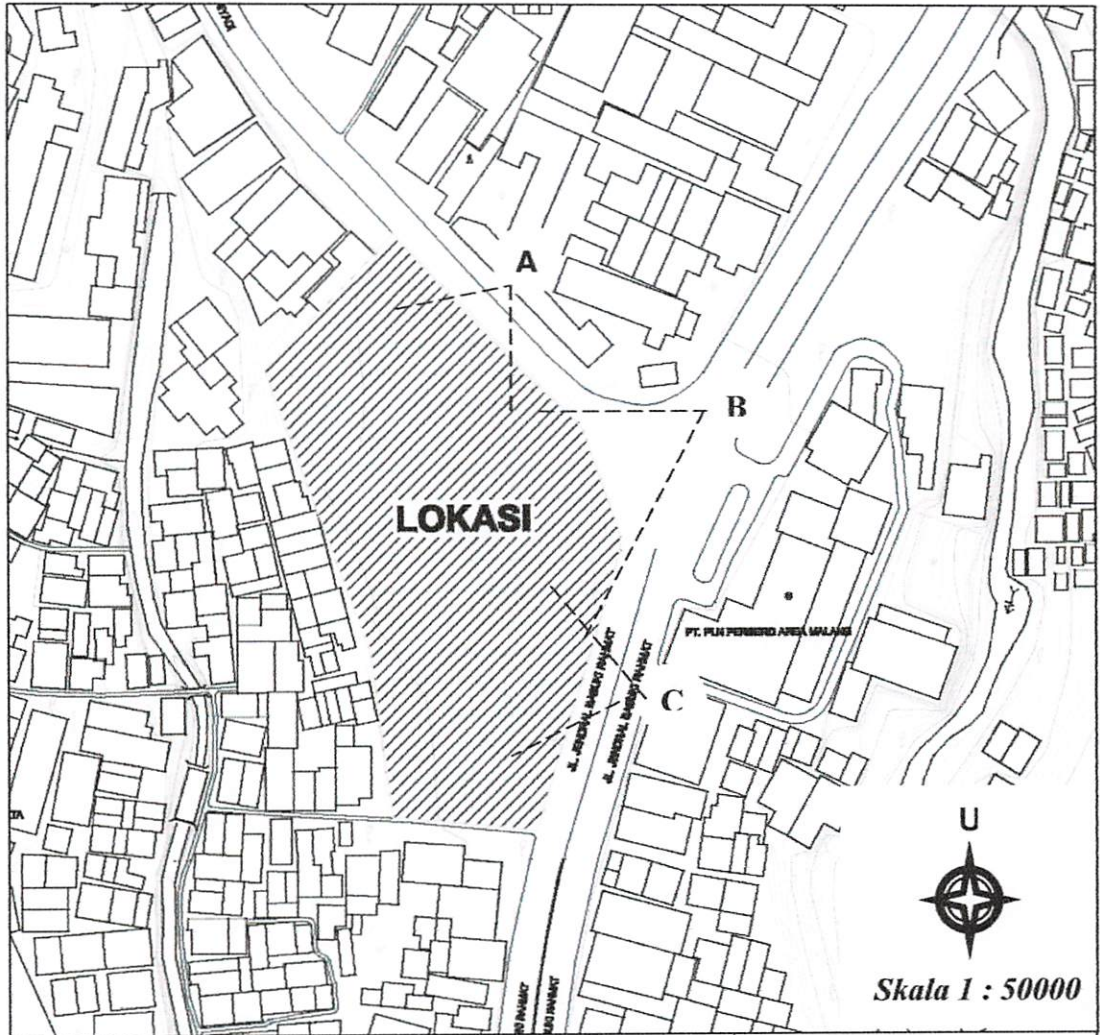
Gambar.4.5. Exiting site

IV.2.5. View From Site



Gambar.4.6. ViewFrom Site

IV.2.6. View To Site



Dari titik ini lokasi terlihat jelas, tapi karena kepadatan lalu lintas yang cukup tinggi, orang akan lebih berkonsentrasi pada jalan.



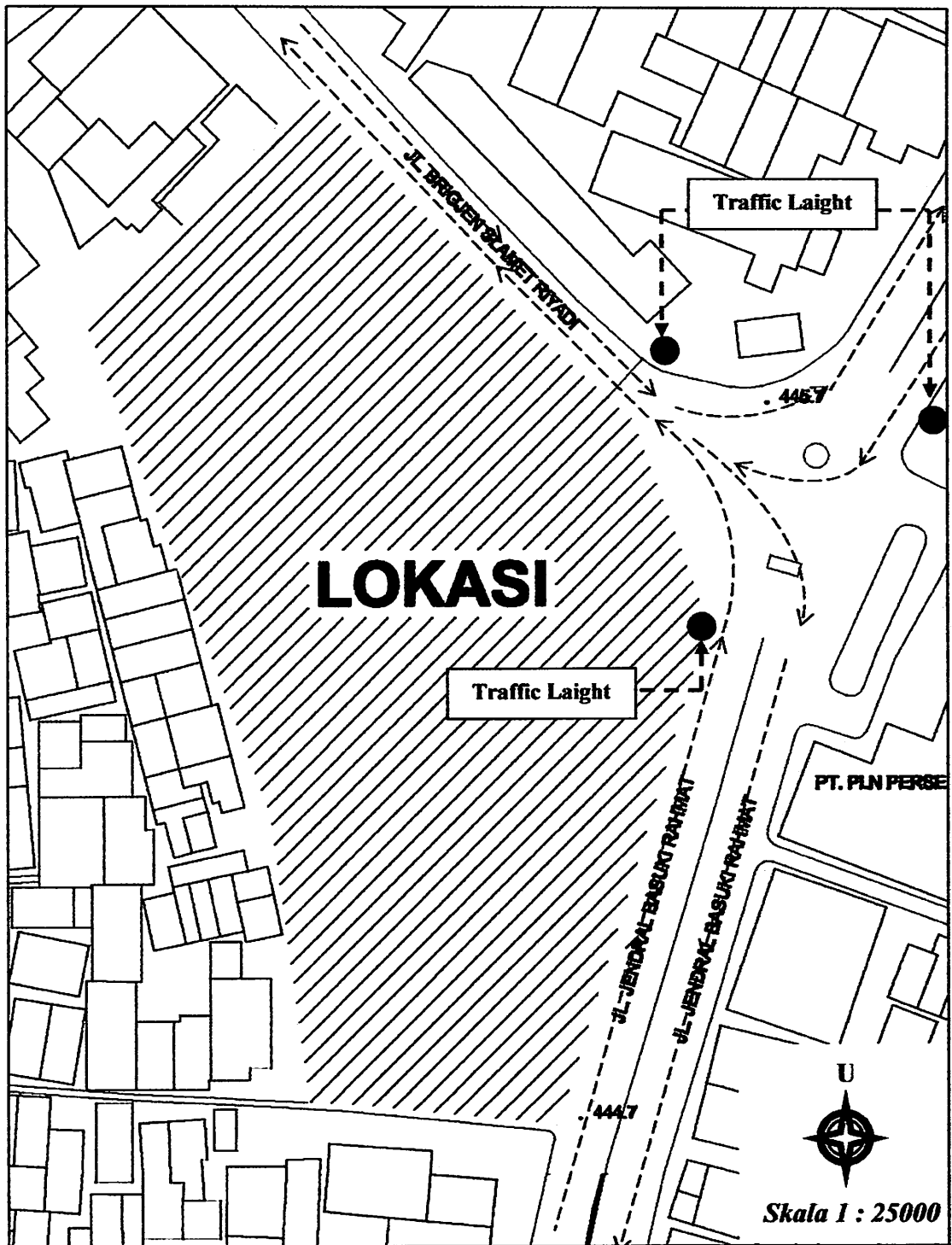
Dari titik inilah site paling sering dan jelas terlihat, karena pada titik ini terdapat traffic light yang tepat perhadapan langsung dengan site.



Karena jarak antara jalan dengan site terlalu dekat, site tidak begitu diperhatikan

Gambar.4.7. View To Site

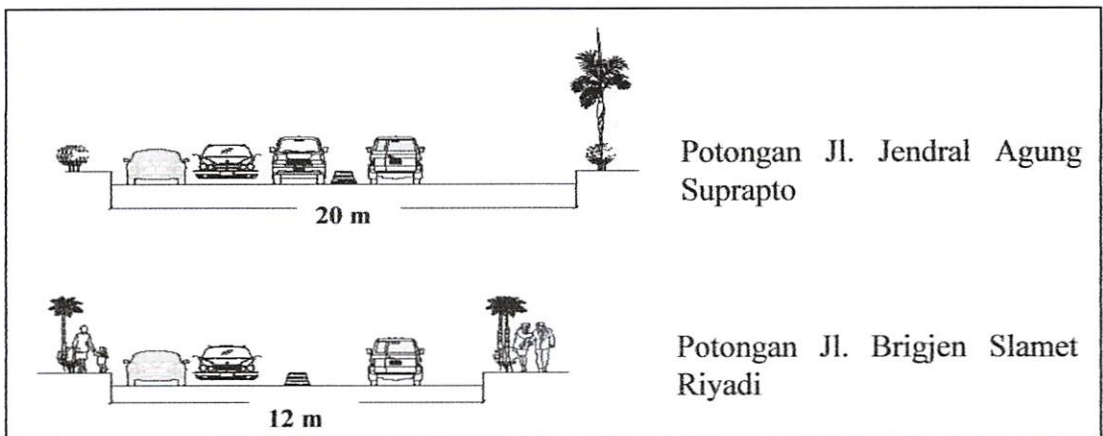
IV.2.7. Sirkulasi Kendaraan



Gambar.4.8. Arah sirkulasi kendaraan

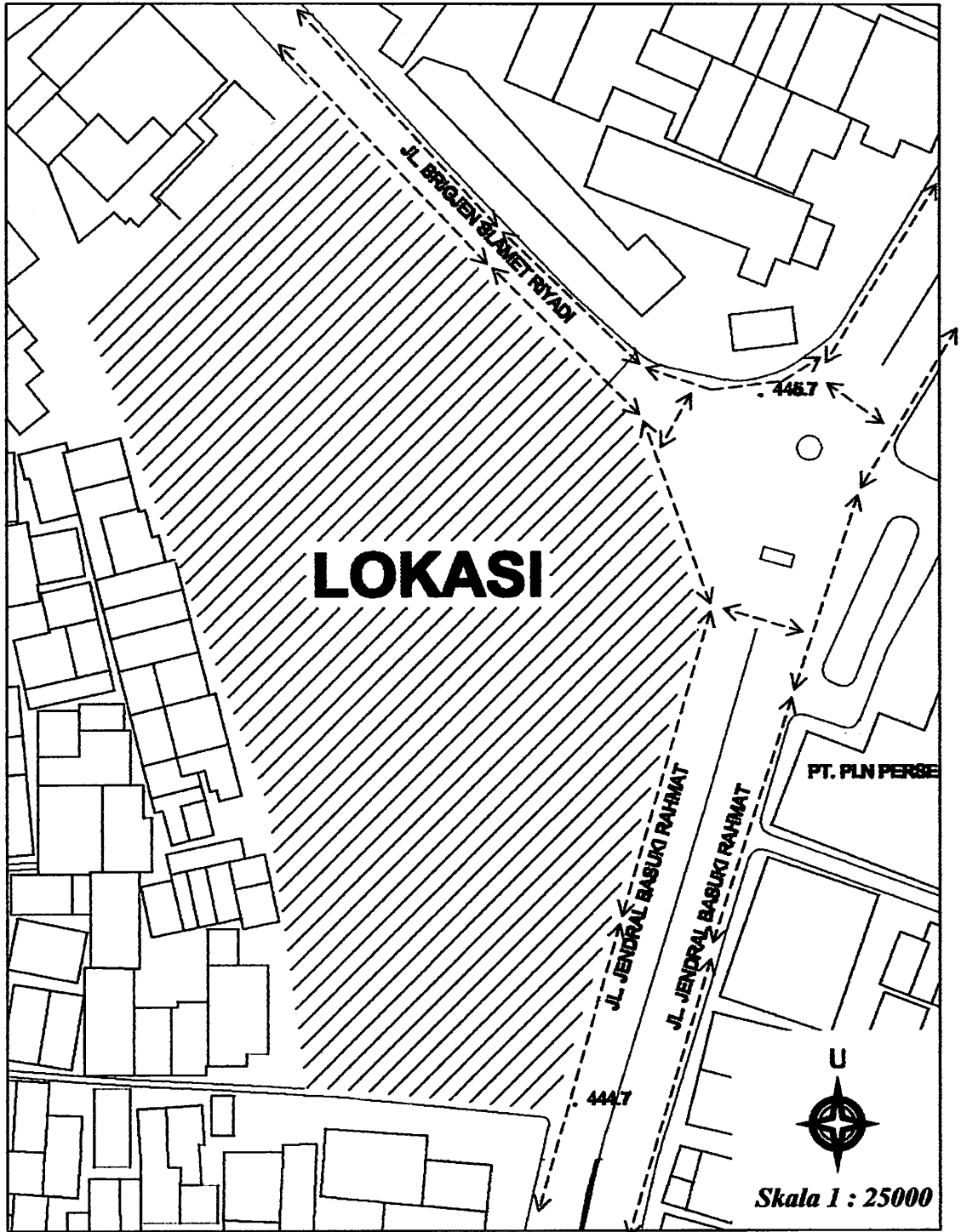


Gambar.4.9. Kondisi jalan di sekitar lokasi

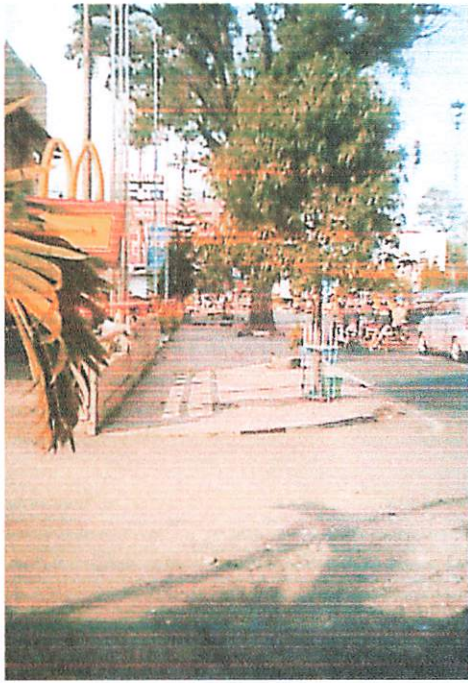


Gambar.4.10. Potongan jalan di sekitar lokasi

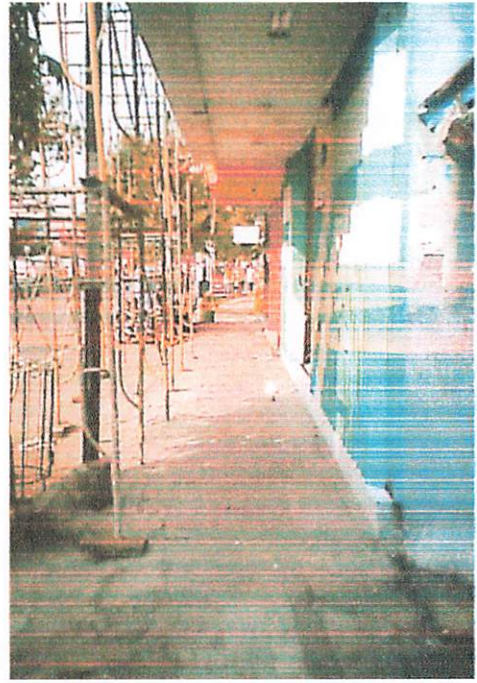
IV.2.8. Sirkulasi Pejalan Kaki



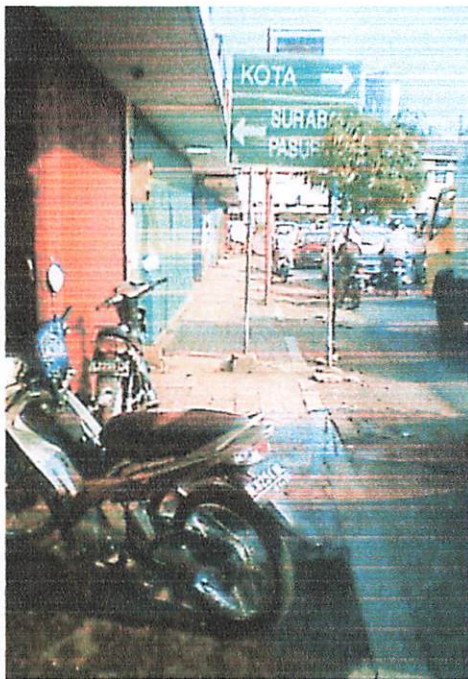
Gambar.4.11. Sirkulasi pejalan kaki.



Pedestrian pada Jln. Jendral Basuki Rahmad.



Pedestrian pada Jln. Jendral Basuki Rahmad.



Pedestrian pada Jln. Jendral Basuki Rahmad.



Pedestrian pada Jln. Jendral Basuki Rahmad.

Gambar 4.12. Kondisi pedestrian disekitar lokasi

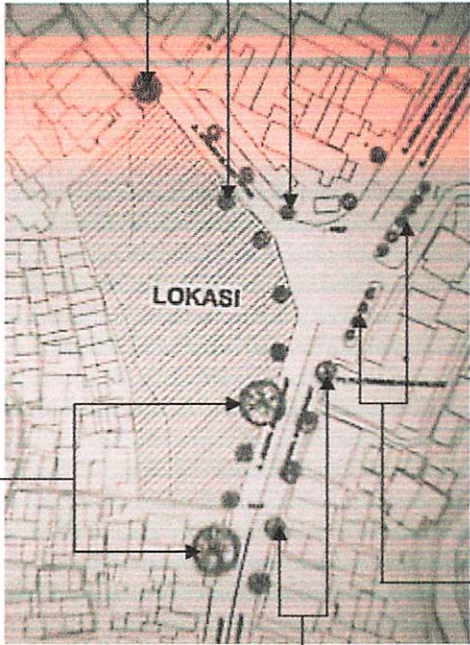
IV.2.9. Vegetasi



Pohon angsana;
diameter batang 12
cm; diameter pohon
10 m; tinggi pohon
12 m



Pohon mahoni ;
diameter batang 10
cm ; diameter pohon
2 m ; tinggi pohon 5



Pohon akasia ;
diameter batang 50
cm ; diameter pohon
15 m ; tinggi pohon
25 m



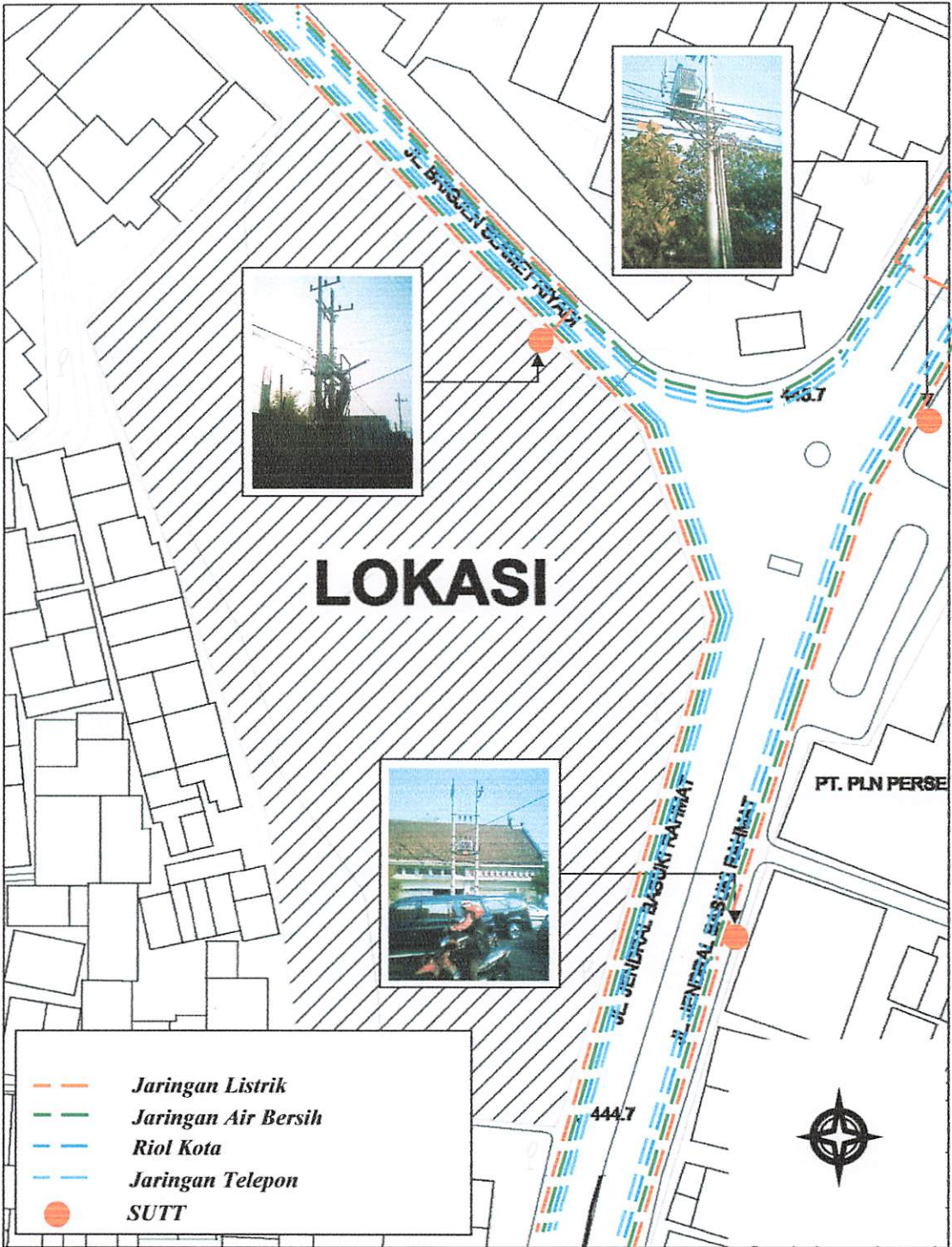
Pohon cemara;
diameter batang 5
cm; diameter pohon
1 m; tinggi pohon 7m



Pohon angsana;
diameter batang 5
cm; diameter pohon 4
m; tinggi pohon 6 m

Gambar.4.13. Kondisi vegetasi di sekitar lokasi.

IV.2.10. Utilitas



Gambar.4.14. Kondisi utilitas di sekitar lokasi.

BAB V

BATASAN

Pada bab ini berisikan tentang hal-hal apa saja yang tidak di kerjakan maupun yang dikejakan dalam proyek pengadaan city hotel nantinya. Hal-hal tersebut antara lain, yaitu :

- 1) Sesuai dengan peraturan-peraturan daerah Kota Malang, terkait dengan lokasi City Hotel yang telah dipilih, maka City Hotel yang akan dihadirkan nantinya mempunyai klasifikasi hotel bintang tiga (tiga).
- 2) Perancangan City Hotel ini dimaksudkan untuk memfasilitasi para pengusaha yang melakukan kegiatannya di Kota Malang, juga tidak menutup kemungkinan bagi para wisatawan maupun masyarakat umum.
- 3) Pada proses perancangan ini difokuskan pada desain bentuk, tampilan bangunan dan ruang luar yang memperhatikan faktor topografi tapak dan lingkungan dengan menerapkan konsep arsitektur modern
- 4) Perancangan ini menganut pada konsep baru dan sangat mendasar dari arsitektur modern yaitu ” Form Follows Function “ yg dikembangkan oleh Louis Henri Sullivan

BAB VI

PERMASALAHAN DAN POTENSI

VI.1. PERMASALAHAN

Dari uraian latar belakang sampai sampai dengan batasan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut, yaitu :

- 1) Lokasi City Hotel yang berada di daerah yang mempunyai tingkat kepadatan lalu lintas kendaraan yang cukup tinggi mengakibatkan tingginya tingkat kebisingan dan pada jam-jam tertentu sering terjadi kemacetan. Hal ini merupakan masalah yang sangat serius, mengingat fungsi utama hotel merupakan tempat peristirahatan.
- 2) Bagaimana nantinya tampilan bangunan City hotel yang menerapkan tema arsitektur modern tidak terlalu kontras dengan lingkungan sekitar ? Mengingat adanya bangunan colonial di sekitar lokai City Hotel yang akan dirancang.

VI.2. POTENSI

Dari lokasi yang telah terpilih, terdapat potensi-potensi yang nantinya akan mendukung perkembangan city hotel yang akan di bangun pada lokasi. Potensi-potensi tersebut antara lain, yaitu :

- 1) Letak kawasan yang strategis, yaitu berada pada jalur kawasan bisnis atau Central Busines District (CBD) sehingga memiliki prestige/bonafit serta berorientasi pasar yang tinggi.
- 2) Adanya bangunan pemerintahan, perhotelan dan perdagangan dapat memicu pertumbuhan kawasan ini untuk ke depan.
- 3) Lokasi berada pada jalur utama Malang – Surabaya dengan tingkat mobilitas yang tinggi dan memiliki aksesibilitas yang baik, maka sangat cocok bila pada lokasi didirikan sebuah bangunan City Hotel.

BAB VII

PEMROGRAMAN DAN ANALISIS ARSITEKTUR

VII.1. PEMOGRAMAN RUANG

VII.1.1. Analisa Pelaku dan Aktivitas

Berdasarkan pada studi banding dan studi literature, pada dasarnya pelaku dalam sebuah city hotel dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu, antara lain : Pengelola dan Pengunjung/Tamu hotel (menginap dan tidak menginap).

1) Pengelola

Pengelola merupakan orang-orang yang bertanggung jawab atas lancarnya oprasional hotel. Dalam perhotelan pengelolaannya sangat teratur dan terorganisir. Dibawah ini merupakan susunan organissasi dalam pengelolaan sebuah hotel.

