

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Umum

2.1.1 Karakteristik Proyek

City hotel biasanya terletak di perkotaan sebagai transit hotel karena biasanya dihuni oleh para pelaku bisnis. Tamu yang datang kebanyakan bertujuan untuk bisnis, pertemuan, seminar, dagang, serta untuk acara resmi perusahaan. Sebab *city hotel* banyak menyediakan sarana untuk bisnis dengan gedung bertingkat. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan tentang usaha dan klasifikasi hotel, ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel didasarkan pada fasilitas ruang dalamnya meliputi jumlah kamar, fasilitas, peralatan yang tersedia, dan mutu pelayanan kemudian digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, lihat **Tabel 2. 1**.

Tabel 2. 1 Karakteristik Hotel Berbintang

Fasilitas	Hotel Bintang V	Hotel Bintang IV	Hotel Bintang III	Hotel Bintang II	Hotel Bintang I
Kamar tidur	Minimal 100 kamar 4 kamar suite	Minimal 50 kamar 3 kamar suite	Minimal 30 kamar 2 kamar suite	Minimal 20 kamar	Minimal 10 kamar
Ruang makan (restoran)	Wajib minimal 2	Wajib minimal 2	Perlu minimal 1	Perlu minimal 1	Perlu minimal 1
Bar dan coffe shop	minimal 1	minimal 1	minimal 1	minimal 1	minimal 1
Function room	Wajib minimal 1 Wajib pre function room	Wajib minimal 1 Wajib pre function room	Wajib minimal 1 Wajib pre function room	- -	- -
Rekreasi & olah raga	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib dianjurkan + 2 jenis fasilitas lain	Dianjurkan Dianjurkan	Dianjurkan -
Ruang yang disewakan	Wajib minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 1	Perlu minimal 1
Lounge	Wajib	Wajib	Wajib	-	-
Taman	Wajib	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu

Sumber: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. *Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel*.
Jakarta: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif

2.1.2 Kriteria Standar Proyek

Pada hotel berbintang 4 memiliki kriteria mutlak dan tidak mutlak yang sudah ditentukan yaitu dapat dilihat pada **Tabel 2. 2** dan **2.3**.

Tabel 2. 2 Kriteria Mutlak Standar Usaha Hotel Bintang

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
1	Produk	Bangunan	Tersedia suatu bangunan hotel
		Penanda arah	Tersedia papan nama hotel
		Parkir	Tersedia tempat parkir dan pengaturan lalu lintasnya
		Lobi	Tersedia lobi dengan sirkulasi udara dan pencahayaan
		Toilet umum	Tersedia toilet umum
		Front office	Tersedia gerai atau meja kursi
		Fasilitas makan dan minum	Tersedia ruang makandan minum dengansirkulasi udara dan pencahayaan
		Kamar tidur tamu	Tersedia kamar tidur dengan perlengkapannya, termasuk kamar mandi
			Tersedia denah lokasi kamar dan petunjuk penyelamatandiri
		Dapur/ pantry	Tersedia dapur dengan perlengkapannya dan tata letak sesuai dengankebutuhan
		Kantor	Tersedia ruang pimpinan hotel
		Utilitas	Tersedia instalasi air bersih
		Pengelolaan limbah	Tempat penampungan sampah sementara
Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)			
2	Pelayanan	Kantor depan	Tersedia pelayanan pemesanan kamar, pendaftaran, penerimaan dan pembayaran
		Tata graha	Pelayanan pembersihan fasilitas tamu, fasilitas publik dan fasilitas karyawan
		Area makan dan minum	Tersedia pelayanan penyajian makanan dan minuman
		Keamanan	Tersedia pelayanan keamanan
		Kesehatan	Tersedia pelayanan kesehatan
3	Pengelolaan	Organisasi	Hotel memiliki struktur oganisasi
			Hotel memiliki peraturan perusahaan/PKB
		Manajemen	Hotel memiliki program pemeriksaan kesehatan karyawan
			Pemeliharaan sanitasi, hygiene dan lingkungan
Sumber Daya Manusia	Hotel melaksanakan sertifikasi kompetensi karyawan		

Sumber: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. *Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel*. Jakarta: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif

Tabel 2. 3 Kriteria Tidak Mutlak Standar Usaha Hotel Bintang Empat

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
1	Produk	Bangunan	Suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai usaha hotel yang baik dan terawat
			Penanda arah (<i>signage</i>)
		Taman	
			Parkir
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
			Lobi
		Lobi	
Lobi	Toilet pria dan wanita terpisah dengan tanda yang jelas		
	Lobi	Urinoir beserta <i>washletnya</i> (khusus untuk toilet pria)	
Lobi		Tersedia closet duduk dengan <i>hand shower/ washlet</i> dan toilet paper	
	Lobi	Tersedia tempat cuci tangan, sabun, dan cermin	
Lobi		Tersedia tempat sampah	
	Lobi	Ruang rias (<i>vanity area</i>): khusus toilet wanita	
Lobi		Toilet bagi tamu dengan keterbatasan fisik	
	Lobi	Alat pengering tangan	
Lobi		Tersedia koridor	
	Lobi	Tersedia pintu darurat, tangga darurat (bangunan bertingkat) dan lampu darurat	
Lobi		Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik	
	Lobi	Tersedia alat pemadam kebakaran	
Lobi		Tersedia ruang makan dan minum dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik	
	Lobi	Tersedia meja dan kursi makan serta peralatannya	
Lobi		Tersedia menu	
	Lobi	<i>Room service</i>	
Lobi		Letaknya berdekatan dengan dapur dan akses ke kamar	

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
			Tersedia menu <i>room service</i>
			Tersedia peralatan dan perlengkapannya
			Tersedia kamar tidur termasuk kamar mandi
			Tersedia kamar Suite
			Pintu dilengkapi dengan kunci pengaman
			Kamar dilengkapi dengan sistem penghemat energi
			Jendela dilengkapi dengan alat pengaman
			Kamar dilengkapi dengan alat pendeteksi asap (<i>smoke detector</i>) dan <i>sprinkler</i>
			Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik
			Tersedia petunjuk/ arah kiblat yang dipasang di langit-langit (<i>ceiling</i>)
			Tersedia tempat tidur beserta perlengkapannya
			Tersedia meja dan kursi kerja
			Tersedia meja dan kursi duduk
			Tersedia tempat sampah
			Tersedia denah lokasi kamar dan petunjuk penyelamatan diri
			Petunjuk fasilitas dan pelayanan hotel (<i>compendium</i>)
		Kamar tidur tamu	Memenuhi ketentuan tingkat kebisingan
			Kamar tidur untuk tamu dengan keterbatasan fisik
			Tanda dilarang mengganggu (<i>don't disturb</i>) dan permintaan pembersihan kamar (<i>make up room</i>) dibuat secara terpisah atau menggunakan elektronik
			Rak Koper (<i>luggage rack</i>)
			Tempat penyimpanan pakaian
			Individual <i>