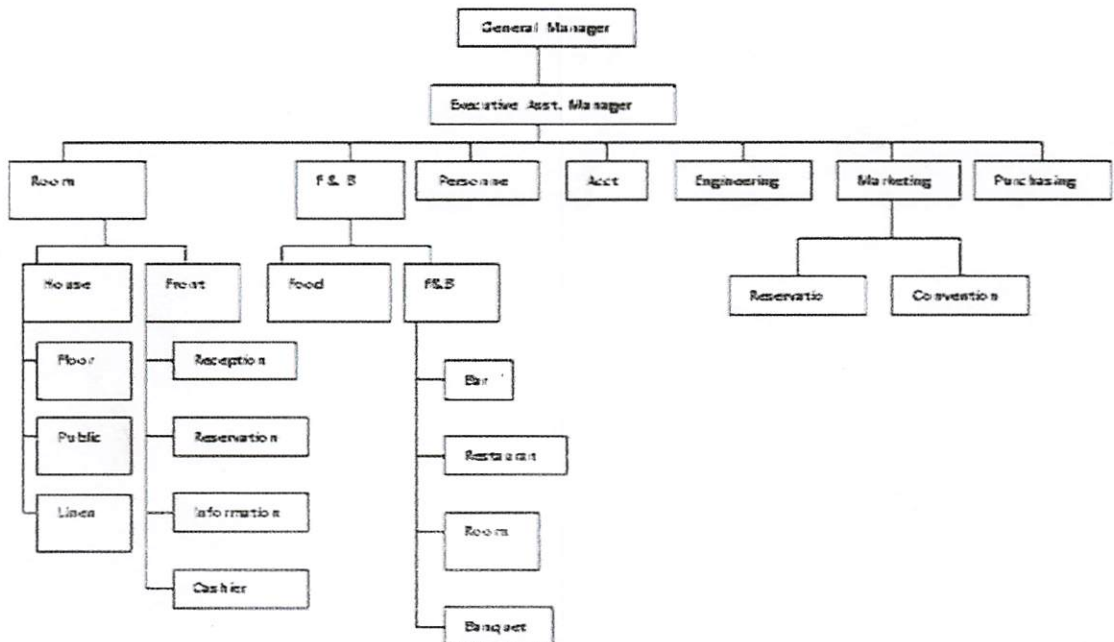


Diagram.7.1. Struktur Organisasi City Hotel

Dari diagram susunan organisasi tersebut dapat dilihat bahwa dalam pengelolaan sebuah hotel terdapat sub-sub bagian yang tersusun dengan jelas dan masing-masing sub bagian mempunyai tanggung jawab sendiri-sendiri

Organisasi	Kelompok Pengelola	Aktivitas
Front Office Department	- Seksi Informasi	Memberikan informasi mengenai fasilitas, pelayanan yang di perlukan oleh tamu hotel.
	- Seksi Penerimaan Tamu	Memberikan pelayanan dalam penerimaan, penunjukan kamar dan memberikan kunci kamar kepada tamu.
	- Seksi Pengurusan dan Pengantaran Tamu	Mengantarkan tamu berikut barang bawaannya ke kamar.
	- Seksi Penempatan/Pengaturan Akomodasi	Mengatur akomodasi bagi tamu yang menginap
	- Seksi Penerimaan/Pembayaran Uang	Mengatur penerimaan/pembayaran uang dari/kepada tamu
	- Seksi Telepon dan Telex	Melaksanakan hubungan antara tamu hotel dengan pihak luar atau sebaliknya
	- Seksi Hubungan Dengan Tamu	Memberikan pelayanan khusus kepada tamu-tamu hotel yang penting
Housekeeping Department	- Seksi Kantor Housekeeping	Mengurus administrasi dan komunikasi seluruh kegiatan housekeeping
	- Seksi Yang Mengurus Kamar Tamu	Memelihara kebersihan, kerapian dan kelengkapan kamar-kamar tamu
	- Seksi Yang Mengurusi Daerah Public Area	Mengurusi kebersihan dan kerapian tempat-tempat umum
	- Seksi Yang Mengurus Linen dan Seragam	Menyediakan linen dan seragam bagi karyawan

	- Seksi Yang Mengurus Tanaman Dalam Hotel	Mengurus tanaman dan taman-taman dalam hotel
Food and Beverage Department	- Food Production	Memproduksi dan mempersiapkan makanan dan minuman, baik untuk restoran, bar, atau kamar tamu
	- Food and Beverage Service o Food Service o Beverage Service	Pelayanan makanan Pelayanan minuman dan snack
Marketing Department	- Promotion	Mengurus kegiatan yang berhubungan dengan promosi hotel
	- Sales	Mengurus segala kegiatan yang berhubungan dengan pemasaran dan penjualan produk hotel
Acaunting Department	- Seksi Keuangan	Mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang hotel
Purchasing Department	- Seksi Pembelian	Mengatur pelaksanaan pembelian dan penerimaan barang keperluan hotel
Engineering Department	- Seksi Teknik	Melakukan perencanaan pemasangan dan pemeliharaan serta perlengkapan gedung dan lainnya
Security Department	- Seksi Keamanan	Menjaga dan memelihara keamanan dalam lingkungan hotel
Personal Department	- Seksi Personalia	Mengurus penerimaan, seleksi, recruiting dan menyelenggarakan pelatihan karyawan

Tabel.7.1. Aktifitas Pengelola

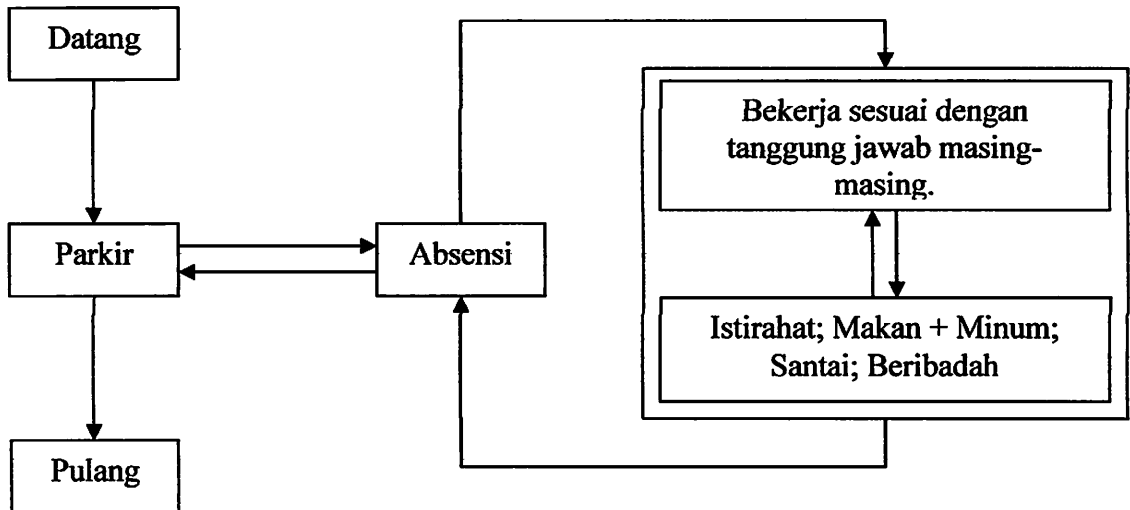


Diagram.7.2. Alur Aktivitas Pengelola

2) Pengunjung/Tamu

Dalam sistem perhotelan, pelayanan terhadap tamu merupakan prioritas utama. Dalam melakukan aktivitasnya, bisa saja tamu yang menginap berhubungan dengan orang lain yang tidak menginap di hotel, maka tamu bisa di bagi menjadi 2 (dua) kelompok, antara lain, yaitu :

- a) Tamu Menginap
- b) Tamu Tidak Menginap

Pelaku	Kelompok Tamu	Aktivitas
Pengunjung/Tamu	- Tamu Menginap	Bisnis; Olah raga; Belanja; Santai; Makan + Minum; Beribadah; Istirahat/Tidur;
	- Tamu Tidak Menginap	Bisnis; Olah raga; Belanja; Santai; Makan + Minum; Beribadah

Tabel.7.2. Aktivitas Pengunjung/Tamu

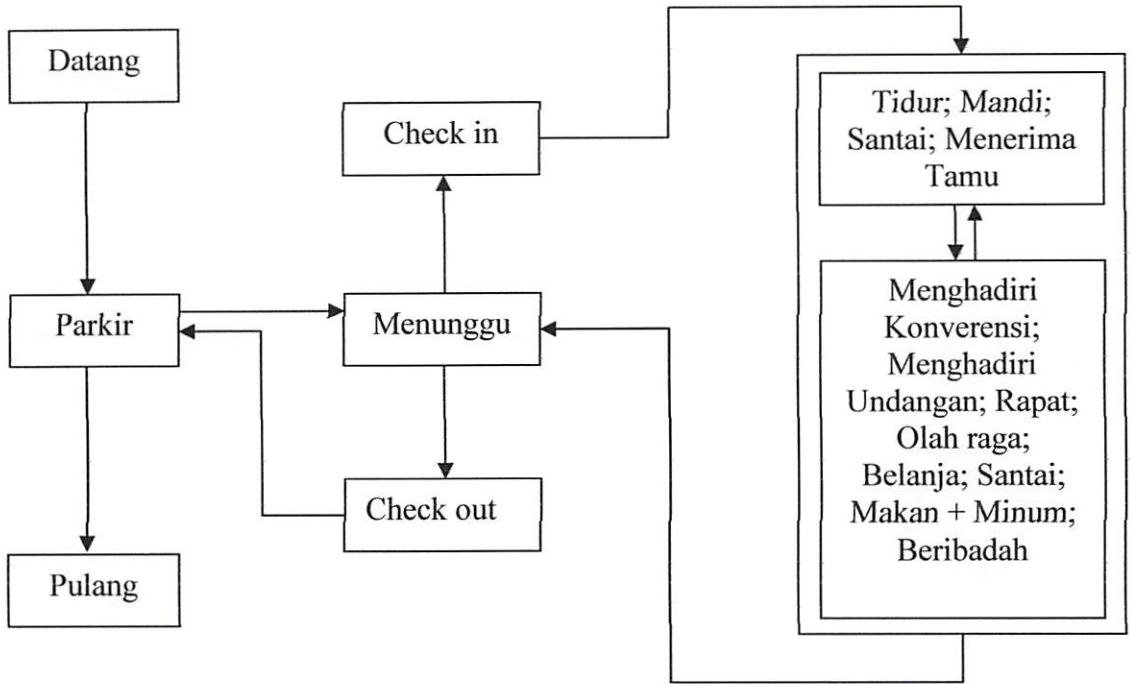


Diagram.7.3. Alur Aktivitas Tamu Menginap

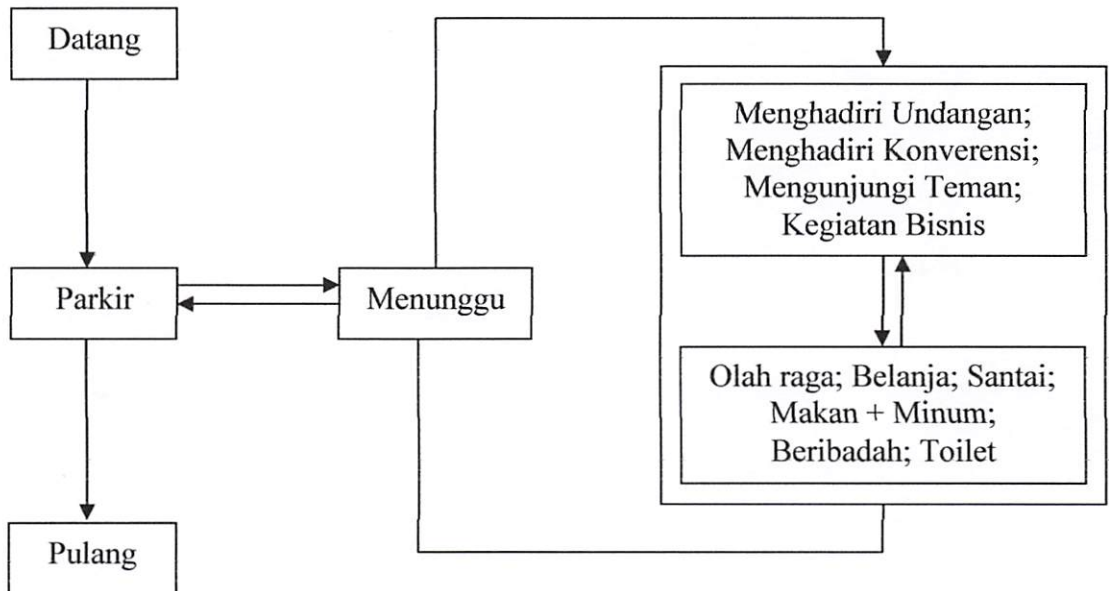


Diagram.7.4. Alur Aktivitas Tamu Tidak Menginap

VII.1.2. Kebutuhan Ruang

Berdasarkan analisa aktivitas diatas, maka akan di ketahui ruang-ruang apa saja yang di butuhkan untuk mewadahi aktivitas-aktivitas tersebut. Selain berdasarkan analisa aktivitas di atas, penentuan kebutuhan ruang juga bewrdasarkan pada studi literature dan studi lapangan yang telah dilakukan sebelumnya. Pada dasarnya ruang-ruang yang ada dapat dikelompokkan menjadi beberapa kelompok, berdasarkan sifat-sifat ruang yaitu, sebagai berikut :

– Publik Area

- Lobby
- Front desk :
 - R. Information
 - R. Receptionist
 - R. Cashier
 - R. Bellman
 - R. Telephon and Telex
- Rental Space :
 - Money Changer
 - Mini Market
 - Travel Agency
 - Boutique
 - Gallery
 - Beauty salon and barber shop
- Ballroom
- Business center
- Meeting room
- Restaurant
- Coffe shop
- Bar
- R. Biliyard
- R. Karaoke
- R. Fitness

- Kolam renang
- Lapangan tenis
- Musholla
- Toilet

- Guest Room Area

- Kamar Tamu
 - Ruang Tidur
 - KM dan WC
 - Balkon

- Staff Area

- R. General Manager
- R. Assistant Manager
- R. Secretary
- R. Publik Relation
- Front Office Department
- Houskeping Department
- Foot and Baferage Department
- Marketing Department
- Accounting Department
- Purchasing Department
- Engineering Department
- Security Department
- Personal Department
- Other Operation Department
- Ruang Rapat
- R. Karyawan + Locker
- Ruang Makan Karyawan
- Toilet

– Service Area

- Dapur
- Gudang Umum
- Gudang Makanan
- Gudang Minuman
- Gudang Furniture
- Laundry
- Linen
- R. Genset
- R. AHU
- Security
- Toilet
- Parkir

Adapun kelompok-kelompok ruang tersebut bukan merupakan dasar dalam pembagian bangunan. Namun merupakan pertimbangan yang mendasarinya. Penyatuan antara satu kelompok ruang dengan kelompok ruang lainnya dalam satu bangunan atau kelompok bangunan sangat dimungkinkan. Pembagian bangunan ini didasarkan pada kebutuhan kedekatan antar kelompok ruang tersebut, kebutuhan aksesibilitas, persyaratan-persyaratan masing-masing kelompok ruang atau didasarkan pada kesamaan-kesamaan sifat dan tujuan antara satu kelompok ruang dengan kelompok ruang yang lain. Meskipun demikian, perbedaan karakteristik dan sifat masing-masing kelompok ruang, tidak dapat menghalangi penyatuan kelompok-kelompok ruang dalam satu bangunan. Berikut disajikan tabel mengenai kebutuhan ruang / kelompok ruang yang dikelompokkan berdasarkan fungsi, pelaku dan kegiatan.

VII.1.3. Kapasitas City Hotel

1) Jumlah Kamar Tamu

Untuk mengetahui jumlah kamar yang akan di rancang pada City Hotel nantinya, maka sebelumnya perlu dilakukan beberapa analisa data sebagai berikut :

a) Proyeksi Jumlah Pengunjung Kota Malang Tahun 2010

TAHUN	JUMLAH WISATAWAN	PROSENTASE KENAIKAN JUMLAH WISATAWAN
2001	17.244	
2002	27.927	61,9 %
2003	58.827	110,6 %
2004	70.743	20,2 %
RATA-RATA	43.685,25	64,2 %

Tabel.7.3. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dan domestic yang datang ke Kota Malang. (Sumber : Dinas Pariwisata Kota Malang).

Dari data di atas, maka dapat diketahui pengunjung Kota Malang tahun 2010, yaitu dengan perhitungan sebagai berikut :

$$Pt' = Pt(1+r)^n$$

Dengan : Pt' = Jumlah wisatawan tahun 2010

Pt = Jumlah wisatawan tahun 2004

r = Rata-rata prosentase peningkatan pengunjung

n = Waktu proyeksi

$$\begin{aligned} Pt' &= Pt(1+r)^n \\ &= 70.743 \times [1 + (64,2/100)]^{(2010 - 2004)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
&= 70.743 \times [1 + (0,64)]^6 \\
&= 70.743 \times [24,89] \\
&= 1.760.793
\end{aligned}$$

- Jadi jumlah tamu yang menginap di Kota Malang tahun 2010 adalah **1.760.793 jiwa**

b) Kebutuhan Kamar Hotel di Kota Malang Tahun 2010

Untuk mengetahui kebutuhan jumlah kamar hotel di Kota Malang tahun 2010, maka akan digunakan rumus yang di keluarkan oleh Dirjen Pariwisata, yaitu, sebagai berikut :

$$JK = (N/365) \times (100/R) \times (1/r)$$

Dengan JK = Jumlah kamar

N = Proyeksi jumlah tamu yang menginap dikali lama tamu tinggal

R = Tingkat hunian rata-rata

r = Tingkat hunian kamar ganda

$$\begin{aligned}
JK &= [(1.760.793 \times 2) / 365] \times [100 / 27,46] \times [1 / 1,68] \\
&= [9.648,18] \times [3,64] \times [0,59] \\
&= 20.720,43 \sim 20.720 \text{ Kamar}
\end{aligned}$$

- Jadi kebutuhan jumlah kamar hotel di Kota Malang tahun 2010 adalah **20.720 kamar.**

Jenis Akomodasi <i>Kind of Accommodation</i>	2006			2007		
	Akomo- dasi <i>Accommodation</i>	Kamar Room	Tempat Tidur Bed	Akomo- dasi <i>Accommodation</i>	Kamar Room	Tempat Tidur Bed
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Hotel Berbintang <i>Star Hotel</i>	10	660	945	10	661	948
2. Hotel Melati <i>Jasmine Hotel</i>	39	1.113	1.059	39	1.059	1.646
3. Akomodasi Lain <i>Others</i>	11	149	208	11	182	261
Jumlah Total	60	1.922	2.212	60	1.902	2.855

Tabel.7.4. Banyaknya Kamar dan Tempat Tidur menurut Jenis Akomodasi tahun 2006 dan 2007.

(Sumber : BPS Kota Malang)

Bulan Month	Hotel Berbintang Star			Hotel Tak Berbintang		
	Kamar ter-sedia	Kamar ter-jual	Tingkat hunian (%)	Kamar ter-sedia	Kamar ter-jual	Tingkat hunian (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Januari January	18.693	5.157	27.59	19.158	3.892	20.32
Februari February	16.128	4.576	28.37	18.848	3.386	17.96
Maret March	18.600	5.270	28.32	19.158	3.684	19.23
April April	18.090	5.325	29.44	19.158	3.755	19.60
Mei May	18.693	5.814	31.10	19.189	3.854	20.08
Juni June	18.000	6.991	38.84	19.220	3.879	20.18
Juli July	18.569	7.920	42.65	19.220	4.211	21.91
Agustus August	18.693	7.972	42.65	19.158	4.371	22.82
September September	18.120	6.252	34.50	18.570	3.859	20.78
Oktober October	18.693	5.478	29.31	19.158	4.054	21.16
November November	18.090	6.699	37.02	18.540	4.242	22.88
Desember December	18.693	6.703	35.86	19.158	5.075	26.49
Jumlah Total	219.062	74.157	33.85	228.538	48.262	21.12

Tabel.7.5. Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang dan Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007. (Sumber : BPS Kota Malang)

Bulan Month	Hotel Berbintang			Hotel Tak Berbintang		
	Kamar yang ter-jual	Malam yang meng-imp	Tingkat hunian (%)	Kamar yang ter-jual	Malam yang meng-imp	Tingkat hunian (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Januari January	5.157	7.465	1.45	3.892	8.024	2.06
Februari February	4.576	6.131	1.34	3.386	6.605	1.95
Maret March	5.270	6.579	1.25	3.684	7.055	1.92
April April	5.325	7.939	1.49	3.755	7.422	1.98
Mei May	5.814	8.912	1.53	3.854	7.369	1.91
Juni June	6.991	8.057	1.15	3.879	7.404	1.91
Juli July	7.920	10.279	1.30	4.211	7.571	1.57
Agustus August	7.972	10.055	1.26	4.371	8.554	1.96
September September	6.252	7.566	1.21	3.859	7.619	1.98
Oktober October	5.478	10.093	1.84	4.054	8.020	1.98
November November	6.699	10.584	1.58	4.242	8.257	1.95
Desember December	6.703	10.429	1.56	5.075	9.740	1.92
Jumlah Total	74.157	104.092	1.40	48.262	93.970	1.95

Tabel.7.6. Tingkat Hunian Ganda atas Kamar Hotel Berbintang dan Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007. (Sumber : BPS Kota Malang)

Bulan Month	Jumlah tamu yang datang		Jumlah malam tamu menginap		Rata-rata malam tamu menginap		Rata-rata hari meng- inap tamu
	Asing	Domesti- k	Asing	Domesti- k	Asing	Domesti- k	asing dan domestik
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Januari/January	776	7.583	655	6.813	0,84	0,89	0,88
Pebruari/February	837	6.529	609	5.622	0,61	0,82	0,80
Maret/March	701	7.362	458	6.121	0,65	0,83	0,82
April/April	661	5.715	486	7.453	0,74	0,86	0,85
Mei/May	850	9.441	670	8.242	0,76	0,87	
Juni/June	1.119	10.715	624	7.433	0,56	0,69	0,68
Juli/July	1.520	12.143	1.013	9.261	0,67	0,76	0,75
Agustus/August	1.299	12.432	863	9.192	0,66	0,74	0,73
September/September	1.095	9.042	638	6.928	0,58	0,77	0,75
Oktober/October	456	10.427	395	9.698	0,81	0,93	0,92
November/November	548	12.157	420	10.164	0,77	0,83	0,83
Desember/December	368	11.620	236	10.193	0,64	0,85	0,87
Jumlah Total	10.290	118.596	6.972	97.120	0,68	0,82	0,81

Tabel.7.7. Rata-rata Hari Menginap Tamu (Asng dan Domestik) Hotel Berbintang di Kota Malang tahun 2007. (Sumber : BPS Kota Malang)

Bulan Month	Jumlah tamu yang datang		Jumlah malam tamu menginap		Rata-rata malam tamu menginap		Rata-rata hari meng- inap tamu
	Asing	Domesti- k	Asing	Domesti- k	Asing	Domesti- k	asing dan domestik
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Januari/January	23	3.063	13	7.996	0,78	0,99	0,99
Pebruari/February	31	6.924	25	6.580	0,81	0,95	0,95
Maret/March	2	7.500	6	7.079	3,00	0,94	0,94
April/April	16	7.586	16	7.406	1,00	0,98	0,98
Mei/May	23	7.727	2	7.367	0,09	0,95	0,95
Juni/June	16	7.905	14	7.190	0,88	0,93	0,93
Juli/July	28	8.553	23	7.843	1,00	0,92	0,92
Agustus/August	18	8.876	13	8.556	1,00	0,96	0,96
September/September	22	7.773	22	7.617	1,00	0,98	0,98
Oktober/October	14	8.231	14	7.996	1,00	0,97	0,97
November/November	12	8.595	12	8.245	1,00	0,96	0,96
Desember/December	26	10.327	26	9.714	1,00	0,94	0,94
Jumlah Total	231	95.070	101	93.769	0,57	0,96	0,96

Tabel.7.8. Rata-rata Hari Menginap Tamu (Asing dan Domestik) Hotel Tak Berbintang di Kota Malang tahun 2007. (Sumber : BPS Kota Malang)

c) Kekurangan Kamar Hotel di Kota Malang Tahun 2010

Dari data yang ada, jumlah kamar hotel di Kota Malang, dari tahun ke tahun tidak mengalami perkembangan/perubahan. Jumlah kamar hotel di Kota Malang yaitu 1.902 kamar, sedangkan kebutuhan jumlah kamar hotel di Kota Malang tahun 2010 yaitu 189.596 kamar, maka pada tahun 2010 Kota Malang akan terjadi kekurangan kamar sebesar, sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Kekurangan Kamar} &= \text{JK} - \sum \text{Jumlah kamar yang ada} \\ &= 20.720 - 1.902 \\ &= \mathbf{18.818 \text{ Kamar}}\end{aligned}$$

- Jadi kekurangan kamar hotel di Kota Malang tahun 2010 adalah **18.818** kamar.

d) Jumlah Kamar Hotel Yang Akan di Buat

Menurut DEPARPOSTEL, penambahan jumlah kamar hotel yang di izinkan adalah 16% - 20% dari kekurangan kamar hotel di Kota Malang.

$$\begin{aligned}20\% \text{ dari kekurangan kamar} &= (20/100) \times \mathbf{18.818} \\ &= 3763,6 \sim \mathbf{3.763 \text{ Kamar}}\end{aligned}$$

Dengan pertimbangan untuk pengembangan hotel lainnya, maka jumlah kamar hotel yang direncanakan adalah 20% kekurangan kamar dibagi jumlah keseluruhan hotel yang ada.

$$\begin{aligned}&= 20\% \text{ kekurangan kamar} / \text{jumlah hotel} \\ &= 3.763 / 60 \\ &= 62,71 \sim \mathbf{63 \text{ Kamar}}\end{aligned}$$

- Jadi jumlah kamar yang akan dibuat pada perancangan City Hotel adalah **63** kamar.

e) Komposisi Jenis dan Jumlah Kamar

Untuk kamar di bagi menjadi 3 jenis/type, yaitu : standart room, deluxe room, dan suite room, dengan perbandingan prosentase sebagai berikut : 60% : 30% : 10%.

– Standart Room

$$60\% \times 63 \text{ Kamar} = (60/100) \times 63 \\ = 37,8 \sim 38 \text{ Kamar}$$

– Deluxe Room

$$30\% \times 63 \text{ Kamar} = (30/100) \times 63 \\ = 18,9 \sim 19 \text{ Kamar}$$

– Suite Room

$$10\% \times 63 \text{ Kamar} = (10/100) \times 63 \\ = 6,3 \sim 6 \text{ Kamar}$$

2) **Jumlah Karyawan**

Berdasarkan hasil penelitian data IHA (*Internasional Hotel Association*) perbandingan jumlah karyawan dengan jumlah kamar adalah 1,7 : 1, dengan prosentase pembagian karyawan sebagai berikut :

Karyawan	Prosentase
Room Devision	35,3 %
General Administration	32,6 %
Food and Beverage Devision	15,1 %
Other	17 %
Total	100 %

Tabel.7.9. Prosentase Pembagian Jumlah Karyawan.

Dari data-data diatas, maka jumlah karyawan City Hotel yang akan di rancang nantinya dapat diketahui, dengan perhitungan sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{Jumlah Karyawan} &= 1,7 \times 63 \\ &= 107,1 \sim \mathbf{107 \text{ Orang}}\end{aligned}$$

Dengan :

$$\begin{aligned}\text{Room Devisiion} &= 35,3 \% \times \text{Jumlah Karyawan} \\ &= (35,5/100) \times 107 \\ &= 37,771 \sim \mathbf{38 \text{ Orang}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{General Administration} &= 32,6 \% \times \text{Jumlah Karyawan} \\ &= (32,6/100) \times 107 \\ &= 34,882 \sim \mathbf{35 \text{ Orang}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Food and Beverage Devisiion} &= 15,1 \% \times \text{Jumlah Karyawan} \\ &= (15,1/100) \times 107 \\ &= 16,157 \sim \mathbf{16 \text{ Orang}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Other} &= 17 \% \times \text{Jumlah Karyawan} \\ &= (17/100) \times 107 \\ &= 18,19 \sim \mathbf{18 \text{ Orang}}\end{aligned}$$

VII.1.4. Besaran Ruang

Metode yang digunakan untuk dapat menentukan besaran-besaran ruang adalah dengan cara melakukan perbandingan dengan fasilitas-fasilitas sejenis dan mengambil standart-standart ruang yang sudah ada. Hal ini dilakukan karena jumlah pengguna fasilitas selalu fluktuatif terhadap jenis perhelatan yang dilangsungkan. Sehingga tidak ada angka pasti yang dapat dijadikan rujukan. Penjabaran berikut disajikan berdasarkan pembagian kelompok ruang sebagaimana disebutkan sebelumnya.

1) Publik Area

Ruang	Keterangan	Luas
Lobby	NAD : 1,2 m ² / Kamar Kapasitas 70 Kamar Luas = 70 x 1,2 = 84 m ²	84 m ²
Front Desk		
- R.Information	NAD : 5,86 m ² / Orang Kapasitas 2 Orang Luas = 2 x 5,86 = 11,72 ~ 12 m ²	
- R.Reception	NAD : 5,86 m ² / Orang Kapasitas 2 Orang Luas = 2 x 5,86 = 11,72 ~ 12 m ²	
- R.Cashier	NAD : 5,86 m ² / Orang Kapasitas 2 Orang Luas = 2 x 5,86 = 11,72 ~ 12 m ²	
- R. Bellman	TSS : 0,43 m ² / Kamar Kapasitas 63 Kamar Luas = 63 x 0,43 = 27,09 ~ 27 m ²	
- R.Telephone and Telex	NAD : 5,86 m ² / Orang Kapasitas 2 Orang Luas = 2 x 5,86 = 11,72 ~ 12 m ²	75 m ²
Rental Space	TSS : 1,8 ² / Kamar Kapasitas 70 Kamar Luas = 70 x 1,8 = 126 m ²	
- Money Changer	10%, Luas = 10% x 126 = 12,6 m ²	
- Minimarket	30%, Luas = 30% x 126 = 37,8 m ²	

<ul style="list-style-type: none"> - Travel Agency - Souvenir - Beauty Salon - Boutique 	<p>10%, Luas = 10% x 126 = 12,6 m²</p> <p>10%, Luas = 10% x 126 = 12,6 m²</p> <p>20%, Luas = 20% x 126 = 25,2 m²</p> <p>20%, Luas = 20% x 126 = 25,2 m²</p>	126 m ²
Ballroom	<p>NAD : 10 Orang = 12 m²</p> <p>Kapasitas 500 Orang</p> <p>Luas = 500 x 1,2 = 600 m²</p>	600 m ²
Bussines Center	<p>TSS : 1,8 m² / kamar</p> <p>Kapasitas 70 kamar</p> <p>Luas = 70 x 1,8 = 126 m²</p>	126 m ²
Meeting room	<p>DMRI : 87,5 m² / ruang</p> <p>Kapasitas 3 ruang</p> <p>Luas = 87,5 x 3 = 263,1 ~ 263 m²</p>	263 m ²
Restaurant	<p>NAD : 5,32 m² / Kamar</p> <p>Kapasitas 70 Kamar</p> <p>Luas = 5,32 x 70 = 372,4</p> <p>Dapur 40% = 40% x 372,4 = 148,96 m²</p> <p>Total = 372,4 + 148,96 = 521,36 ~ 520 m²</p>	520 m ²
Coffe Shop	<p>TSS : 1,36 m² / Kamar</p> <p>Kapasitas 70 Kamar</p> <p>Luas = 70 x 1,36 = 95,2 m²</p> <p>Dapur 40 % = 40 % x 95,2 = 38,08 m²</p> <p>Total = 95,2 + 38,08 = 133,28 ~ 130 m²</p>	130 m ²
Bar	<p>NAD : 5,32 m² / 4 orang</p> <p>Kapasitas 20 Orang</p> <p>Luas = 20 x (5,32/4) = 26,6 m²</p> <p>Bar 15% = 15% x 26,6 = 3,99 m²</p> <p>Total = 26,6 + 3,99 = 30,59 ~ 30 m²</p>	30 m ²
Bilyard	<p>NAD : 19,44 / meja</p> <p>Kapasitas 8 meja</p> <p>Luas = 8 x 19,44 = 155,52</p> <p>Sirkulasi 30% = 30% x 155,52 = 46,65 m²</p> <p>Total = 155,52 + 46,65 = 202,17 ~ 200 m²</p>	200 m ²
Karaoke	<p>NAD : 5,32 / 4 orang</p> <p>Kapasitas 40 Orang</p> <p>Luas = 40 x (5,32/4) = 53,2 m²</p> <p>Panggung 30% = 30% x 53,2 = 15,96 m²</p> <p>Total = 53,2 + 15,96 = 69,16 ~ 70 m²</p>	70 m ²

Fitness Center	ASS : 100m ² / Ruang Kapasitas 1 Ruang Luas = 100 x 1 = 100 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 100 = 30 m ² Total = 100 + 30 = 130 m ²	130 m ²
Kolam Renang	NAD : 1 Kolam Renang = 20 m x 10,5 m = 210 m ² Kapasitas 1 Kolam Luas = 1 x 210 = 210 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 210 = 63 m ² Total = 210 + 63 = 273 ~ 270 m ²	270 m ²
Lapangan Tenis	DMRI : Lap. Tenis = 11 x 23,8 = 261,8 m ² Kapasitas 1 lapangan tenis Luas = 1 x 261,8 = 261,8 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 261,8 = 78,54 m ² Total = 261,8 + 78,54 = 340,34 ~ 340 m ²	340 m ²
Toilet Umum	NAD : 3 m ² / wc , 8 m ² / r. rias (pria & wanita) Kapasitas 12 wc & 4 r. rias Luas = 3x 12 wc = 36 m ² 8 x 4 r. rias = 32 m ² Luas Total = 36 + 32 = 68 m ²	68 m ²
Jumlah		3.032 m²
<p>Luas Total Publik Area = \sum Luas Gues Room Area + Sirkulasi 30%</p> $= 3.032 + [(30/100) \times 3.032]e$ $= 3.032 + 909,6$ $= \underline{\underline{3.941,6 \text{ m}^2}}$		

Tabel.7.10. Besaran ruang public area.
(Sumber : Hasil analisa)

2) Guest Room Area

Ruang	Keterangan	Luas
Standart Room	DMRI : 24,5 m ² / kamar Kapasitas 38 Kamar Luas = 24,5 x 38 = 931 m ²	931 m ²

Deluxe Room	DMRI : 49 m ² / kamar Kapasitas 19 Kamar Luas = 49 x 19 = 931 m ²	931 m ²
Suite Room	DMRI : 73,5 m ² / kamar Kapasitas 6 Kamar Luas = 73,5 x 6 = 441m ²	441m ²
Koridor	TSS : 1,44 m ² / guest room Luas = 1,44 x 63 = 90,72 ~ 91 m ²	91 m ²
Jumlah		2.394 m²
<p>Luas Total Gues Room Area = \sum Luas Gues Room Area + Sirkulasi 30%</p> <p>= 2.394 + [(30/100) x 2.394]</p> <p>= 2.394 + 718,2</p> <p>= 3.112,2 m²</p>		

Tabel.7.11. Besaran ruang guest room area.
(Sumber : Hasil analisa)

3) Staff Area

Ruang	Keterangan	Luas
R. General Manager	DMRI : 30,2 m ² /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = 30,2 x 1 = 30,2 ~ 30 m ²	30 m ²
R. Assistant Manager	DMRI : 25,2 m ² /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = 25,2 x 1 = 25,2 ~ 25 m ²	25 m ²
R. Secretary	DMRI : 6 m ² /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = 6 x 1 = 6 m ²	6 m ²
Front Office Department - R. Department Head - R. Kantor	DMRI : 9,3 m ² /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = 9,3 x 1 = 9,3 m ² Kapasitas 7 Orang Luas = 9,3 x 7 = 65,1 m ² Luas Total = 9,3 + 65,1 = 74,4 ~ 75 m ²	75 m ²
Housekeeping Department - R. Housekeeping Manager - R. Kantor	DMRI : 9,3 m ² /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = 9,3 x 1 = 9,3 m ² Kapasitas 5 Orang	

	<p>Luas = $9,3 \times 5 = 46,5 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 46,5 = 55,8 \sim 56 \text{ m}^2$</p>	56 m ²
<p>Food and Baferage Department - R. Food and Beverage Manager - R. Kantor</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{Orang}$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 3 Orang Luas = $9,3 \times 3 = 27,9 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 27,9 = 37,2 \sim 37 \text{ m}^2$</p>	37 m ²
<p>Marketing Department - R. Marketing Manager - R. Promotion Manager - R. Sales Manager - R. Kantor</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{orang}$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 4 Orang Luas = $9,3 \times 4 = 37,2 \text{ m}^2$ Luas Total = $65,1 \sim 65 \text{ m}^2$</p>	65 m ²
<p>Accounting Department - R. Chief Accountant - R. Kantor</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{Orang}$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 6 Orang Luas = $9,3 \times 6 = 55,8 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 55,8 = 65,1 \sim 65 \text{ m}^2$</p>	65 m ²
<p>Purchasing Department - R. Purchasing Manager - R. Kantor</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{Orang}$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 3 Orang Luas = $9,3 \times 3 = 27,9 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 27,9 = 37,2 \sim 37 \text{ m}^2$</p>	37 m ²
<p>Engineering Department - R. Chief Engineering - R. Kantor</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{Orang}$ Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 6 Orang Luas = $9,3 \times 6 = 55,8 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 55,8 = 65,1 \sim 65 \text{ m}^2$</p>	65 m ²
<p>Security Department - R. Security Manager</p>	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2 / \text{Orang}$ Kapasitas 1 Orang</p>	

- R. Kantor.	<p>Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 3 Orang Luas = $9,3 \times 3 = 27,9 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 27,9 = 37,2 \sim 37 \text{ m}^2$</p>	37 m ²
Personal Department - R. Personal Manager - R. Kantor	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2$ /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 2 Orang Luas = $9,3 \times 2 = 18,6 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 18,6 = 27,9 \sim 28 \text{ m}^2$</p>	28 m ²
Other Operational Department - R. Other Operational Manager - R. Kantor	<p>DMRI : $9,3 \text{ m}^2$ /Orang Kapasitas 1 Orang Luas = $9,3 \times 1 = 9,3 \text{ m}^2$ Kapasitas 5 Orang Luas = $9,3 \times 5 = 46,5 \text{ m}^2$ Luas Total = $9,3 + 46,5 = 55,8 \sim 56 \text{ m}^2$</p>	56 m ²
R. Rapat	<p>DMRI : 40 m^2 /Ruang Kapasitas 1 Ruang Luas = $40 \times 1 = 40 \text{ m}^2$</p>	40 m ²
R. Karyawan	<p>NAD : $1,24 \text{ m}^2$ /Orang Kapasitas 30 Orang Luas = $1,24 \times 30 = 37,2 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30% = $(30/100) \times 37,2 = 11,1 \text{ m}^2$ Luas Total = $37,2 + 11,1 = 48,3 \sim 48 \text{ m}^2$</p>	48 m ²
R. Locker Karyawan	<p>NAD : $0,5 \text{ m}^2$ /Orang Kapasitas 30 Orang Luas = $0,5 \times 30 = 15 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30% = $(30/100) \times 15 = 4,5 \text{ m}^2$ Luas Total = $15 + 4,5 = 19,5 \sim 20 \text{ m}^2$</p>	20 m ²
R. Makan Karyawan	<p>DMRI : $4,40 \text{ m}^2$ / 2 Orang Kapasitas 30 Orang Luas = $(4,4/2) \times 30 = 66 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30% = $30\% \times 66 = 19,8 \text{ m}^2$ Luas Total = $66 + 19,8 = 85,8 \sim 85 \text{ m}^2$</p>	85 m ²
Toilet - Pria	<p>NAD : 3 m^2 / WC, $0,5 \text{ m}^2$ /Urinoir; 8 m²/R.Rias Kapasitas 4 WC ; 3 Urinoir</p>	

- Wanita	$Luas = (4 \times 3) + (3 \times 0,5) = 13,5 \text{ m}^2$ Kapasitas 5 WC ; 1 T. Rias $Luas = (4 \times 3) + (1 \times 8) = 20 \text{ m}^2$ $Luas \text{ Total} = (13,5 + 20) + \text{Sirkulasi } 30\%$ $= 33,5 + 10,05$ $= 43,55 \sim 43 \text{ m}^2$	43 m ²
Jumlah		818 m²
Luas Total Staff Area = \sum Luas Staff Area + Sirkulasi 30% $= 818 + [(30/100) \times 818]$ $= 818 + 245,4$ $= \underline{1.063,4 \text{ m}^2}$		

Tabel.7.12. Besaran ruang staff area.
(Sumber : Hasil analisa)

4) Service Area

Ruang	Keterangan	Luas
Dapur	TSS : $0,80 \text{ m}^2 / \text{Kamar}$ Kapasitas 63 Kamar $Luas = 63 \times 0,80 = 50,4 \sim 50 \text{ m}^2$	50 m ²
Gudang Umum	TSS : $0,19 \text{ m}^2 / \text{Kamar}$ Kapasitas 63 Kamar $Luas = 63 \times 0,19 = 11,97 \sim 12 \text{ m}^2$	12 m ²
Gudang Makanan	NMH : $50\% \times \text{Dapur}$ $Luas = (50/100) \times 50 = 25 \text{ m}^2$ Kapasitas 60% = $(60/100) \times 25$ $= 15 \text{ m}^2$ Kapasitas 40% = $(40/100) \times 25$ $= 10 \text{ m}^2$	25 m ²
- Gudang Kering		
- Gudang Basah		
Gudang Minuman	TSS : $0,2 \text{ m}^2 / \text{Kamar}$ Kapasitas 63 Kamar $Luas = 63 \times 0,2 = 12,6 \sim 12 \text{ m}^2$	12 m ²
Gudang Furniture	TSS : $0,225 \text{ m}^2 / \text{kamar}$ Kapasitas 63 kamar $Luas = 63 \times 0,225 = 14,175 \sim 15 \text{ m}^2$	15 m ²
R. Laundry	TSS : $0,63 \text{ m}^2 / \text{kamar}$ Kapasitas 63 kamar $Luas = 63 \times 0,63 = 39,69 \sim 40 \text{ m}^2$	40 m ²

R. Linen	TSS : 0,33 m ² / kamar Kapasitas 63 kamar Luas = 63 x 0,33 = 20,79 ~ 21 m ²	21 m ²
Ruang Genset - R. Generator - R. Penjaga	Asumsi : 36 m ² Asumsi : 6 m ² Luas = 36 + 6 = 42 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 42 = 12,6 m ² Luas Total = 42 + 12,6 = 54,6 ~ 54 m ²	54 m ²
Musholla - Ruang Sholat - T. Wudlu	NAD : 0,75 m ² /Orang Kapasitas 20 Orang Luas = 20 x 0,75 = 15 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 15 = 4,5 m ² Sub Total = 15 + 4,5 = 19,5 ~ 20 m ² Kapasitas 6 Orang Luas = 6 x 0,75 = 4,5 m ² Sirkulasi 30% = 30% x 4,5 = 1,35 m ² Sub Total = 4,5 + 1,35 = 5,85 ~ 6 m ² Total = 20 + 6 = 26 m ²	26 m ²
Toilet - Pria - Wanita	NAD : 3 m ² / WC, 0,5 m ² /Urinoir; 8 m ² /R.Rias Kapasitas 4 WC ; 3 Urinoir Luas = (4 x 3) + (3 x 0,5) = 13,5 m ² Kapasitas 5 WC ; 1 T. Rias Luas = (4 x 3) + (1 x 8) = 20 m ² Luas Total = (13,5 + 20) + Sirkulasi 30% = 43,55 ~ 43 m ²	43 m ²
Tangga + Lift	TSS : 0,45 m ² / Kamar Kapasitas 63 Kamar Luas = 63 x 0,45 = 28,35 ~ 30 m ²	30 m ²
Parkir	Asumsi : 5 Orang/Mobil ; 1 Mobil = 15 m ² 2 Orang/Motor ; 1 Motor = 2 m ² <u>Parkir Pengelola</u> Kapasitas 107 Orang Asumsi : Pengguna Mobil 40 % Pengguna Motor 60 % <u>Pengguna Mobil</u> = 40 % x ∑ Karyawan = (40/100) x 107= 42,8 ~ 43 Orang	

	<p>Jumlah Mobil = $43/5 = 8,6 \sim 9$ Mobil</p> <p>Luas = $9 \times 15 = 135 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi 30% = $(30/100) \times 135 = 40,5 \text{ m}^2$</p> <p>Luas Total = $135 + 40,5 = 175,5 \text{ m}^2$</p> <p><u>Pengguna Motor</u> = 60 % x \sum Karyawan</p> <p style="padding-left: 40px;">= $(60/100) \times 107$</p> <p style="padding-left: 40px;">= 64,2 ~ 64 Orang</p> <p>Jumlah Motor = $64/2 = 32$ Motor</p> <p>Luas = $32 \times 2 = 64 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi 30 % = $(30/100) \times 64 = 19,2 \text{ m}^2$</p> <p>Luas Total = $64 + 19,2 = 83,2 \sim 83 \text{ m}^2$</p> <p><u>Parkir Tamu Menginap</u></p> <p>Kapasitas : ASS : 2 Orang/Kamar</p> <p style="padding-left: 40px;">→ $63 \times 2 = 126$ Orang</p> <p>Asumsi : Pengguna Mobil 60 %</p> <p style="padding-left: 40px;">Pengguna Motor 40 %</p> <p>Pengguna Mobil = 60 % x \sum Tamu</p> <p style="padding-left: 40px;">= $(60/100) \times 126$</p> <p style="padding-left: 40px;">= 75,6 ~ 76 Orang</p> <p>Jumlah Mobil = $76/5 = 15,2 \sim 15$ Mobil</p> <p>Luas = $15 \times 15 = 225 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi 30 % = $(30/100) \times 225 = 67,5 \text{ m}^2$</p> <p>Luas Total = $225 + 67,5 = 292,5 \text{ m}^2$</p> <p>Pengguna Motor = 40 % x \sum Tamu</p> <p style="padding-left: 40px;">= $(40/100) \times 126$</p> <p style="padding-left: 40px;">= 50,4 ~ 50 Orang</p> <p>Jumlah Motor = $50/2 = 25$ Motor</p> <p>Luas = $25 \times 2 = 50 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi 30 % = $(30/100) \times 50 = 15 \text{ m}^2$</p> <p>Luas Total = $50 + 15 = 65 \text{ m}^2$</p> <p><u>Parkir Tamu Tidak Menginap</u></p> <p>Kapasitas : Ass : 30% Tamu Menginap</p> <p style="padding-left: 40px;">→ $(30/100) \times 126 = 37,8 \sim 38$ Org</p> <p>Asumsi : Pengguna Mobil 80 %</p> <p style="padding-left: 40px;">Pengguna Motor 20 %</p> <p>Pengguna Mobil = 80 % x \sum Tamu</p> <p style="padding-left: 40px;">= $(80/100) \times 38$</p> <p style="padding-left: 40px;">= 30,4 ~ 30 Orang</p>	
--	--	--

	<p>Jumlah Mobil = $30/5 = 6$ Mobil Luas = $6 \times 15 = 90 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30 % = $(30/100) \times 90 = 27 \text{ m}^2$ Luas Total = $90 + 27 = 117 \text{ m}^2$ Pegguna Motor = $20 \% \times \sum \text{Tamu}$ = $(20/100) \times 38$ = $7,6 \sim 8$ Orang Jumlah Motor = $8/2 = 4$ Motor Luas = $4 \times 2 = 8 \text{ m}^2$ Sirkulasi 30 % = $(30/100) \times 8 = 2,4 \text{ m}^2$ Luas Total = $8 + 2,4 = 10,4 \sim 10 \text{ m}^2$</p>	743 m ²
Jumlah		1.071 m ²
<p>Luas Total Service Area = $\sum \text{Luas Service Area} + \text{Sirkulasi } 30\%$ = $1.071 + [(30/100) \times 1.071]$ = $1.071 + 321,3$ = <u>1.392,3 m²</u></p>		

Tabel.7.13. Besaran ruang service area.

(Sumber : Hasil analisa)

5) Luas Total Keseluruhan

Kelompok Ruang	Luas
Publik Area	3.941,6 m ²
Gues Room Area	3.112,2 m ²
Staff Area	1.063,4 m ²
Service Area	1.392,3 m ²
Jumlah	9.509,5 m ²

Tabel.7.14. Luas Total.

(Sumber : Hasil analisa)

$$\begin{aligned} \text{Luas Total Keseluruhan} &= 3.941,6 + 3.112,2 + 1.063,4 + 1.392,3 \\ &= \underline{9.509,5 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{BC} = 90\% - 100\% \rightarrow 90\%$$

$$\begin{aligned} \text{BC} &= 90\% \times 9.394 \text{ m}^2 \\ &= 8454,6 \sim \mathbf{8454 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

VII.1.5. Persyaratan Ruang

1) Publik Area

Ruang \ Persyaratan Ruang	Pencahayaannya		Penhawaan		Akustik		View	
	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Perlu	Tidak	Perlu	Tidak
Lobby								
Front Desk								
Rental Space								
Ballroom								
Meeting Room								
Restorant								
Coffee Shop								
Bar								
Bilyard								
Karaoke								
Fitness Center								
Kolam Renang								
Lapangan Tennis								
Toilet								

Tabel.7.15. Bersyaratan ruang public area.
(Sumber : Hasil analisa)

2) Guest Room Area

Ruang \ Persyaratan Ruang	Pencahayaannya		Penhawaan		Akustik		View	
	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Perlu	Tidak	Perlu	Tidak
Balkon								
R. Tidur								
R. Tamu								
Pantry								
Toilet								

Tabel.VII.16. Bersyaratan ruang guest room area.
(Sumber : Hasil analisa)

3) Staff Area

\ Persyaratan Ruang Ruang	Pencahayaannya		Penhawaannya		Akustik		View	
	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Perlu	Tidak	Perlu	Tidak
General Manager								
Assistant Manager								
Secretary								
Front Office Department								
Housekeeping Department								
Food & Baferage Department								
Marketing Department								
Accounting Department								
Purchasing Department								
Engineering Department								
Security Department								
Personal Department								
Other Operation Department								
R. Rapat								
R. Karyawan								
R. Locker Karyawan								
R. Makan Karyawan								
Toilet Karyawan								

Tabel.7.17. Persyaratan ruang staff area.
(Sumber : Hasil analisa)

4) Service Area

\ Persyaratan Ruang Ruang	Pencahayaannya		Penhawaannya		Akustik		View	
	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Perlu	Tidak	Perlu	Tidak
Dapur Umum								
Gudang Umum								
Gudng Makanan								
Gudang Minuman								
Gudang Furniture								

R. Laundry									
R. Linen									
R. Genset									
Musholla									
Toilet									
R. Lift/Tangga									
Parkir									

Tabel.7.18. Persyaratan ruang service area.
(Sumber : Hasil analisa)

VII.1.6. Hubungan Ruang

Hubungan ruang merupakan susunan hubungan antara ruang dan kelompok ruang yang didasarkan pada hubungan kedekatan ruang, kelompok ruang/zoning dan aksesibilitas.

1) Publik Area

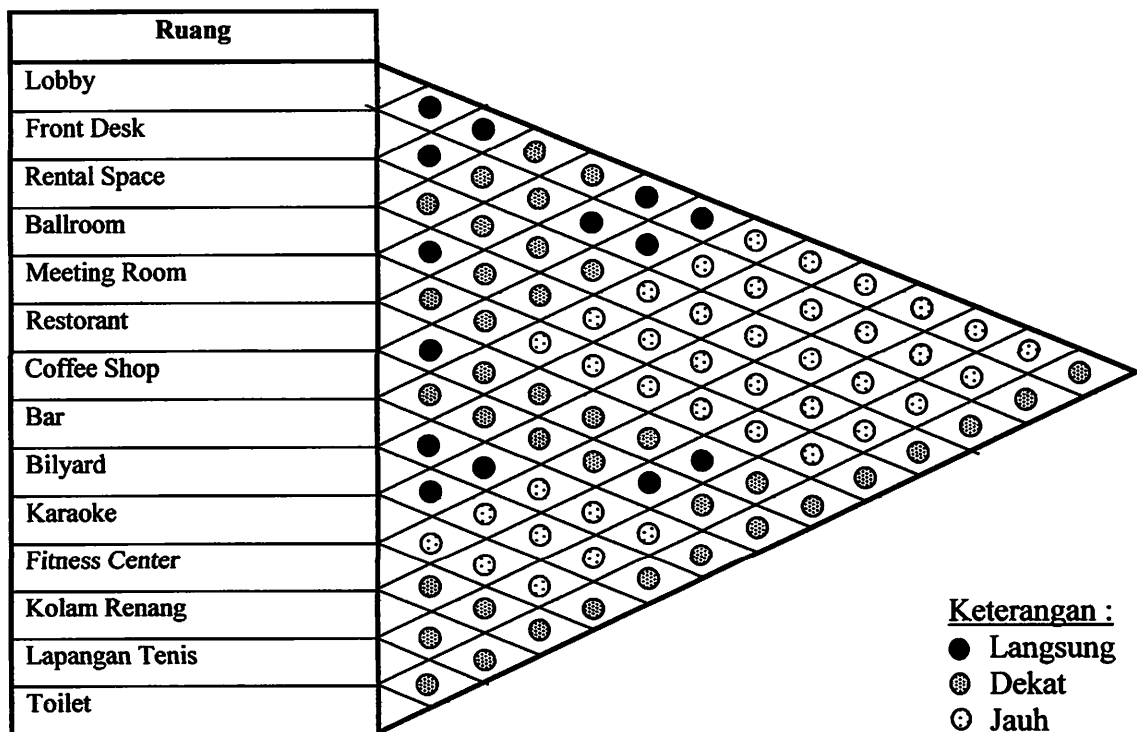
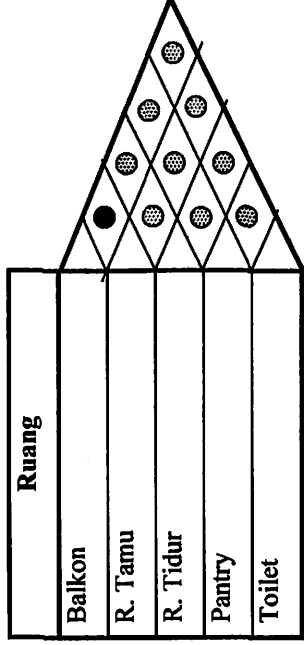


Diagram.7.5. Hubungan ruang public area.
(Sumber : Hasil analisa)

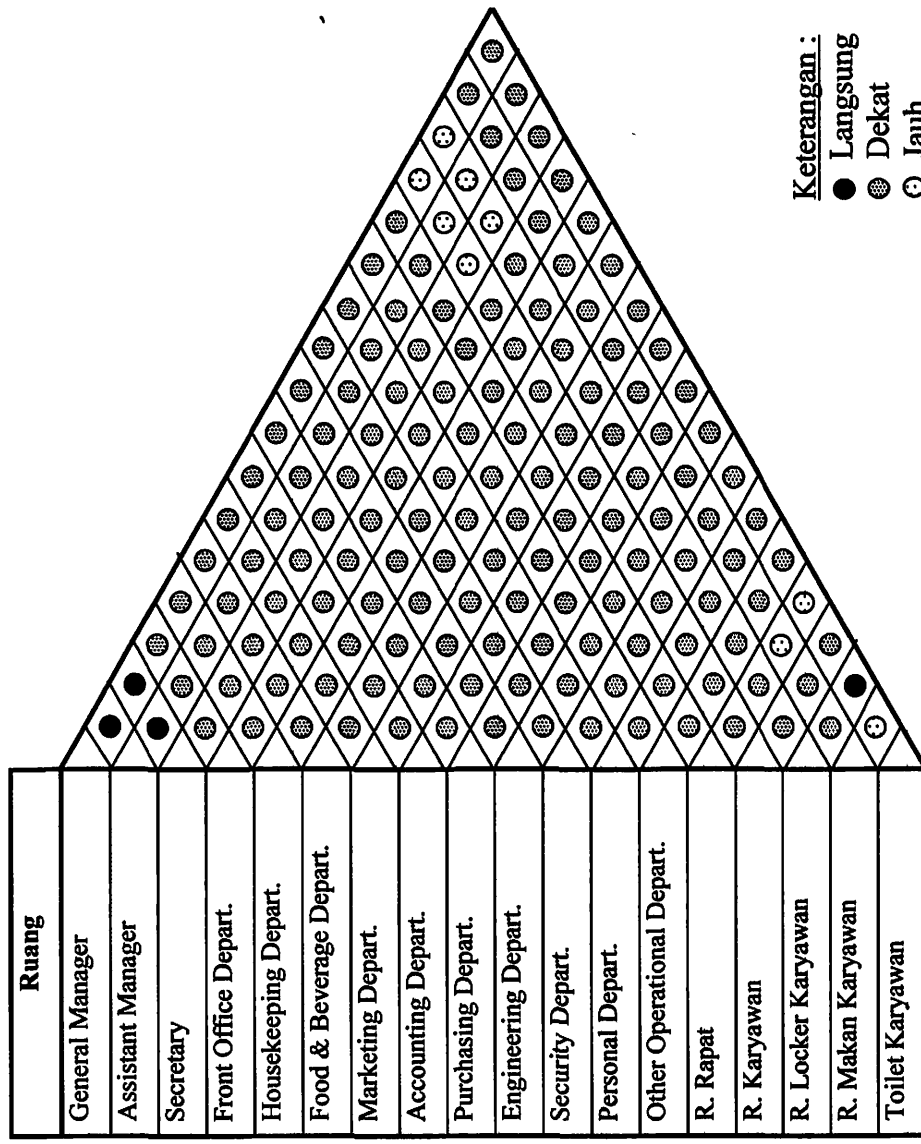
2) Guess Room Area



Keterangan :
 ● Langsung
 ⊗ Dekat
 ⊙ Jauh

*Diagram. 7.6. Hubungan ruang guest room area.
 (Sumber : Hasil analisa)*

3) Staff Area



Keterangan :
 ● Langsung
 ⊗ Dekat
 ⊙ Jauh

*Diagram. 7.7. Hubungan ruang staff room area.
 (Sumber : Hasil analisa)*

VII.2. ANALISA RUANG

VII.2.1. Analisa Karakter Ruang

Persyaratan Ruang								
	Matahari Pagi	Cross Ventilation	Penerangan Alami	Ketenangan	Tertutup	Akustik	Mudah dicapai	View
Lobby								
Front Desk								
Rental Space								
Ballroom								
Meeting Room								
Restorant								
Coffee Shop								
Bar								
Bilyard								
Karaoke								
Fitness Center								
Kolam Renang								
Lapangan Tennis								
Kamar Tamu								
General Manager								
Assistant Manager								
Secretary								
Front Office Department								
Housekeeping Department								
Food and Baferage Department								
Marketing Department								
Accounting Department								
Purchasing Department								
Engineering Department								
Security Department								
Personal Department								
Other Operational Department								

R. Rapat								
R. Karyawan								
R. Locker Karyawan								
R. Makan Karyawan								
Toilet Karyawan								
Dapur Utama								
Gudang Umum								
Gudang Makanan								
Gudang Minuman								
Gudang Furniture								
R. Laundry								
R. Linen								
R. Genset								
Mushola								
Toilet								
R. Lift/Tangga								
Parkir								

Tabel.7.19. Analisa Karakter Ruang (Sumber : Hasil analisa)

Keterangan :

- Tidak Butuh
- Butuh
- Sangat Butuh

VII.2.2. Analisa Suasana Ruang

Ruang	Suasana Ruang
Lobby	Kesan Mengundang
Front Desk	Santai
Rental Space	Non Formal
Ballroom	Formal
Meeting Room	Tenang
Restorant	Santai
Coffee Shop	Santai
Bar	Santai

Bilyard	Santai ; Rekreatif
Karaoke	Santai
Fitness Center	Santai ; Rekreatif
Kolam Renang	Santai ; Rekreatif
Lapangan Tenis	Santai ; Sporty
Kamar Tamu	Tenang ; Nyaman
General Manager	Formal
Assistant Manager	Formal
Secretary	Formal
Front Office Department	Formal
Housekeeping Department	Formal
Food and Baferage Department	Formal
Marketing Department	Formal
Accounting Department	Formal
Purchasing Department	Formal
Engineering Department	Formal
Security Department	Formal
Personal Department	Formal
Other Operational Department	Formal
R. Rapat	Tenang
R. Karyawan	Formal ; Santai
R. Locker Karyawan	Teratur
R. Makan Karyawan	Bersih
Toilet Karyawan	Bersih
Dapur Utama	Bersih
Gudang Umum	Tertutup
Gudang Makanan	Tertutup
Gudang Minuman	Tertutup
Gudang Furniture	Tertutup
R. Loundry	Sibuk
R. Linen	Sibuk
R. Genset	Aman
Mushola	Tenang
Toilet	Bersih
R. Lift/Tangga	Aman
Parkir	Aman

Tabel.7.20. Analisa Suasana Ruang (Sumber : Hasil analisa)

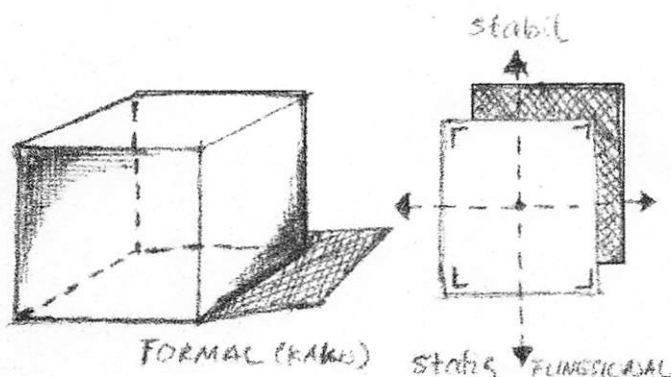
VII.3. ANALISA BENTUK

Bentuk merupakan elemen bangunan yang pertama kali dapat terapresiasi oleh pengamat secara visual, sehingga bentuk merupakan elemen bangunan yang sangat penting. Dengan bentuk tertentu, pengamat dapat memahami maksud ataupun jenis dan macam aktivitas yang terwadahi di dalam bangunan.

Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) macam bentuk dasar, yaitu : Persegi/Limas, Lingkaran/Bola, dan Segitiga/Limas. Berikut ini adalah analisa bentuk-bentuk dasar berdasarkan pada wujud, komposisi, proporsi, skala, kesatuan, keseimbangan, tekstur, warna, orientasi dan inersia visualnya.

1) Bentuk Kubus (Persegi)

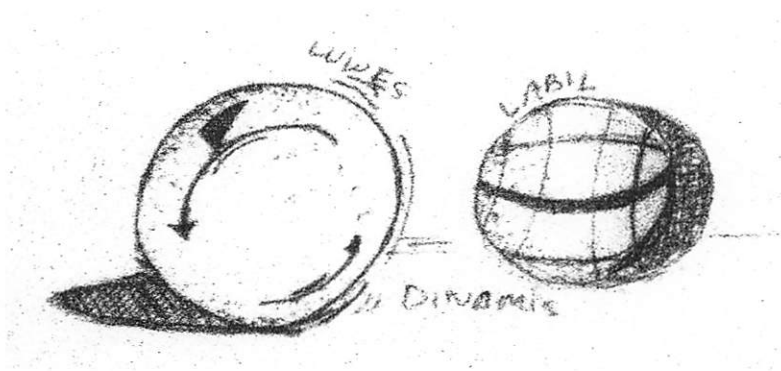
Bentuk kubus atau persegi merupakan bentuk yang mempunyai sisi atau bidang yang saling tegak lurus, sehingga kesan yang dapat ditangkap oleh pengamat adalah *statis*, *stabil* dan *formal*. Bentuk kubus atau persegi dapat menghasilkan ruang yang fungsional dan efektif, karena kemungkinan adanya ruang 'sisa' yang tidak terpakai sangat kecil.



Gambar.7.1. Bentuk kubus atau persegi member kesan formal
(Sumber : Hasil analisis)

2) Bentuk bulat atau bola

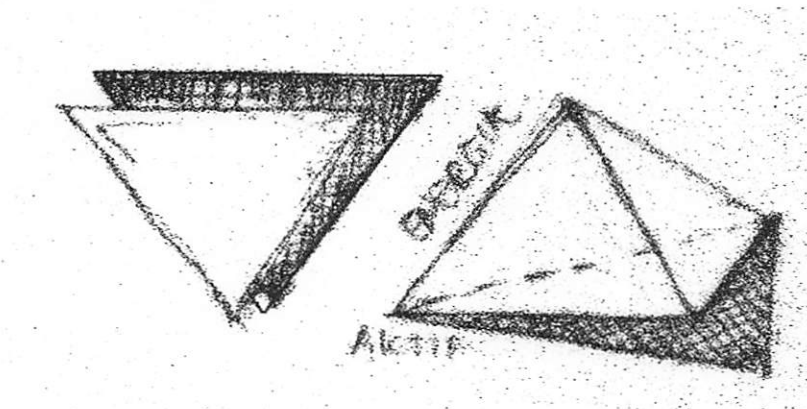
Bentuk bulat atau bola merupakan bentuk yang elemen-elemen pembentuknya menyatu dan tidak saling tegak lurus atau membentuk sudut, sehingga kesan yang dapat ditangkap oleh pengamat adalah kesan *dinamis*, *labil*, dan *luwes*. Dalam perancangan ruang menuntut kecermatan agar mendapatkan ruang yang efektif.



Gambar.7.2. Bentuk bulat atau bola member kesan dinamis
(Sumber : Hasil analisis)

3) Bentuk segitiga atau limas

Bentuk segitiga atau limas merupakan bentuk yang elemen-elemen pembentuknya membentuk sudut 180° , sehingga kesan yang diberikan adalah *aktif*, *energik*, dan *sakral*. Namun demikian penggunaan bentuk segitiga atau limas sebagai bentuk bangunan harus cermat dalam penataanya sehingga tidak terdapat ruang ‘sisa’ yang tidak terpakai yang dapat menjadi ruang negatif.



Gambar.7.3. Bentuk segitiga atau Limas member kesan sakral
(Sumber : Hasil analisis)

Dari analisa ketiga bentuk dasar diatas, maka dapat diketahui bahwa bentuk dasar yang paling sesuai dan mencerminkan arsitektur modern (Louis Sullivan), yaitu bentuk dasar persegi/kubus, karena bentuk kubus atau persegi dapat menghasilkan ruang yang fungsional dan efektif.

VII.4. ANALISA STRUKTUR DAN UTILITAS

VII.4.1. Analisa Struktur

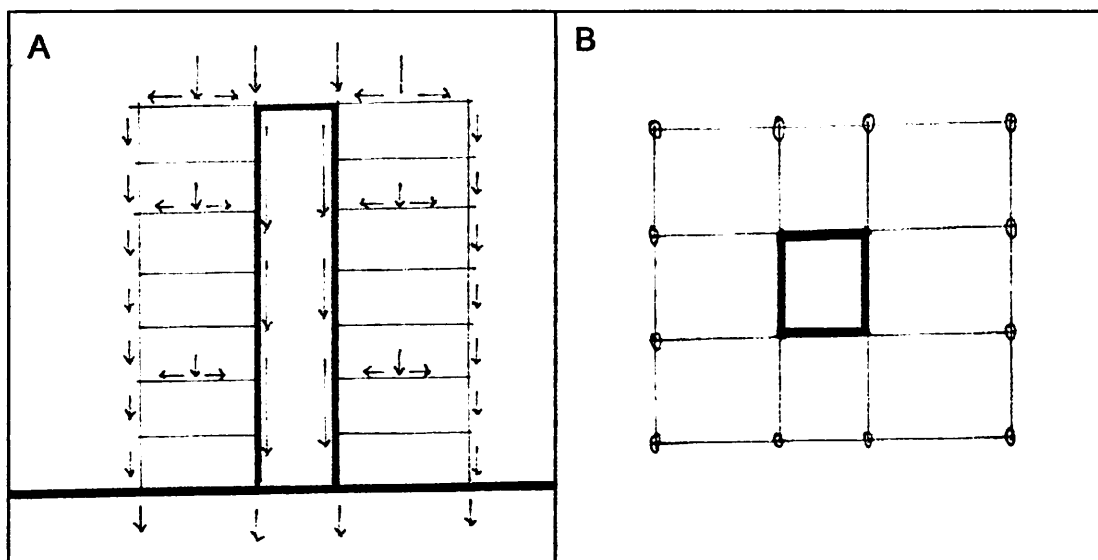
Struktur merupakan bagian bangunan yang menyalurkan beban-beban. Beban-beban tersebut menumpu pada titik-titik untuk selanjutnya disalurkan pada bagian bawah tanah bangunan, sehingga beban-beban tersebut akhirnya dapat ditahan.

1) Sytem Struktur

Sehubungan dengan fungsi bangunan yang akan dirancang, yaitu sebuah hotel, maka terdapat beberapa hal penting yang harus di perhatikan dalam penentuan system struktur yang nantinya akan digunakan, yaitu : Adanya banyak kesamaan besaran dan dimensi ruang, terutama pada ruang-ruang kamar tamu; Perlunya adanya ruangan bebas kolom dengan bentangan yang cukup lebar, yaitu pada ruang-ruang function room. Dengan mempertimbangan hal-hal tersebut, maka ada beberapa system struktur yang memungkinkan untuk di gunakan, yaitu :

a) Sistem Struktur Rangka Kaku dan Inti

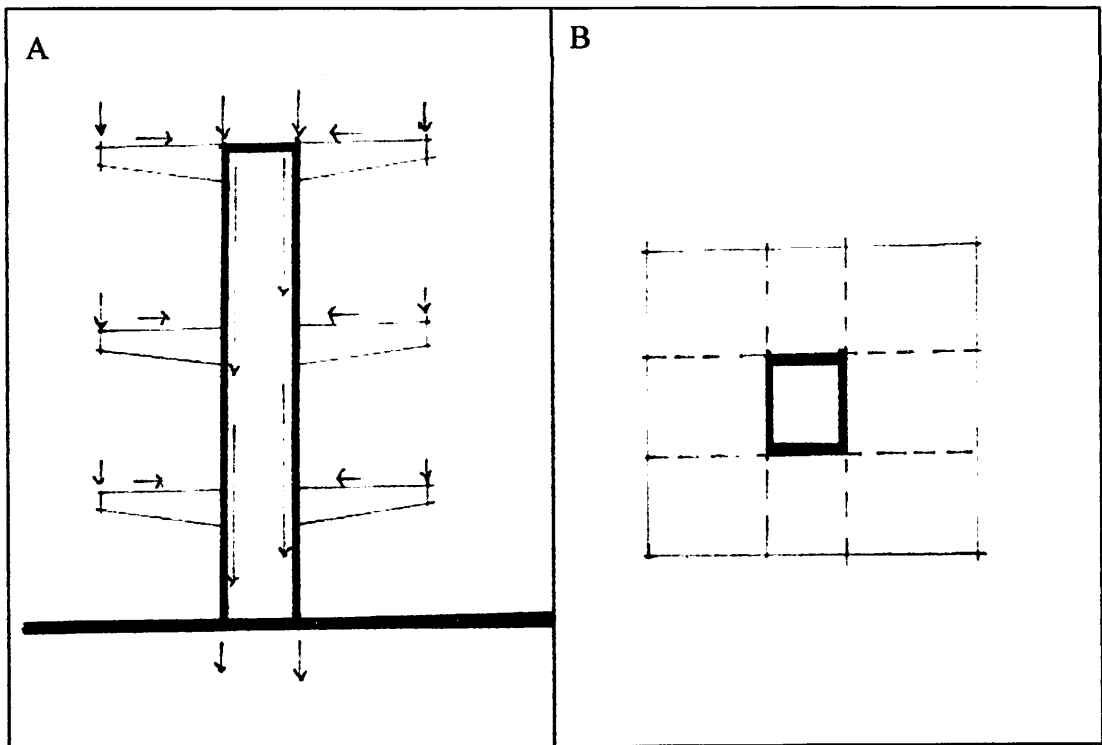
System struktur rangka kaku dan inti kuat terhadap gaya lateral dan terdapat inti/core yang bisa digunakan sebagai tempat lift dan utilitas.



Gambar.7.4. A. Penyaluran gaya-gaya pada system struktur rangka kaku dan inti.
B. Denah sistem stuktur rangka kaku dan inti.

b) Sistem Struktur Kantilever

Pada system struktur kantilever memungkinkan ruang bebas kolom, namun tinggi lantai tidak bisa maksimal dan penggunaan bahan tidak efisien.



Gambar.7.5. A. Penyaluran gaya-gaya pada system struktur kantileveri.
 B. Denah sistem stuktur kantilever.

2) Bahan-bahan Struktur

Penentuan jenis bahan struktur sangatlah penting, karena setiap jenis bahan mempunyai karekter sifat yang berbeda-beda, sehingga mempengaruhi bentuk yang digunakan untuk elemen-elemen struktur. Ketidaksesuaian jenis bahan dengan system struktur yang digunakan bisa mengakibatkan kegagalan stuktur. Berikut ini adalah tabel material struktur.

No.	Kriteria	Baja	Beton	Komposit
1.	Definisi material	Material campuran besi dan karbon dengan komposisi tertentu dan lebih kuat menahan beban aksial daripada beban lentur.	Material campuran dari agregat halus, agregat kasar, semen Portland dan air dengan perbandingan tertentu dan umumnya lebih kuat menahan beban lentur.	Gabungan antara 2 material yaitu profil baja struktural yang terhubung secara struktural dengan pelat beton bertulang yang bekerja sama dalam menahan beban

				lentur maupun aksial.
2.	Keuntungan penggunaan material	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemudahan dalam fabrikasi ▪ Memiliki kekuatan (<i>strength</i>) yang tinggi per unit beratnya, sehingga dengan berat yang ringan baja mampu menahan beban yang besar ▪ Memiliki densitas (<i>density</i>) yang tinggi sehingga tahan keropos ▪ Memiliki daktilitas (<i>ductility</i>) yang tinggi, sehingga baja dapat bertahan tanpa mengalami kegagalan ketika dikenai tegangan yang tinggi ▪ Cepatnya pelaksanaan, kemudahan pembuatan dan perawatan ▪ Memiliki usia guna yang panjang dan kestabilan dimensional ▪ Dapat disambung dengan menggunakan sambungan sederhana seperti baut, las dan paku keling 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biaya konstruksi lebih murah ▪ Mutu material dapat ditentukan dengan mix desain 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penghematan berat profil baja sebesar 20-30% ▪ Penampang profil baja dapat lebih kecil dan ekonomis. ▪ Kekakuan lantai meningkat ▪ Kapasitas pemikul beban meningkat ▪ Panjang bentang untuk batang tertentu dapat lebih besar ▪ Biaya konstruksi dapat lebih ekonomis
3.	Kerugian penggunaan material	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mudah mengalami korosi ketika kontak dengan udara dan air ▪ Memiliki ketahanan yang rendah terhadap api, pada suhu tinggi kekuatannya berkurang ▪ Berat volume cukup besar ▪ Mudah mengalami patah (<i>fracture</i>) pada daerah yang dikenai tegangan tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proses pemeliharaan membutuhkan waktu lama (28 hari) ▪ Pemasangan tulangan butuh waktu yang cukup lama ▪ Butuhkan cetakan (bekisting) dalam pembutannya ▪ Butuhkan perancah (<i>scaffolding</i>) dalam masa konstruksinya untuk menahan beban sementara waktu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harus memperhitungkan kekuatan penghubung geser untuk mengetahui kekuatan penampang komposit

Tabel.7.21. Perbandingan Material Struktur

VII.4.2. Analisa Utilitas

1) Analisa Penyediaan Air Bersih

Melihat kondisi bangunan yang mempunyai kompleksitas yang cukup tinggi dan jumlah lantai lebih dari 4 lantai, maka sistem pendistribusian air bersih yang sesuai adalah sistem vertikal. Berdasarkan cara kerjanya sistem vertikal dibagi menjadi 2 (Dua) sistem, yaitu :

a) Sistem Air Bersih dengan Pompa Langsung

Cara distribusinya adalah dengan menampung lebih dulu pada tangki air (*ground reservoir*) yang terbuat dari beton dengan kapasitas sesuai dengan kebutuhan air pada bangunan tersebut. Kemudian air dialirkan dengan menggunakan pompa langsung ke titik-titik kran yang diperlukan.

Kelebihan	Kekurangan
<ul style="list-style-type: none">• Mengurangi kemungkinan pencemaran air minum karena tidak menggunakan tangki atas/bawah.• Mengurangi kemungkinan terjadinya karat karena kontak dengan udara relatif singkat.• Untuk kompleks perumahan dapat menggantikan menara air.• Penggunaan pada bangunan tinggi dapat mengurangi beban struktur.	<ul style="list-style-type: none">• Penyediaan air sepenuhnya bergantung pada sumber daya.• Pemakaian daya besar.• Harga awal tinggi karena sistem pengaturannya.

Tabel.7.22. Kelebihan dan Kekurangan Sistem Air Bersih dengan Pompa Langsung

b) Sistem Air Bersih dengan Tangki di Atas

Cara lain dengan menggunakan pompa untuk diteruskan pada tangki diatas bangunan. Kemudian dari tangki dialirkan ke tempat-tempat yang memerlukan, dengan menggunakan sistem gravitasi atau diturunkan secara langsung. Pada tempat-tempat tertentu yang jaraknya kurang dari 9 m dari tangki digunakan alat tambahan untuk memperkuat pancaran air, misalnya menggunakan pompa tekan.

Kelebihan	Kekurangan
<ul style="list-style-type: none"> • Mengurangi kemungkinan pencemaran air minum karena tidak menggunakan tangki atas/bawah. • Mengurangi kemungkinan terjadinya karat karena kontak dengan udara relatif singkat. • Untuk kompleks perumahan dapat menggantikan menara air. • Penggunaan pada bangunan tinggi dapat mengurangi beban struktur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan air sepenuhnya bergantung pada sumber daya. • Pemakaian daya besar. • Harga awal tinggi karena sistem pengaturannya.

Tabel.7.23. Kelebihan dan Kekurangan Air Bersih dengan Tangki di Atas

2) Analisa Drainase

Drainase/air kotor adalah air bekas pakai yang dibuang. Air kotor dapat dibagi dalam beberapa bagian sesuai dengan hasil penggunaannya.

- a) Air bekas buangan : Air yang digunakan untuk mencuci, mandi, dan bermacam-macam lain penggunaannya.
- b) Air limbah : Air untuk membersihkan limbah/kotoan.
- c) Air hujan : Air yang jatuh ke permukaan tanah atau bangunan.
- d) Air limbah khusus : Air bekas cucian dari kotoran-kotoran dan alat-alat tertentu seperti air bekas dari rumah sakit, laboratorium, restoran, dan pabrik.

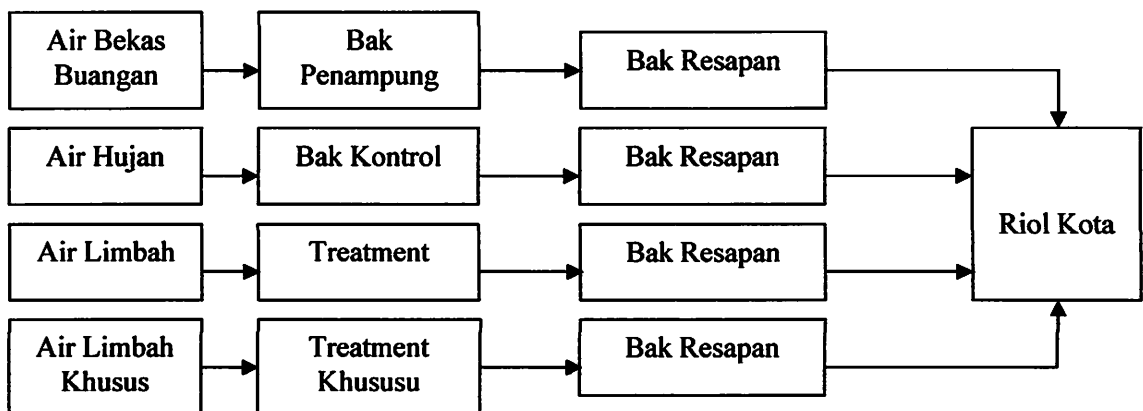


Diagram.7.9. Analisa Sistem Drainase

3) Analisa Sistem Pembuangan Sampah

Sampah-sampah yang ditampung dalam tempat sampah kecil dikumpulkan dan diangkut secara manual yang dilakukan setiap pagi dan sore. Setelah itu sampah diangkut ke tempat pembuangan sementara untuk diangkut ke tempat pembuangan akhir sampah kota. Aliran pembuangan sampah dapat dilihat dari diagram berikut.

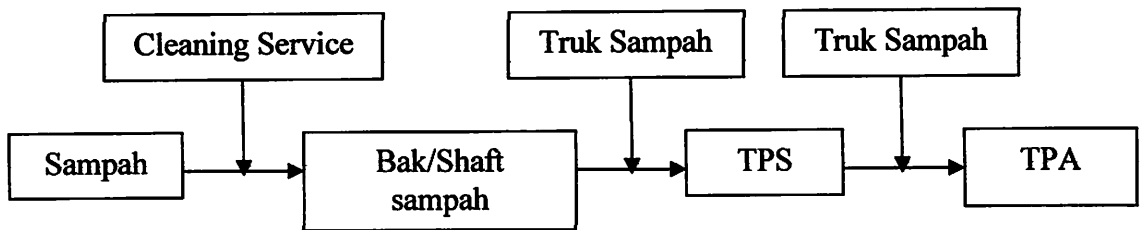


Diagram.7.10. Analisa Sistem Pembuangan Sampah

4) Analisa Sistem Jaringan Listrik

Pada umumnya, selain dari PLN sumber energi listrik pada bangunan tinggi atau komersial juga terdapat generator sebagai pendukung/cadangan apabila terjadi kekurangan/pemadaman listrik.

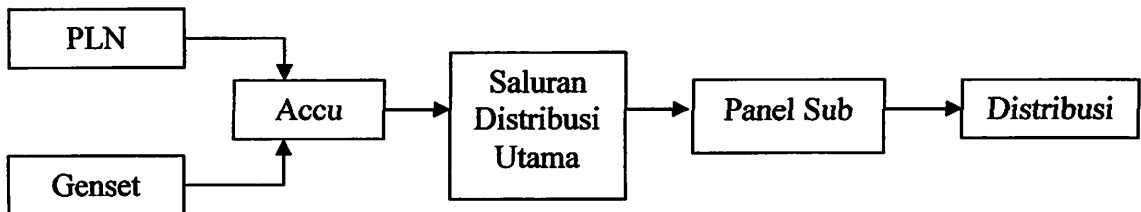


Diagram.7.11. Analisa Sistem Jaringan Listrik

5) Analisa Sistem Jaringan Komunikasi

Dalam perencanaannya, sistem telepon harus menggunakan sistem hubungan seperti saluran untuk daya pembangkit koputer, yaitu aliran di dalam lantai (floor duct). Selain itu, diperlukan sistem panel-panel atau terminal telepon, yang dapat langsung berhubungan dengan luar melalui penggunaan sistem erminal utama menuju titik-titik yang diperlukan atau penggunaan sistem PABX (Private Automatic Branch Exchange).

6) Sistem Pencegah Kebakaran

Sistem pencegah kebakaran terdiri atas: pendeteksian(*detector: smoke detector, ROR Heat Detector, Fixed Heat Detector*), pemberitahuan, (*early warning/Fire Alarm Protection: alarm indikator, fault indicator, alarm test*), pencegahan(*portable extinguisher, fire hydrant, sprinkler*), dan usaha evakuasi berupa penempatan *fire escaping* berupa tangga darurat.

7) Sistem Penangkal Petir

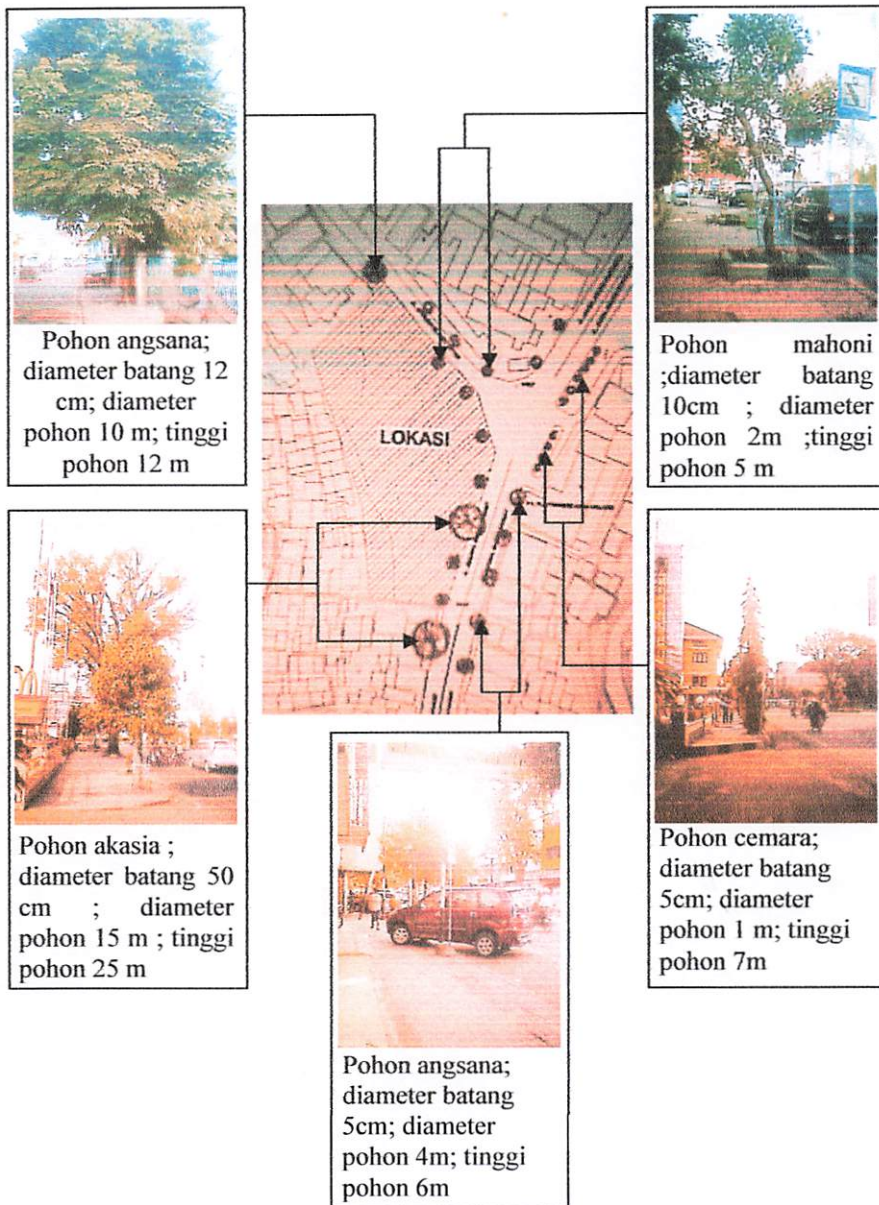
Beberapa sistem penangkal petir dalam yang dapat digunakan antara lain (Tangoro, 2000):

- a) Sistem konvensional (Sistem Franklin). Batang runcing dari bahan *copper spit* dipasang paling atas dan dihubungkan dengan batang tembaga menuju ke elektroda yang ditanahkan.
- b) Sistem sangkar Faraday. Hampir sama dengan sistem Franklin namun dibuat memanjang dengan jangkauan yang luas namun agak mengganggu estetika bangunan.
- c) Sistem radioaktif(sistem Thomas). Sistem dengan menggunakan radioaktif sehingga payung jangkauannya luas. Namun dapat mengganggu estetika bangunan.

VII.5. ANALISA TAPAK

VII.5.1. Vegetasi

Analisa ini posisinya menjadi sangat penting mengingat hal pemanasan global menjadi salah satu penyebab dari beberapa bencana sekarang ini. Dengan analisa ini maka elemen vegetasi mutlak akan menjadi bagian dari arsitektur, baik itu sebagai elemen utama maupun penunjang.



Gambar.7.6. Kondisi vegetasi disekitar lokasi

Melihat kondisi vegetasi/tanaman yang ada pada tapak, sekiranya masih perlu adanya penambahan jumlah maupun jenis tanaman. Jenis tanaman yang nantinya akan di gunakan yaitu, antara lain : Pohon akasia ; Pohon mahoni ; Pohon angšana ; Pohon palem ; Bambu jepang ; Pohon cerhy ; Rumpun jarum.

JENIS TANAMAN	KARAKTERISTIK	FUNGSI
Akasia	<ul style="list-style-type: none"> • Batang berkayu. • Percabangan jauh dari permukaan tanah. • Berakar dalam. • Daun berwarna hijau tua dan rimbun. • Tinggi pohon bisa mencapai 20 m. • Usia pohon bisa lebih dari 100 tahun. • Dapat hidup di daerah dataran rendah maupun dataran tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanaman peneduh (pereduksi radiasi matahari) • Kontrol angin
Mahoni	<ul style="list-style-type: none"> • Batang berkayu. • Percabangan jauh dari permukaan tanah. • Berakar dalam. • Daun berwarna hijau dan rimbun. • Tinggi pohon bisa mencapai 15 m. • Dapat hidup di daerah dataran rendah maupun dataran tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanaman peneduh (pereduksi radiasi matahari) • Kontrol angin
Angšana	<ul style="list-style-type: none"> • Batang berkayu. • Percabangan jauh dari permukaan tanah. • Berakar dalam. • Daun berwarna hijau tua dan rimbun. • Tinggi pohon bisa mencapai 20 m. • Usia pohon bisa lebih dari 100 tahun. • Dapat hidup di daerah dataran rendah maupun dataran tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pereduksi radiasi matahari • Kontrol angin • Pembatas fisik • Kontrol pandangan • Pengarah pergerakan

<p>Palem California</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Batang berkayu • Percabangan dekat dengan tanah • Merupakan tanaman pohon tinggi (8 - 12 m) • Dapat tumbuh dengan baik ditempat terbuka dengan penyinaran matahari yang cukup. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanaman hias • Tanaman pengarah
<p>Dadap Merah</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Warna bunga merah jingga atau merah darah. • Termasuk tanaman pohon tinggi (5 – 25 m) • Dapat tumbuh dengan baik ditempat terbuka dengan sinar matahari langsung, perawatan mudah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanaman peneduh • Tanaman hias • Kontrol angin
<p>Bambu Jepang</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Batang berongga • Umumnya ditanam secara berkelompok. • Memiliki ketinggian mencapai 8 – 10 m. • Dapat tumbuh dengan baik ditempat terbuka dengan sinar matahari langsung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanaman pembatas. • Pereduksi debu. • Estetika
<p>Rumput Jarum</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mimiiliki bentuk daun yang runcing dengan ketinggian 1 – 2 cm. • Dapat tumbuh dengan baik ditempat terbuka dengan sinar matahari langsung. • Perawatan cukup mudah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ground cover • Pencegah erosi • Estetika

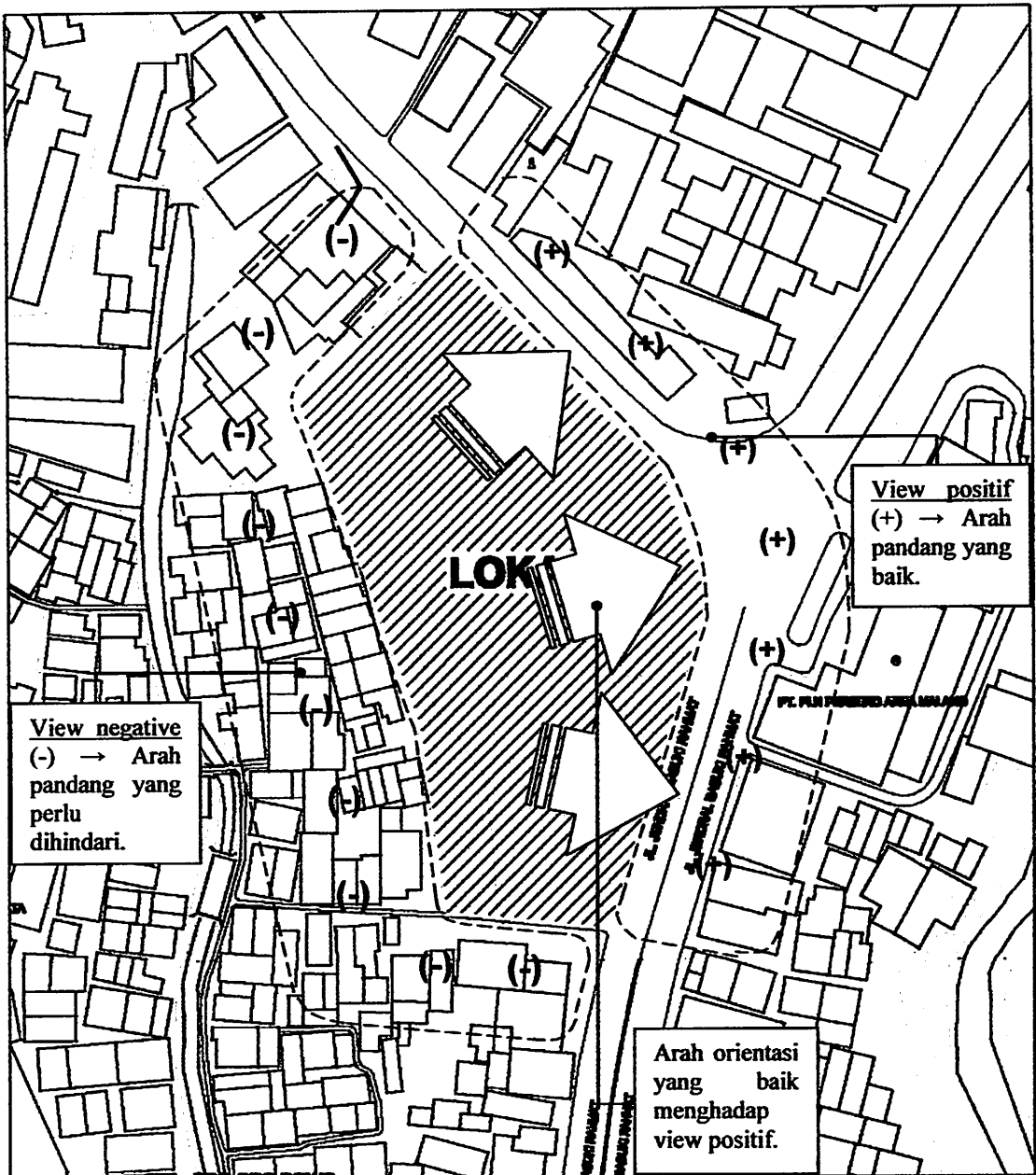
Tabel.7.24. *Karakteristik dan Fungsi Tanaman*

VII.5.2. View

1) View From Site



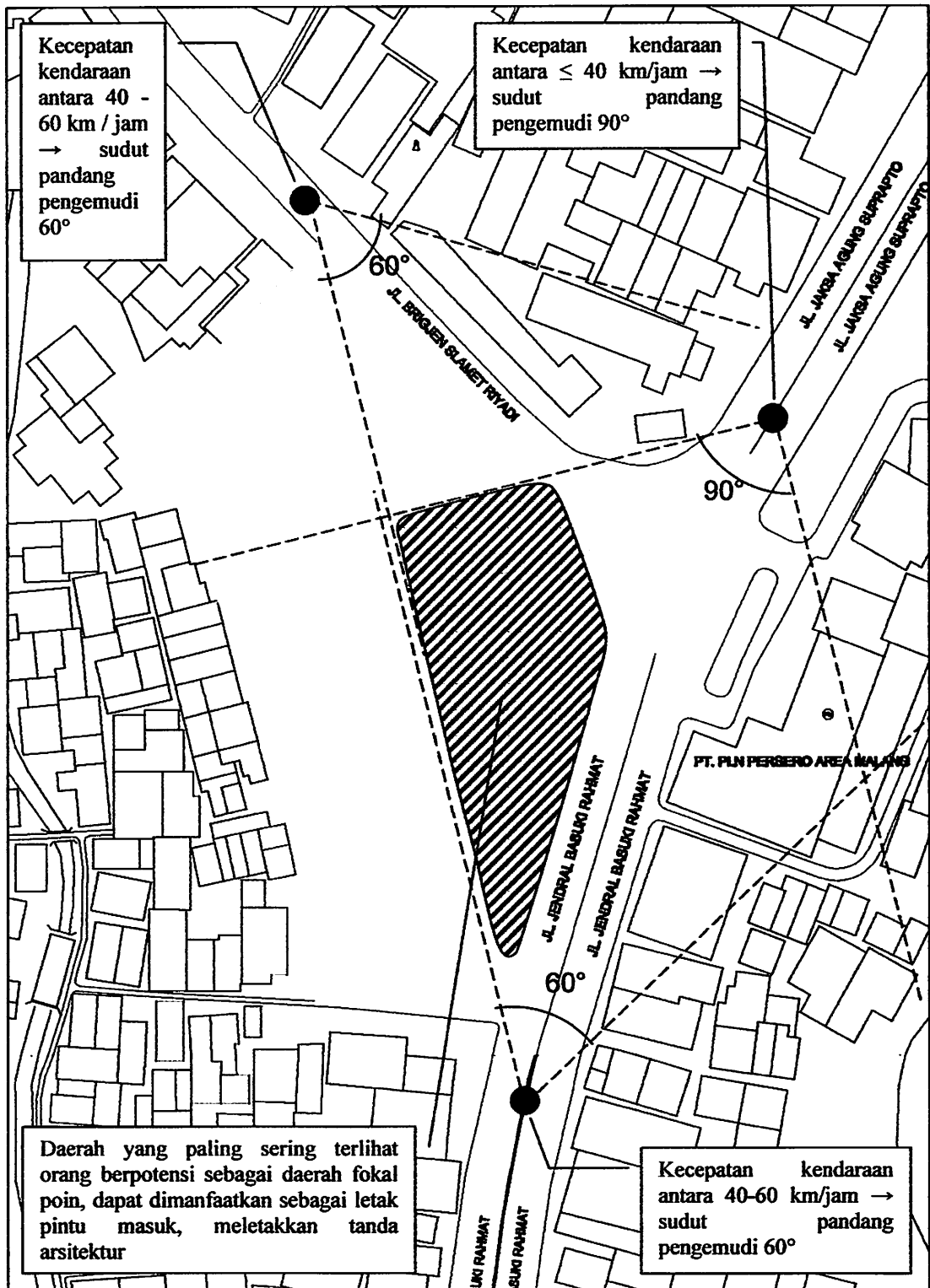
Gambar.7.7. View From Site



Gambar.7.8. Analisa Arah Orientasi yang Baik

View positif (+) adalah arah pandang yang baik sedangkan view negatif (-) adalah arah pandang yang tidak baik, sehingga arah orientasi bangunan yang paling baik adalah menghadap view positif dan sebisa mungkin menghindari arah orientasi bangunan ke arah view negatif.

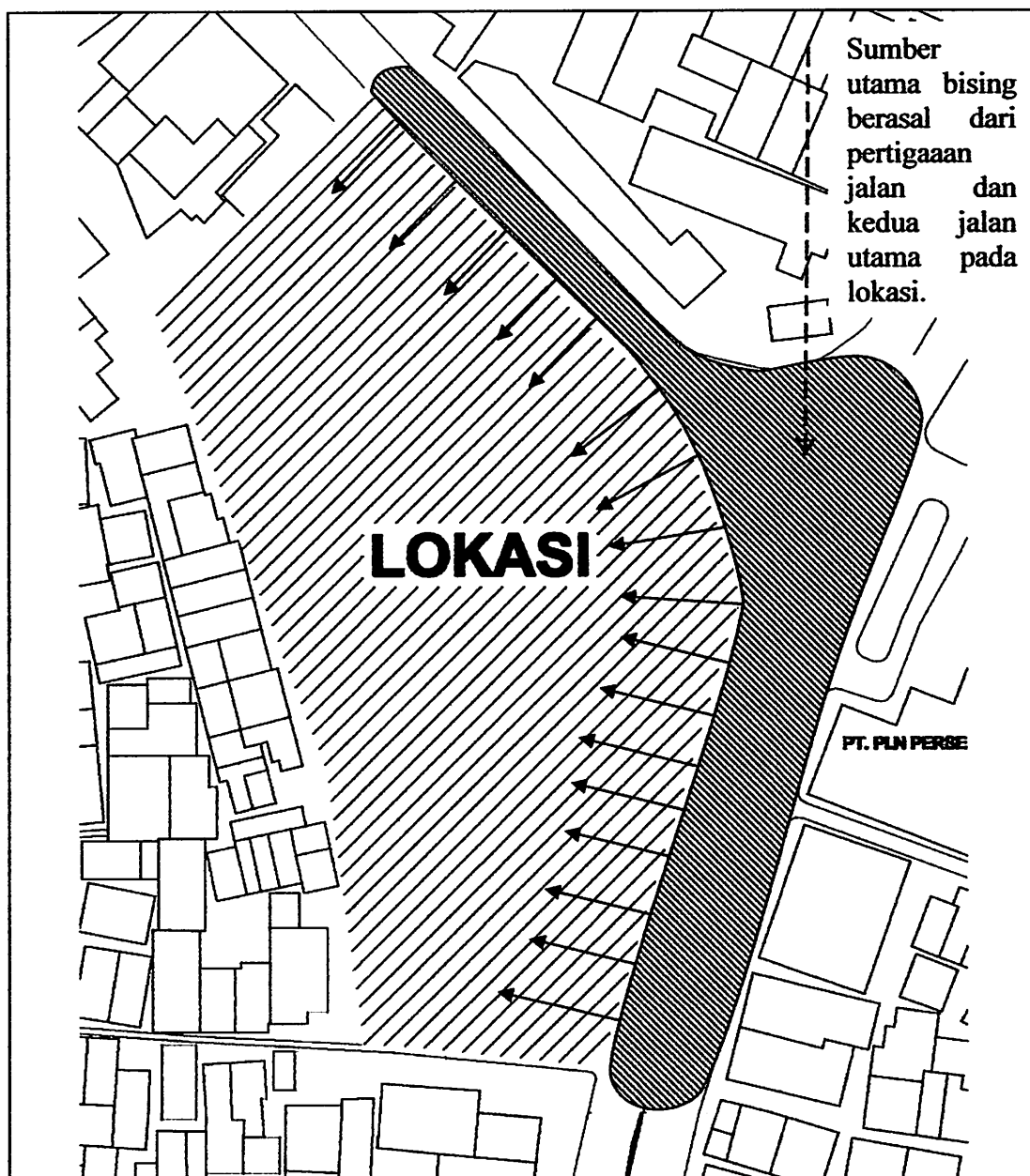
2) View To Site



Gambar.7.9. Analisa View To Site

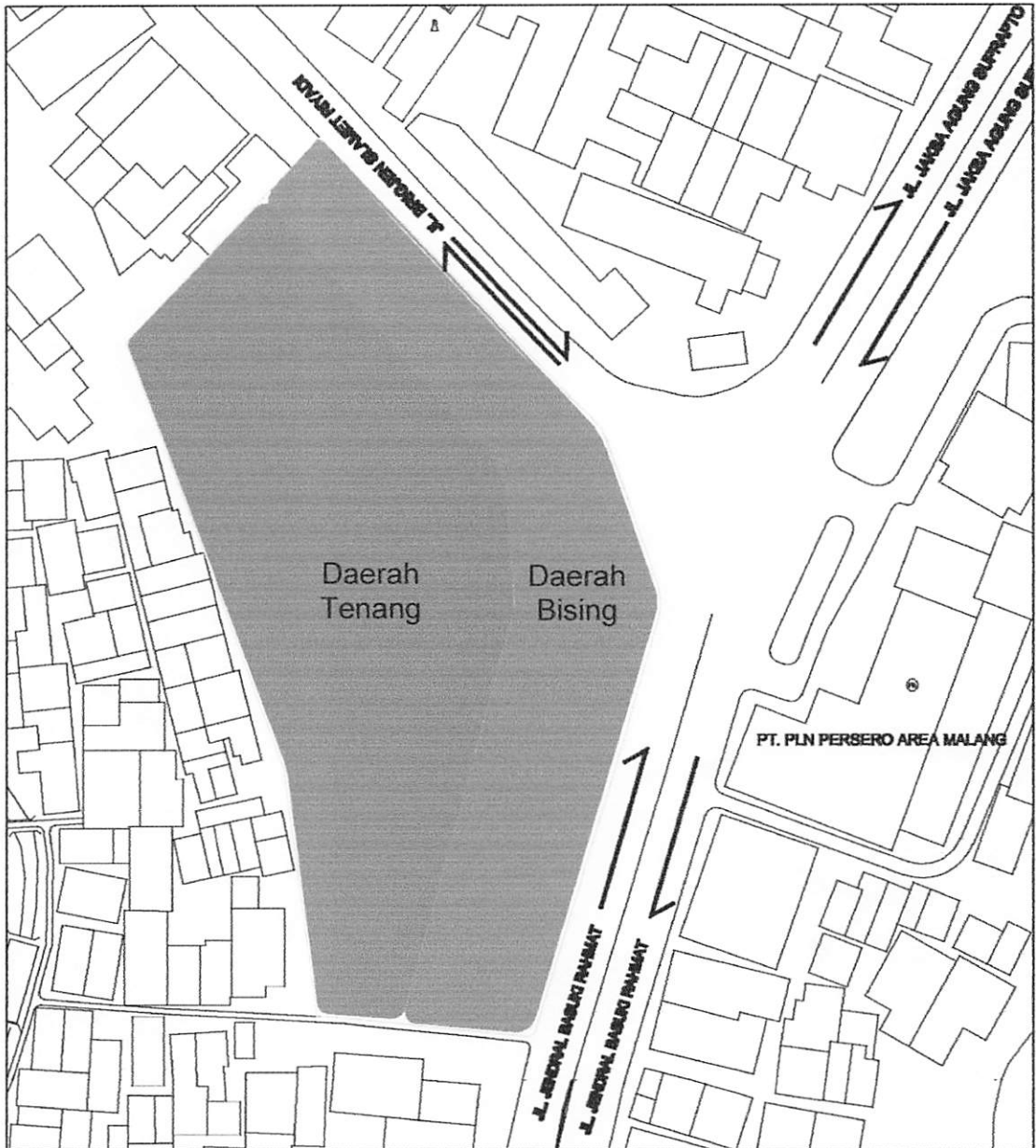
VII.5.5. Kebisingan

Analisa kebisingan ini bertujuan mengidentifikasi sumber bunyi yang dapat mengganggu aktifitas bangunan yang akan dibangun, atau sebaliknya mengetahui posisi bangunan sekitar yang berkaitan dengan fungsinya agar tidak terganggu oleh kebisingan yang akan ditimbulkan oleh bangunan yang akan dibangun.



Gambar.VII.13. Analisa Kebisingan

Dari analisa di atas, maka dapat diketahui daerah bising dan daerah tenang pada lokasi. Dengan penzoningan daerah bising dan daerah tenang pada lokasi, dapat di gunakan sebagai dasar untuk peletakan tata massa bangunan nantinya. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada gambar berikut.



Gambar.7.14. Penzoningan Berdasarkan Kebisingan

BAB VIII

KONSEP DESAIN ARSITEKTUR

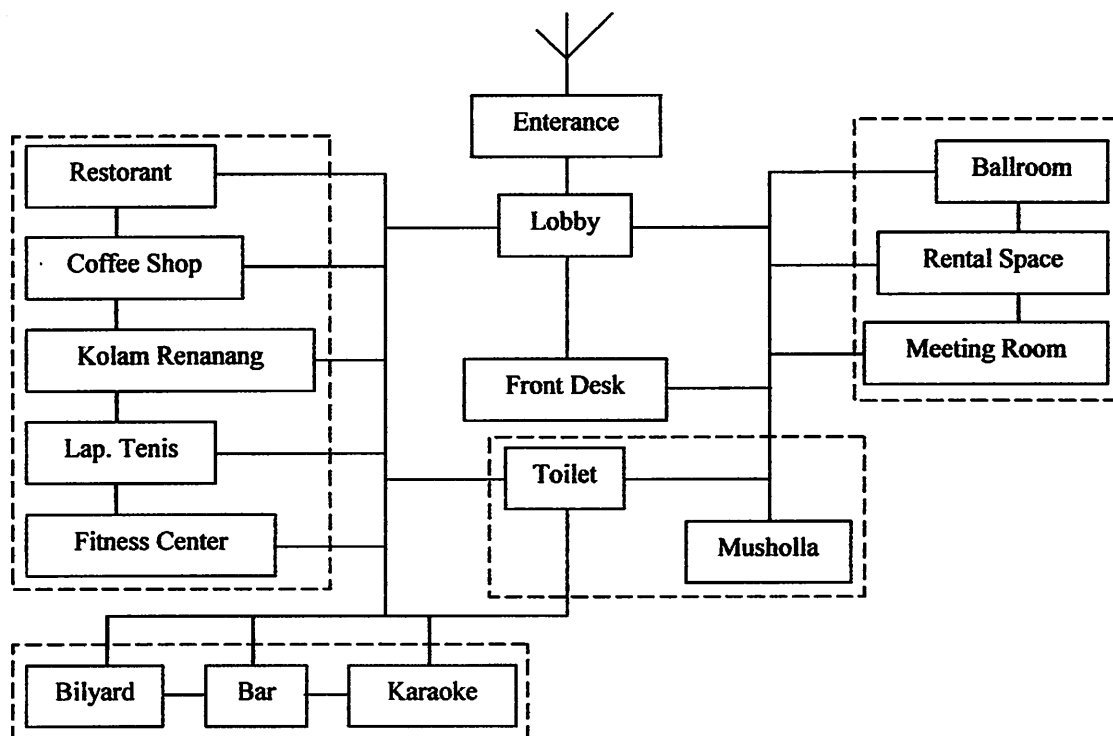
VIII.1. KONSEP RUANG

VIII.1.1. Organisasi Ruang

Organisasi ruang didasarkan pada tingkat perbedaan atau kesamaan fungsi dan aktivitas pada masing-masing ruang. Dengan demikian akan dihasilkan kelompok-kelompok ruang. Pengorganisasian ruang ini diperlukan untuk meningkatkan kelancaran sirkulasi dalam bangunan, termasuk zonasi ruang.

1) Organisasi Ruang Mikro

a) Public Area



*Diagram.8.1. Organisasi ruang makro publik area.
(Sumber : Hasil analisa)*

b) Guest Room Area

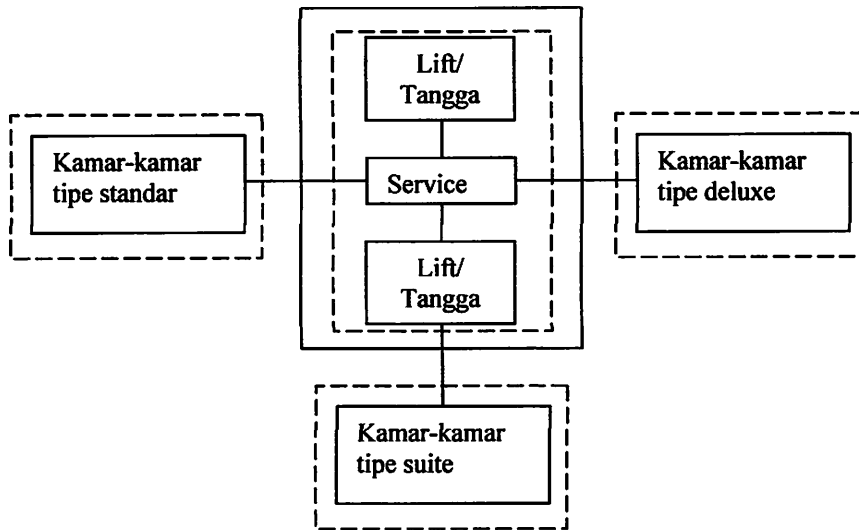


Diagram.8.2. Organisasi ruang makro guest room area.
(Sumber : Hasil analisa)

c) Staff Area

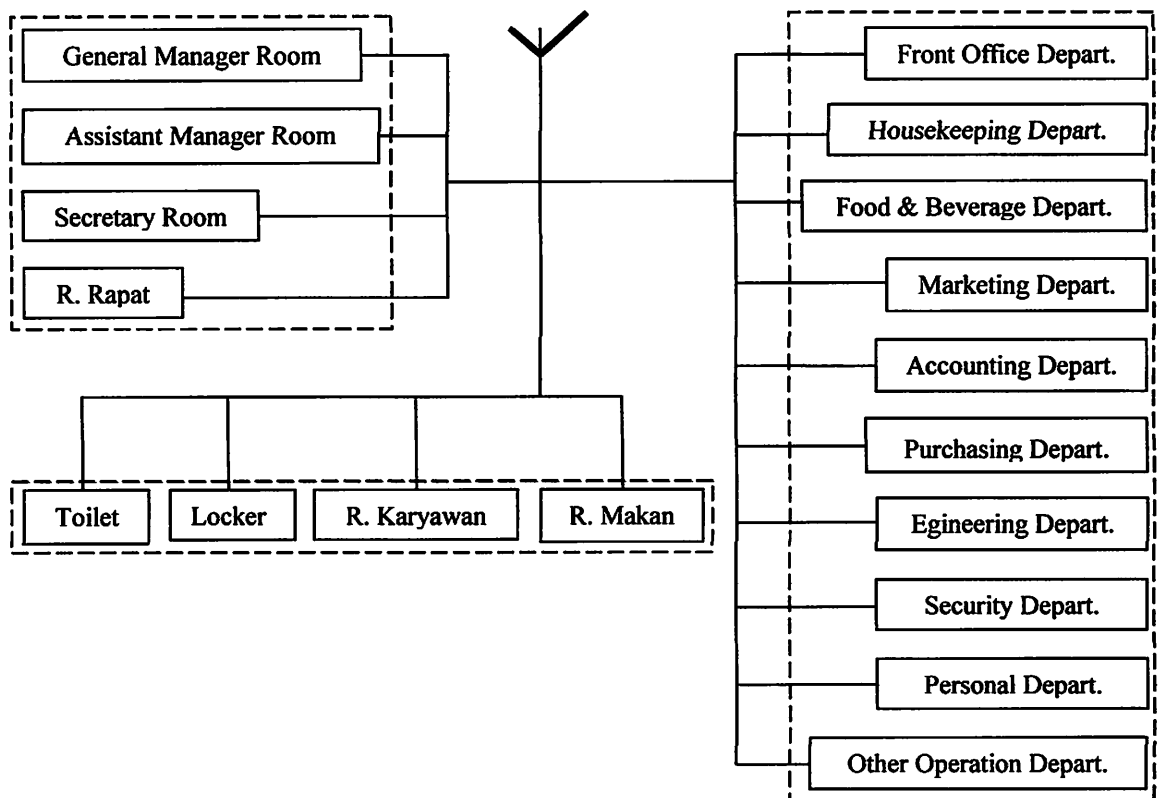


Diagram.8.3. Organisasi ruang makro staff area.
(Sumber : Hasil analisa)

d) Service Area

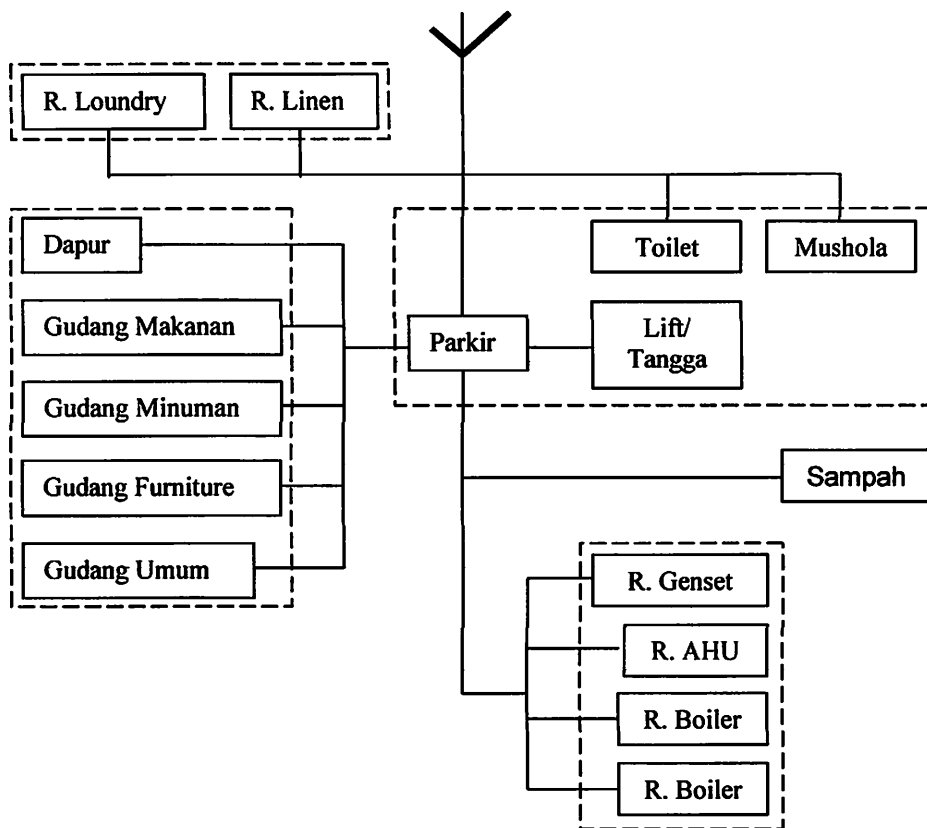


Diagram.8.4. Organisasi ruang makro service area.
(Sumber : Hasil analisa)

2) Organisasi Ruang Makro

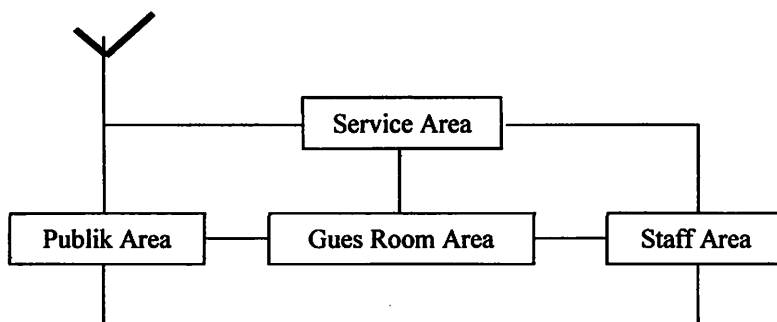
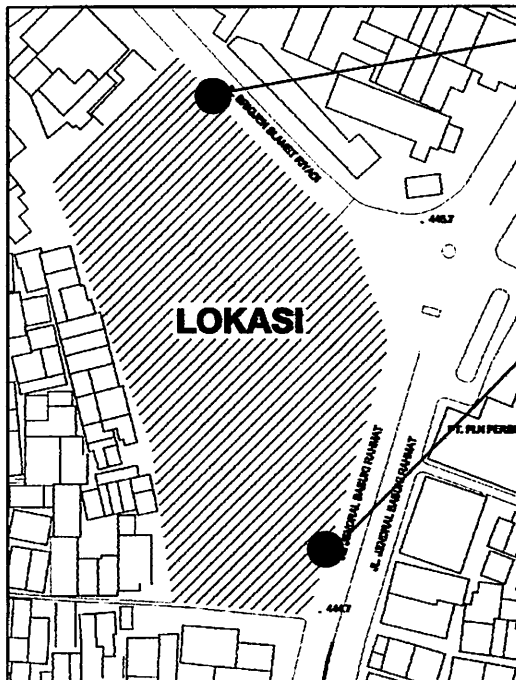


Diagram.8.5. Organisasi ruang makro service area.
(Sumber : Hasil analisa)

VIII.2.3. ME & SE.



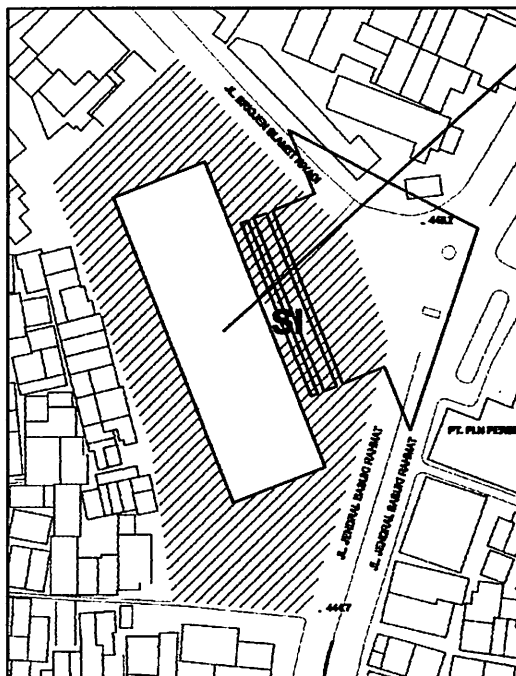
SE diletakkan pada Jl. Brigjen Slamet Riyadi dengan pertimbangan memudahkan kendaraan keluar dan menuju kesegala arah.

ME diletakkan di pada Jl. Jendral Basuki Rahmad dengan pertimbangan:

- ME searah dengan pergerakan arah lalu lintas.
- Tidak terjadinya pergerakan kendaraan yang berlawanan arah pada Jl. Jendral Basuki Rahmad, sehingga tidak terjadi kemacetan.

Gambar.8.7. Konsep perletakan ME & SE

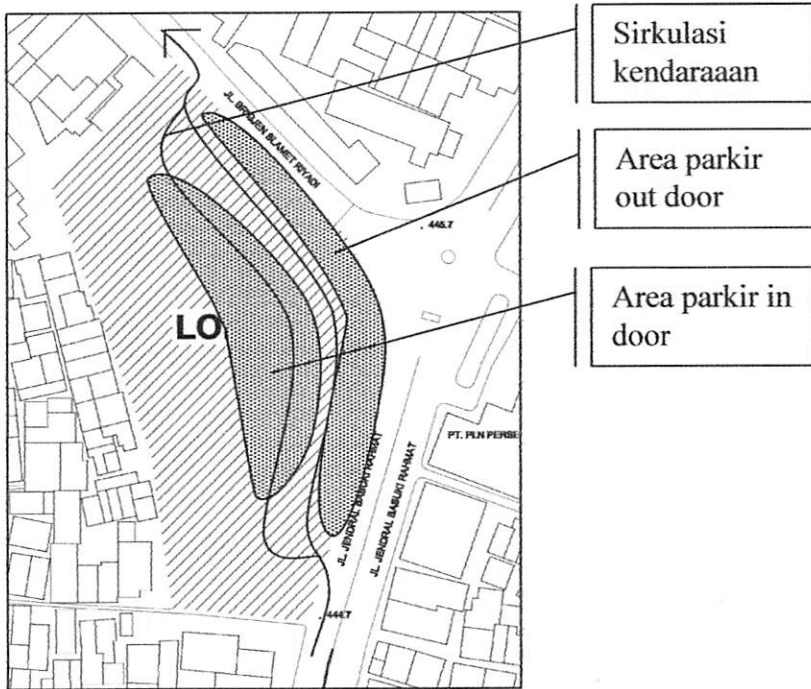
VIII.2.4. Orientasi Bangunan



- Orientaasi bangunan menghadap dua jalan utama, dengan pertimbangan untuk mendapatkan view yang baik
- Perbanyak bukaan-bukaan pada bagian timur untuk menerima matahari pagi masuk

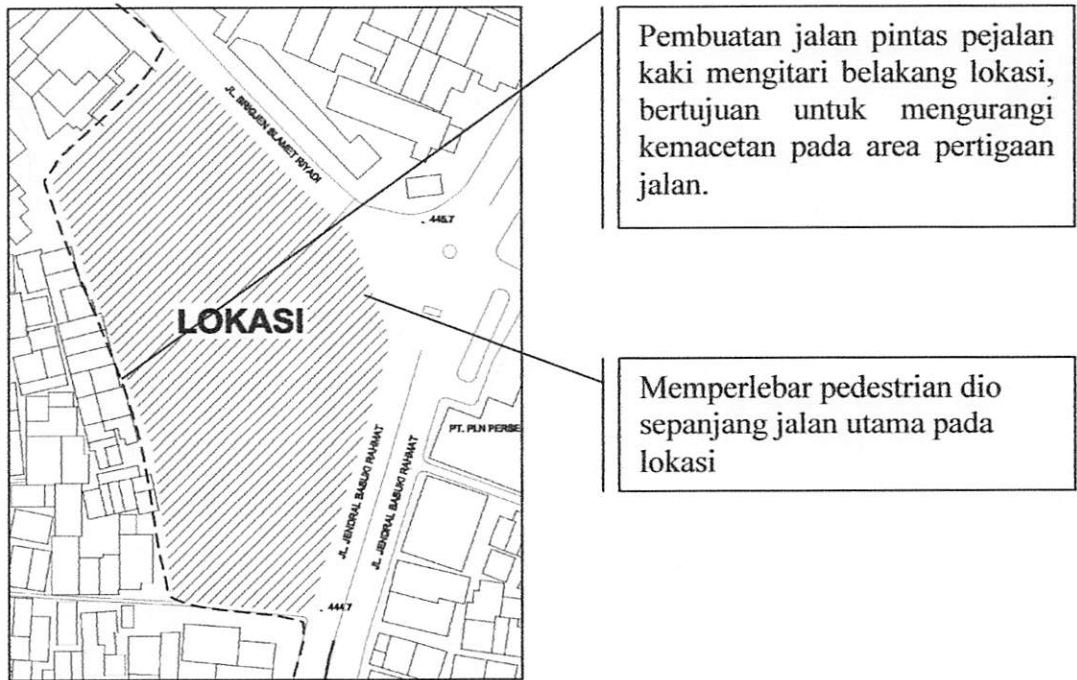
Gambar.8.8. Konsep orientasi bangunan

VIII.2.5 Sirkulasi



Gambar.8.9. Konsep sirkulasi

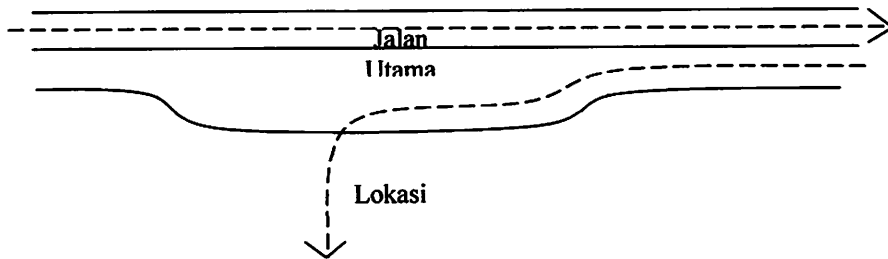
1) Sirkulasi Pejalan Kaki



Gambar.8.10. Konsep sirkulasi pejalan kaki

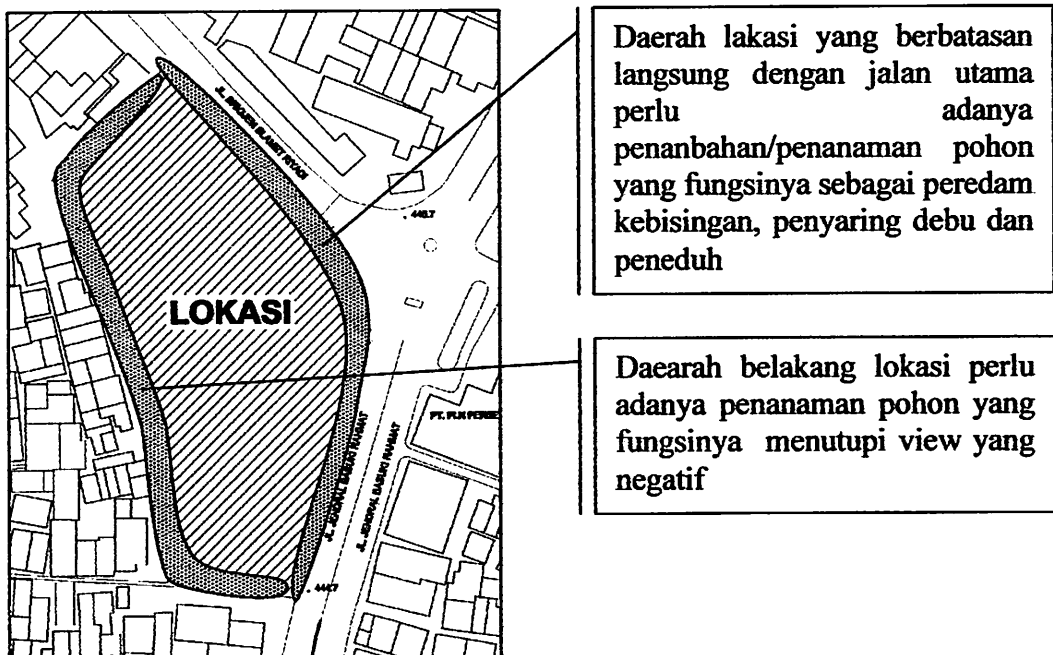
2) Lalu-lintas Kendaraan

Dari jalan utama disediakan jalur lambat, bertujuan untuk mengurangi masalah kemacetan yang sering terjadi pada daerah pertigaan jalan.



Gambar.8.11. Konsep sirkulasi kendaraan

VIII.2.6 Konsep Vegetasi



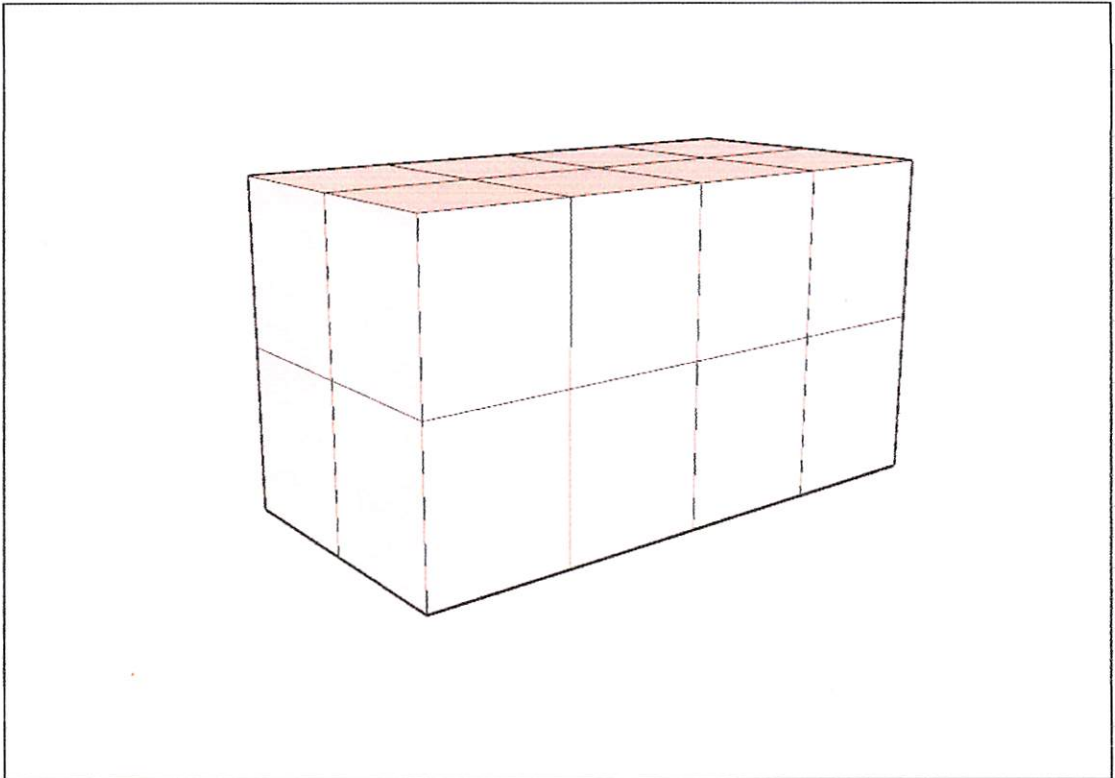
Gambar.8.12. Konsep vegetasi

Selain hal di atas vegetasi nantinya juga digunakan sebagai peneduh di area pedestrian dan vegetasi sebagai pengarah sirkulasi. Memberi kenyamanan bagi pejalan kaki, menghalangi panas matahari langsung. Vegetasi juga dapat memberi arah sirkulasi untuk pejalan kaki.

VIII.3. KONSEP DESAIN BENTUK

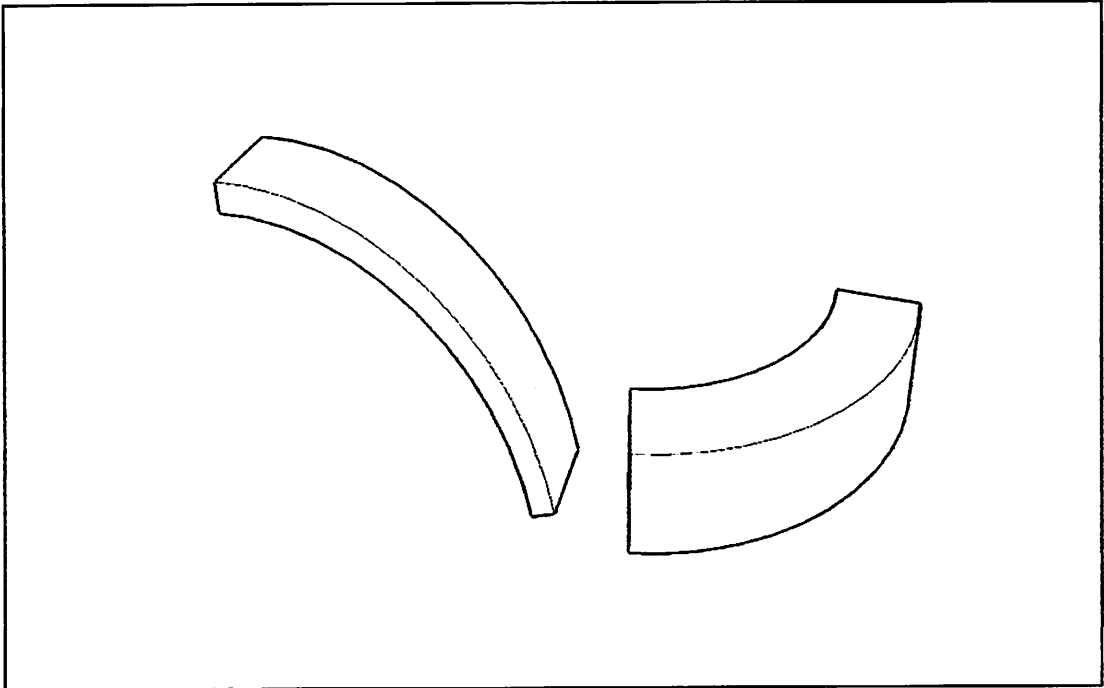
Konsep bentuk massa bangunan City Hotel yang akan dirancang merupakan penyatuan tiga unsure yakni fungsi bangunan, tema dan lokasi.

Hotel mempunyai fungsi utama sebagai tempat penginapan atau peristirahatan yang pastinya terdiri dari banyak kamar tidur dengan dimensi ataupun bentuk yang sama, hal ini dapat digambarkan dengan susunan bentuk-bentuk yang sama.



Gambar.8.13. Susunan bentuk yang teratur memberikan penampilan fisik yang statis, stabil dan formal. Dalam penerapannya haruslah hati-hati, sehingga tidak menciptakan kemonotonan penampilan fisik bentuk bangunan nantinya.

Selain mempunyai fungsi utama sebagai tempat penginapan, hotel juga mempunyai fasilitas penunjang dengan aktivitas yang selalu bergerak, energik dan dinamis. Untuk menggambarkan hal tersebut dibutuhkan pola-pola garis lengkung. Pola-pola bentuk lengkung ini nantinya dapat diterapkan pada bagian-bagian tertentu bangunan, misalnya pada atap bangunan ataupun pada ruang-ruang yang menampung aktivitas yang energik, dinamis dan selalu bergerak.



Gambar.8.14. Pola-pola bentuk lengkung ini nantinya dapat diterapkan pada bagian-bagian tertentu bangunan, misalnya pada atap bangunan ataupun pada ruang-ruang yang menampung aktivitas yang energik, dinamis dan selalu bergerak.

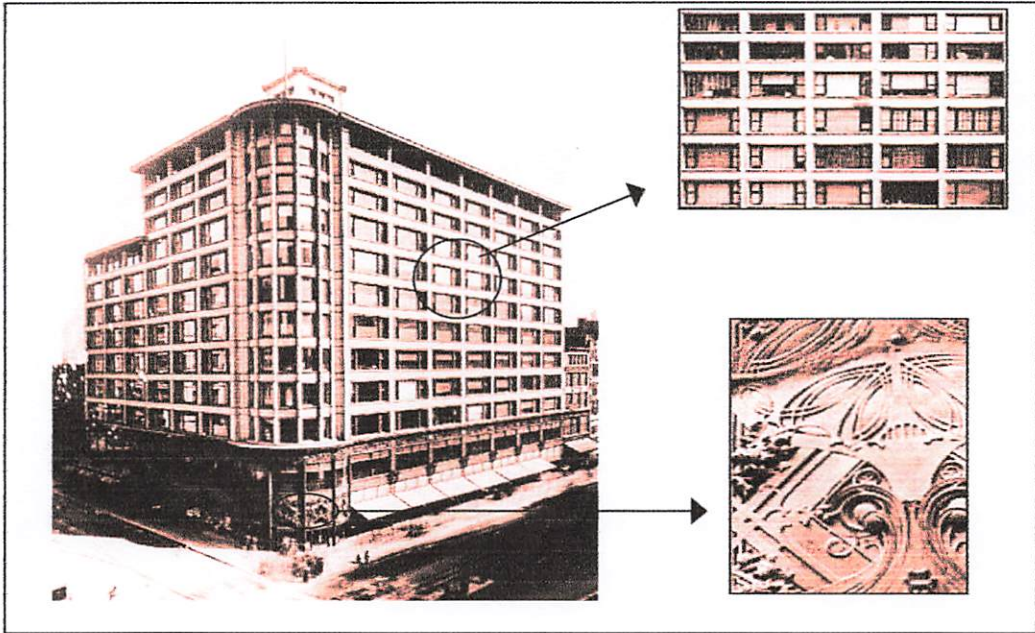
Mengingat perencanaan bangunan City Hotel ini menerapkan arsitektur modern yang di usung oleh Louise Sullivan, maka tampilan bentuk bangunan nantinya juga haruslah mencerminkan konsep arsitektur modern yang telah di kembangkan oleh Louise Sullivan, yaitu dengan cirri-ciri sebagai berikut :

1) Ruang yang dirancang harus sesuai dengan fungsinya.

Dalam hal ini "sesuai" bisa mencakup dalam beberapa hal yaitu dimensi ruang, bentuk ruang dan persyaratan ruang, yang seluruhnya disesuaikan dengan kegiatan yang ada di dalam ruangan tersebut, sehingga ruang yang ada nantinya dapat berfungsi dengan baik dan mempunyai karakter tersendiri berbeda dengan karakter ruang lain dengan fungsi yang berbeda.

2) Struktur hadir secara jujur dan tidak perlu dibungkus dengan bentukan masa lampau.

Dalam hal ini sudah jelas bahwa struktur tidaklah perlu disembunyikan. Bahkan dalam pandangan Sullivan struktur merupakan sebuah keindahan/estetika. Maka dalam perancangan City Hotel nantinya hal ini akan dirapkan.



Gambar.8.15. Terra Cotta juga berfungsi sebagai “ hiasan “ pada Carson, Pirie, Scott and Company Building. Hal ini nantinya akan diterapkan pula pada perancangan City Hotel

3) Bangunan tidak harus terdiri dari bagian kepala, badan dan kaki.

Pada masa sebelum Sullivan bangunan harus terdiri dari bagian kepala (bagian atas bangunan), badan (bagian tengah bangunan), dan kaki (bagian bawah bangunan). Bila dibandingkan dengan karya-karya lain pada masa sebelumnya, tidak semua bangunan karya Sullivan terdiri dari kepala, badan dan kaki.

4) Fungsi sejalan/menyertai dengan wujud.

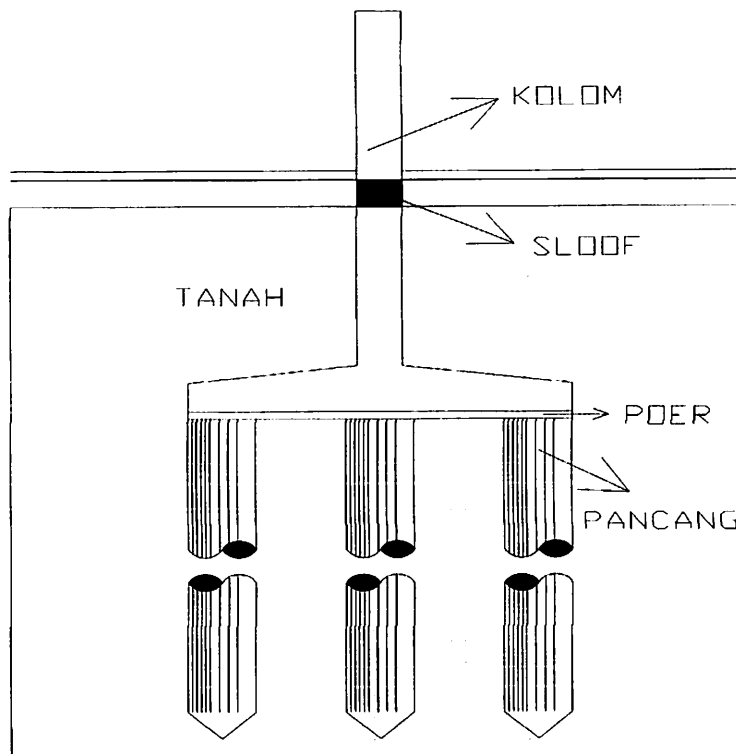
Dapat dikatakan bahwa fungsi merupakan kriteria utama bagi setiap perancangan bentuk. Namun fungsi bukanlah faktor yang mutlak sebagai penentu bentuk. Kita dapat menemukan berbagai macam bentuk untuk tujuan fungsi yang sama. Namun yang perlu diperhatikan di sini adalah ciri fungsi. Apabila kita melihat secara teliti maka ciri fungsilah yang paling menentukan bentuk dasar dari berbagai macam bentuk. Adapun bentuk yang jujur, baik dan tepat adalah bentuk yang dapat mencerminkan fungsinya. Bagaimana bentuk suatu benda terwujud, hal itu masih dapat diterima selama fungsi sebagai kriteria utama sudah terpenuhi. Sehingga wujud bentuk City Hotel nantinya merupakan gabungan dari bentuk-bentuk yang terwujud dari fungsi-fungsi yang ada di dalamnya

VIII.4. KONSEP STRUKTUR

Pemilihan sistem struktur pada perancangan City Hotel di dasarkan pada kriteria : Faktor teknis bangunan meliputi (Kekakuan, Kekuatan, Kestabilan, dan Keamanan); Dapat memenuhi fungsi dan pembentuk ruang serta penempatan jaringan utilitas; Ekspresi bentuk struktur terhadap visualisasi estetis; Fleksibilitas tinggi sehingga dapat mengantisipasi kebutuhan masa akan datang; Memberikan kemungkinan pengembangan horizontal/ vertical; Penampilan karakter dari bangunan.

VIII.4.1. Sub Struktur .

Sub struktur yang digunakan dam perancangan City Hotel nantinya yaitu tiang pancang. Pondasi tiang pancang mempunyai beberapa kelebihan yaitu : Menahan gaya horizontal ke dalam tanah keras dilokasi antara 10 – 20 m; Cukup aman dalam menahan gaya lateral dan vertical; Penggunaan bahan cukup ekonomis dan pelaksanaannya cukup mudah.

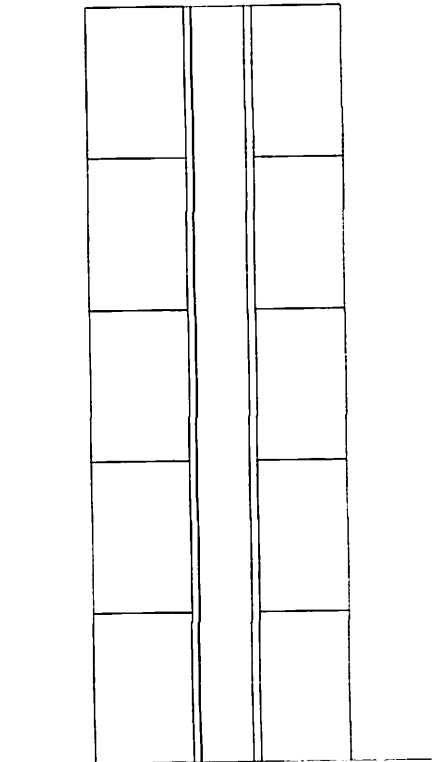


Gambar.8.16. Pondasi Tiang Pancang

VIII.4.2. Main Struktur

Sistem struktur yang digunakan adalah struktur rangka kaku dan inti. Pemilihan system struktur didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, sebagai berikut :

- a) Sesuai dengan karakter fungsi ruang hotel yang tertutup
- b) Dengan tinggi 8 lantai, struktur rangka kaku dan inti dengan bahan beton (komposit) masih memungkinkan dipakai karena maksimal ketinggian untuk sistim struktur rangka kaku dan intidengan bahan beton adalah 20 lantai. Hal ini disebabkan oleh beban mati beton yang relative besar.
- c) Lebih kaku terhadap gaya lateral
- d) Inti atau core dapat digunakan sarana lift dan utilitas
- e) Memenuhi fungsi estetika (keindahan)maupun struktur bangunan pada fasade eksterior.



Gabar.8.17. Sistem struktur rangka kaku dan inti

VIII.4.3. Upper Struktur.

Untuk struktur pada bagian atap menggunakan struktur rangka baja dan atap dak beton.

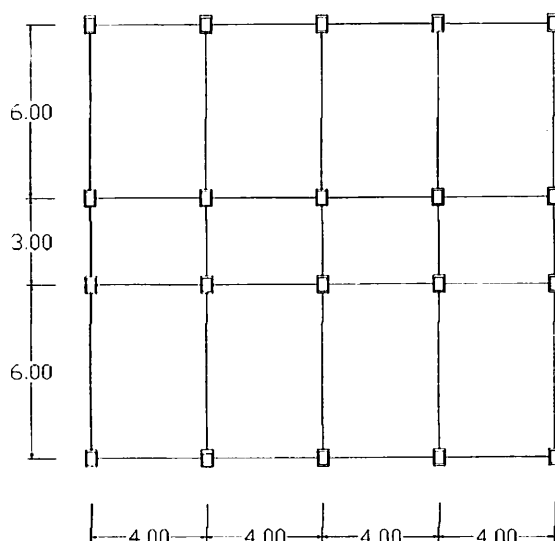
VIII.4.4. Modul Struktur.

1) Modul Fertikal

Secara keseluruhan bangunan dari lantai ke lantai 5 m, dengan pertimbangan : Ketinggian plafon dari lantai semaksimalnya sampai 4 m, menyesuaikan dengan luas jenis kamar; Untuk kepentingan utilitas 0,60 dari balok; Struktur balok memakai tinggi 0,65 m.

2) Modul Horisontal

Berdasarkan studi ruang unit-unit kamar tidur dengan luas antara $24,5 \text{ m}^2 - 73,5 \text{ m}^2$, maka modul strukturnya yang diambil adalah berdasarkan unit terkecil kamar tidur sebagai setengah modul kamar terluas (kamar tidur), maka dipakai modul 4×6 karena jenis bangunan adalah hotel maka untuk kepentingan sirkulasi pada koridor dipakai setengah modul.



Modul Grid : 1 Arah
Struktur Rangka : 3 bentang

Gambar.8.18. Sistem Modul Horizontal

VIII.5. KONSEP UTILITAS

VIII.5.1. Sistem Air Bersih.

Menggunakan Sistem Tangki Atas, karena dengan menggunakan sistem tangki atas distribusi pipa lebih merata kesemua ruangan dengan menggunakan sistem grafitasi atau diturunkan secara langsung.

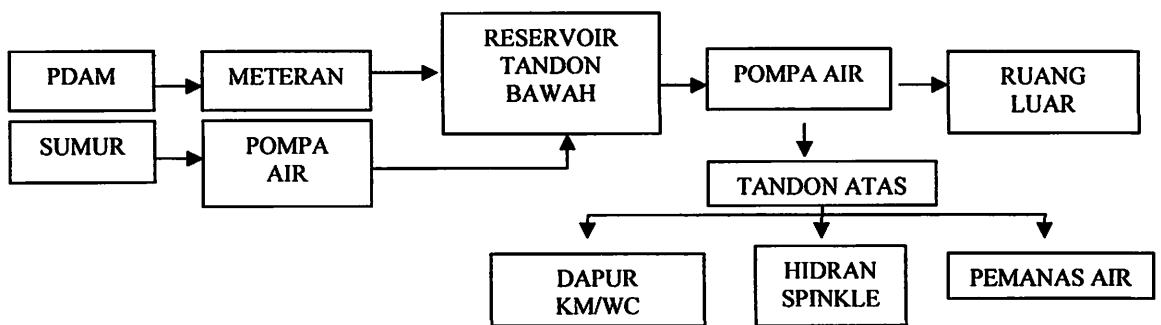


Diagram.8.6. Distribusi Air Bersih Sistem Tangki Atas

VIII.5.2. Sistem Air Conditioner (AC)¹⁵

Menggunakan Sistem AC Terpusat / AHU. Dengan pertimbangan lebih hemat biaya dan perawatanya mudah

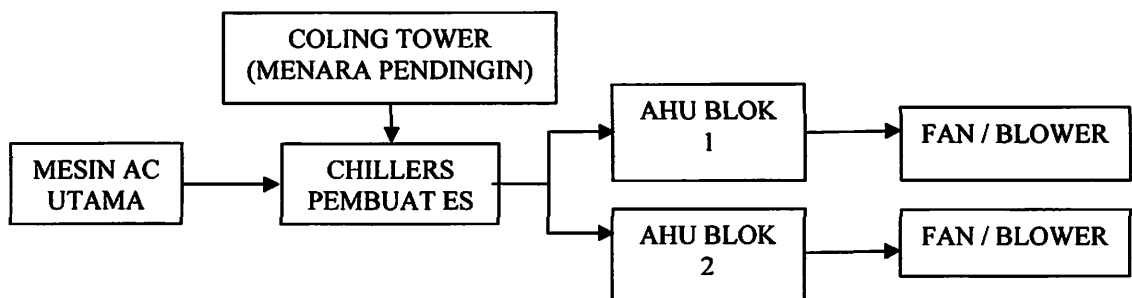


Diagram.8.7. Sistem AC Terpusat

¹⁵ Dwi Tangoro, *utilitas bangunan UI Press 2000*

VIII.5.3. Sistem Energi Listrik.

Sebagai antisipasi keamanan terhadap kesediaan daya listrik pada rancangan obyek studi diperoleh dari PLN yang di back up oleh genset. Pada genset telah di pasang saklar ohm yang dapat berfungsi secara otomatis apabila terjadi pemadaman listrik dri PLN.

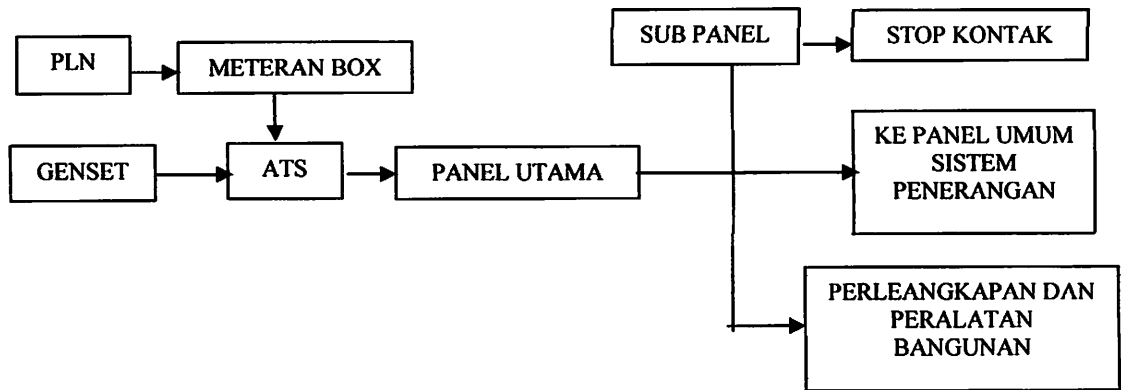


Diagram.8.8. Sistem Listrik dengan menggunakan tenaga cadangan (genset).

VIII.5.4. Sistem Air Kotor

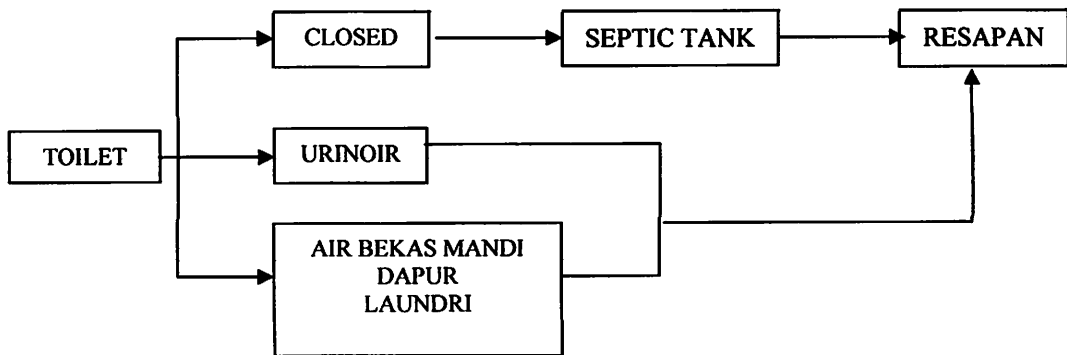


Diagram.8.9. Sistem Pembuangan Air Kotor

VIII.5.5. Sistem Keamanan.

Sebagai antisipasi terhadap keamanan pengunjung, maka pada rencana obyek studi menggunakan alat bantu pengendalian bahaya tersebut melalui monitor yang akan di pasang pada beberapa sudut bangunan.



Diagram.8.10. Sistem Keamanan Monitor

VIII.5.6. Sistem Bahaya Kebakaran.

Untuk pemadaman api secara cepat terdapat hydrant di setiap lantai bangunan dan sprinkler di tiap ruangan diutamakan unit kamar dengan jangkauan tertentu. Air yang dibutuhkan diambil dari jaringan air bersih yang memang diperuntukkan juga untuk melayani bantu fire protection.

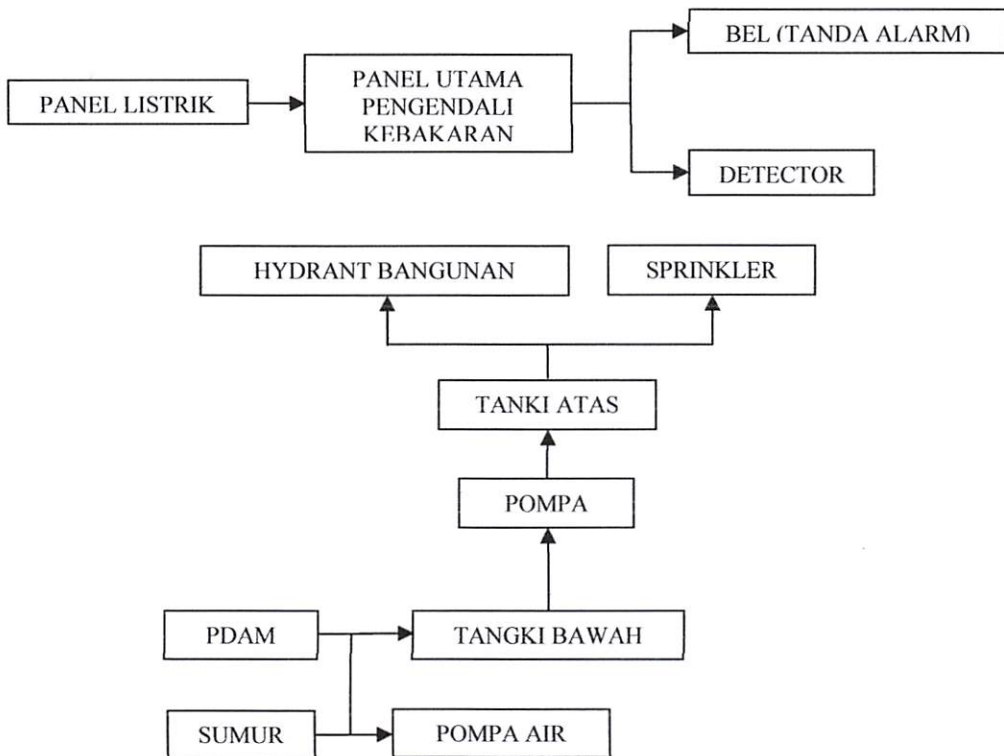
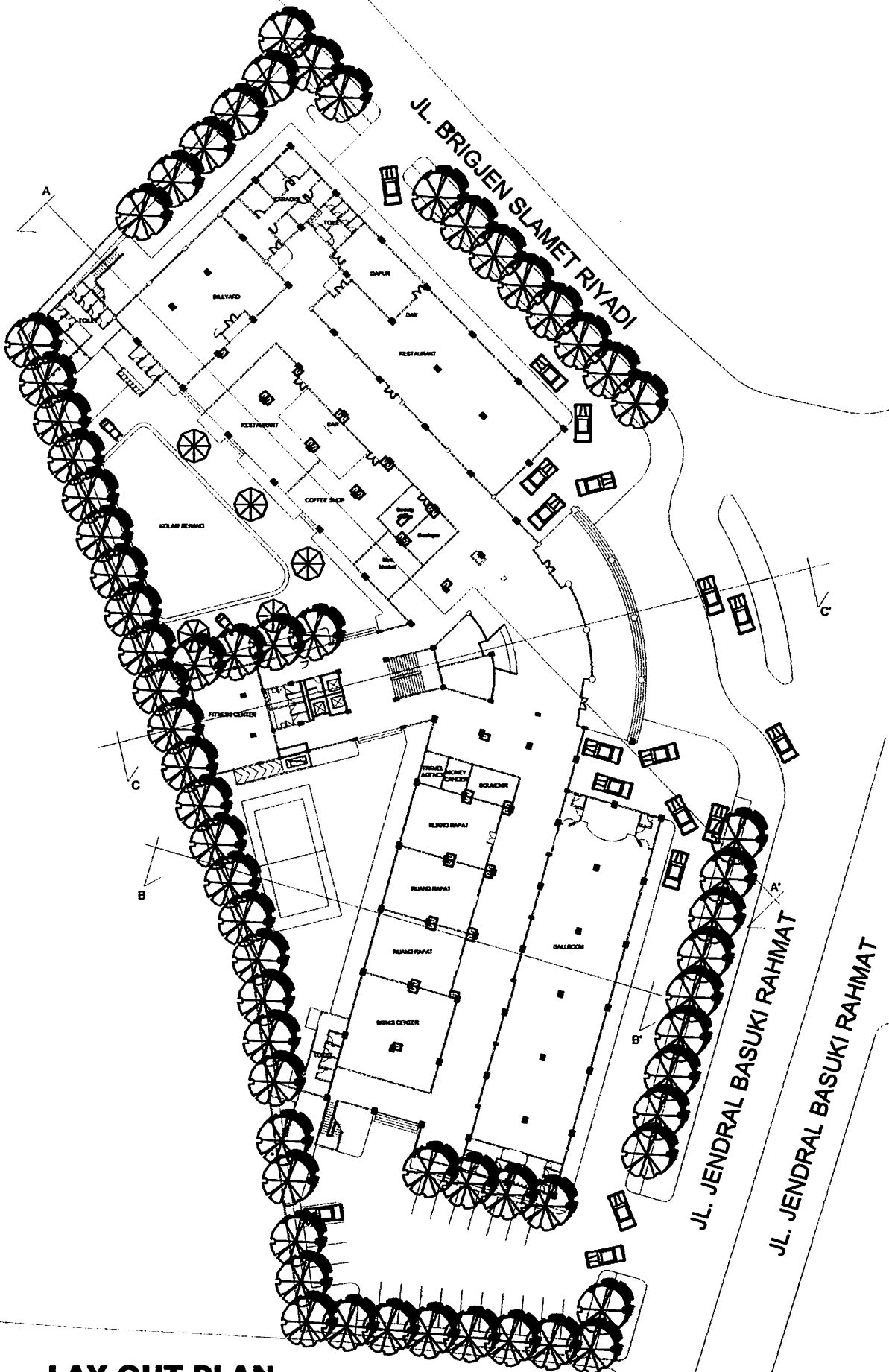


Diagram.8.11. Sistem Fire Protection

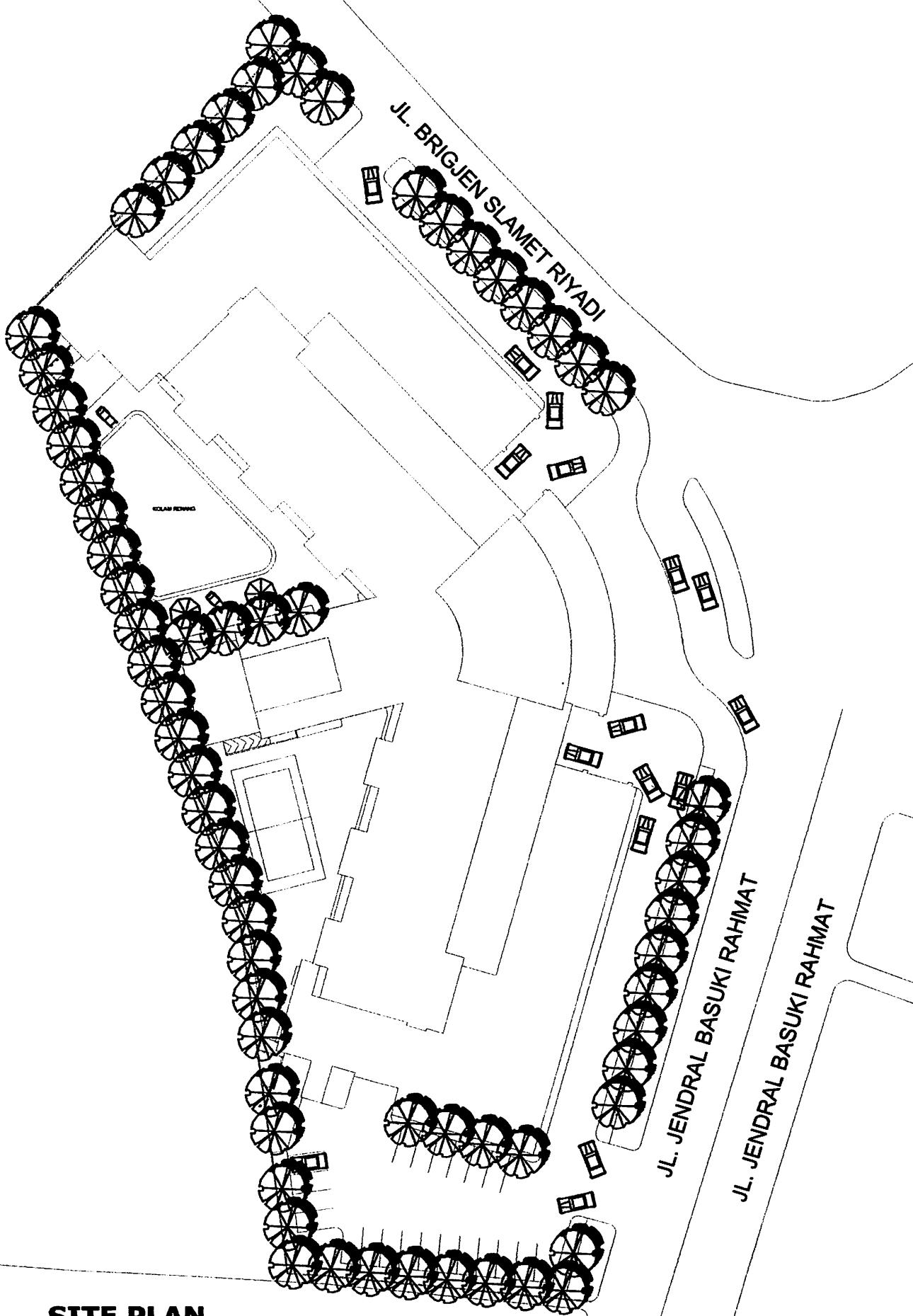
VIII.5.7. Sistem Emergency.

Sistem emergency pada bangunan dengan jalan menggunakan alat bantu seperti tangga darurat. Tangga darurat ini berada di area core yang ditutup pada hari-hari biasa dan hanya dapat digunakan untuk saat-saat yang penting. Dengan proses evakuasi di podium area ini dilengkapi dengan exhaust fan yang akan menyedot asap keluar pada saat terjadi kebakaran. Disediakan hydrant pada titik-titik dekat dengan sirkulasi vertikal dan pada bagian tengah bangunan. Pada tiap modul di ruang sirkulasi dan ruang-ruang terbagi dalam unit hunian untuk perlindungan terhadap kebakaran dipasang sprinkler

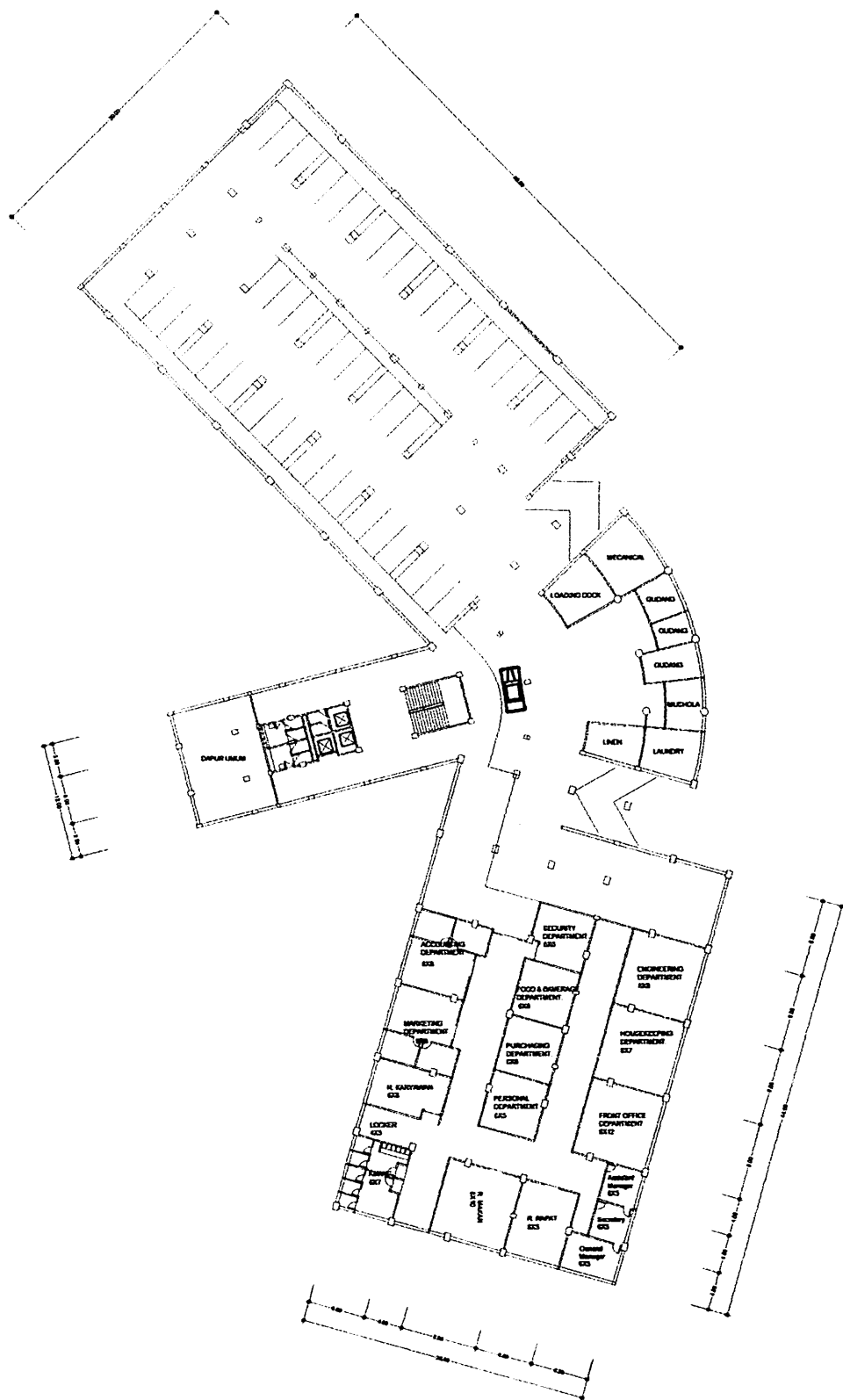
BAB IX HASIL RANCANGAN



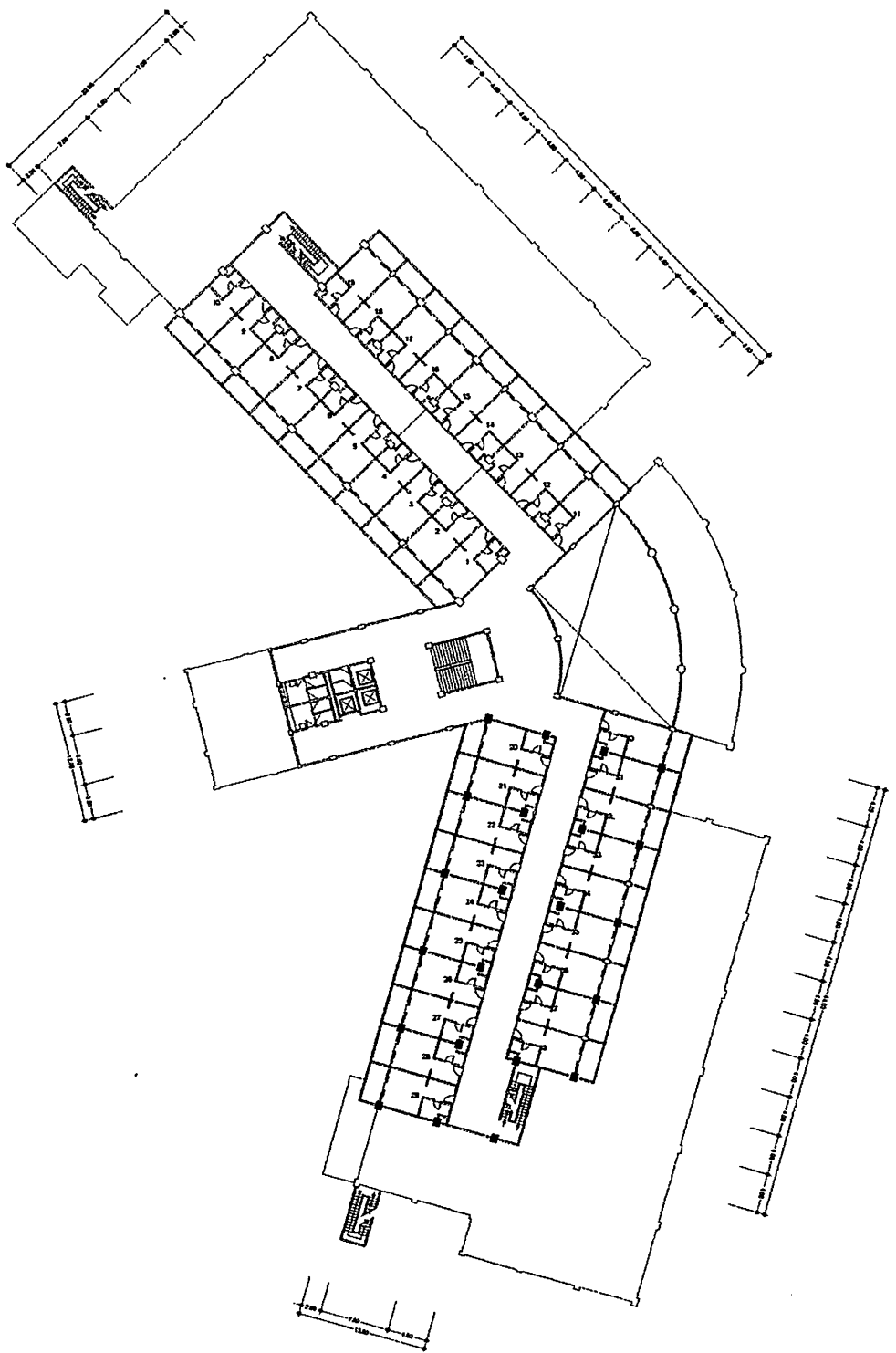
LAY OUT PLAN
Skala 1 : 700



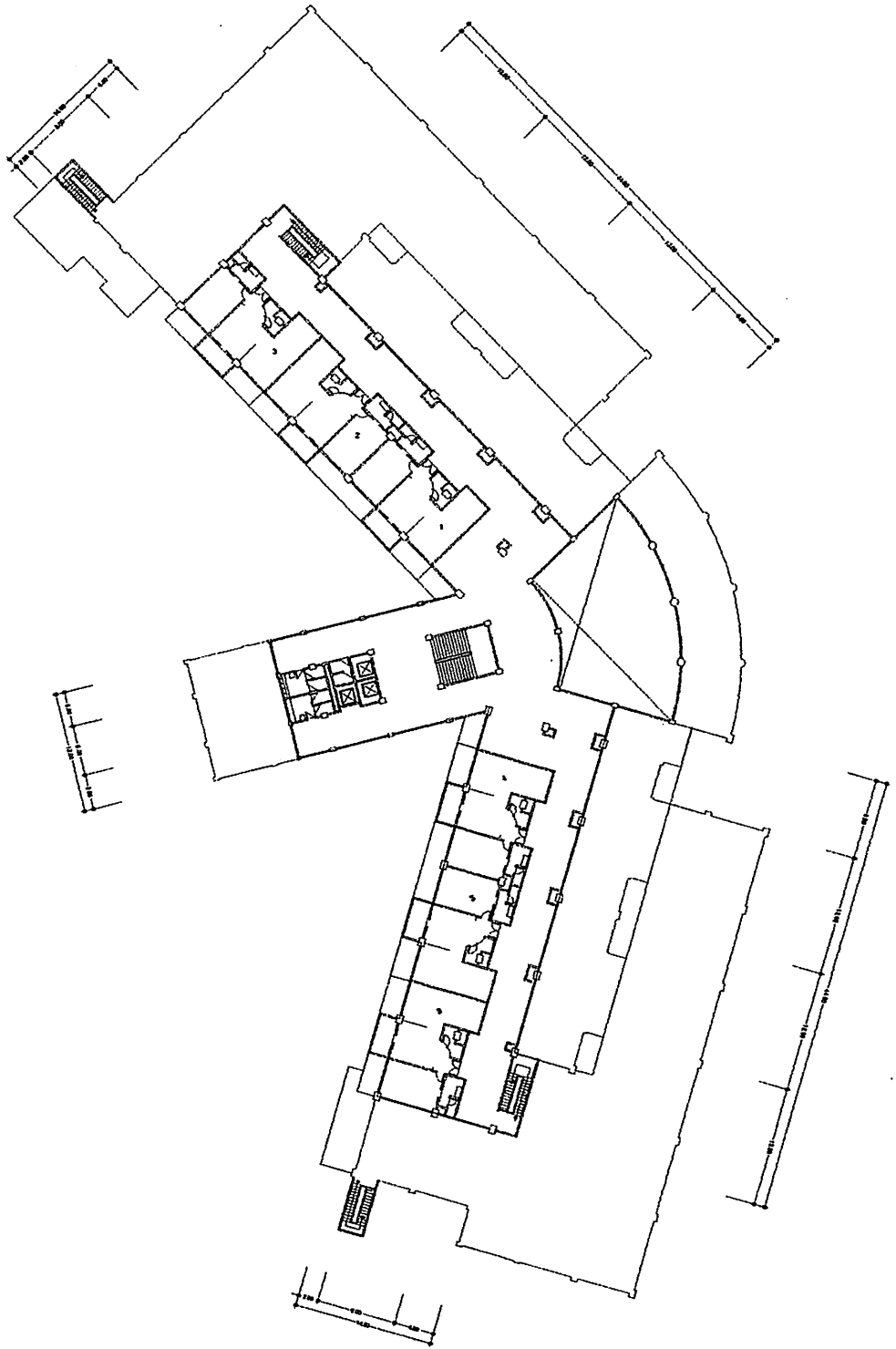
SITE PLAN
Skala 1 : 700



DENAH BASEMANT
Skala 1 : 700



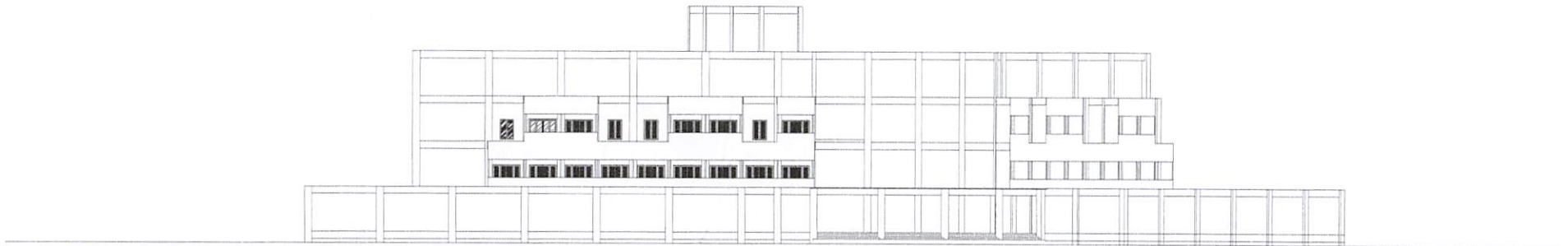
DENAH LANTAI 2
Skala 1 : 700



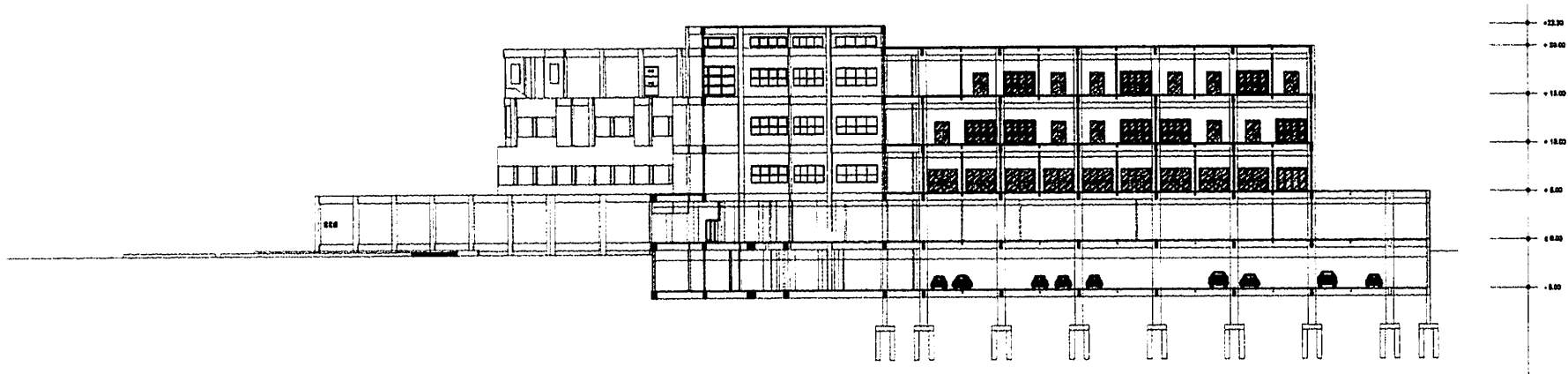
DENAH LANTAI 4
Skala 1 : 700



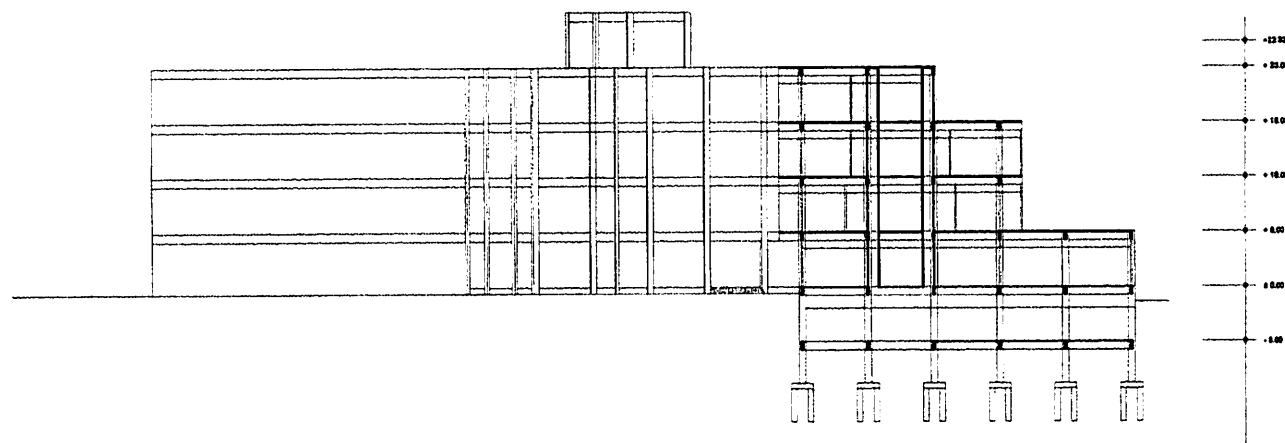
TAMPAK DARI PERTIGAAN JALAN
Skala 1 : 700



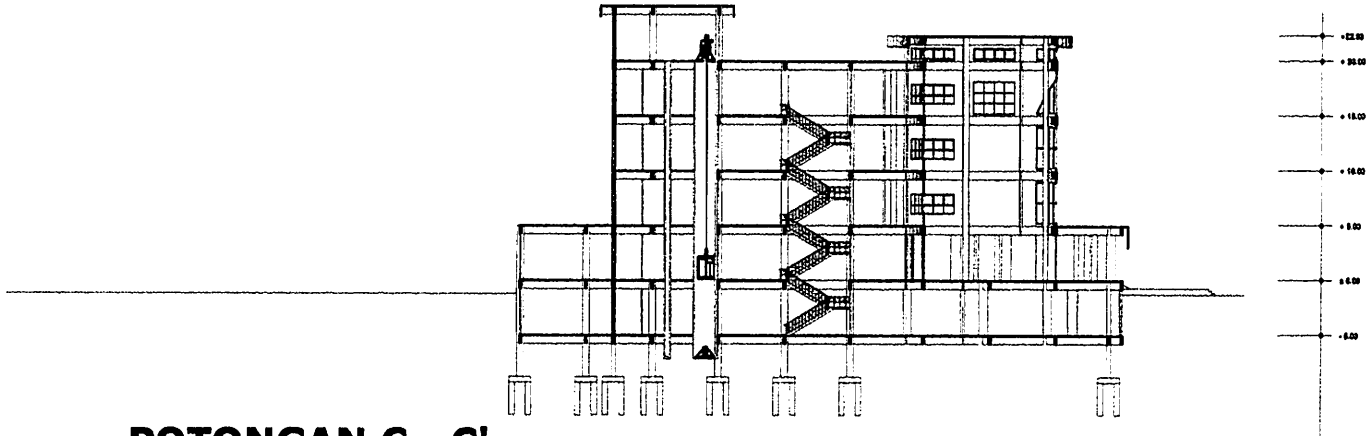
TAMPAK DARI JL. JENDRAL BASUKI RAHMAT
Skala 1 : 700



POTONGAN A - A'
Skala 1 : 700



POTONGAN B - B'
Skala 1 : 700



POTONGAN C - C'
Skala 1 : 700

PERSPEKTIF



DAFTAR PUSTAKA

Kurniasih, Sri. Prinsip Hotel Resort. Dalam program studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur.

Hotel, H. Kodhyat, Lembaga Study Pariwisata Indonesia, 1984 Dalam Yochie Martadinata, City Hotel di Malang Tema Arsitektur Kontekstual, 2005

Sugianto, Endar dan Sutiningrum. 'Pengantar Akomodasi dan Restaurant' dalam: Akhmad Hudah Dapiri dalam: Yusianita, Eva. 2006. Hotel Bisnis di Malang. Tugas Akhir Sarjana Teknik Arsitektur. Malang: Institut Teknologi Nasional

Agusnawar. 'Operasional Tata Graha Hotel'. PAR dalam: Yusianita, Eva. 2006. Hotel Bisnis di Malang. Tugas Akhir Sarjana Teknik Arsitektur. Malang: Institut Teknologi Nasional.

Badan Pusat Statistik Kota Malang, ' Kota Malang Dalam Angka ', Malang, 2007.

<http://www.um.co.id/>
<http://www.wikipedia.com/>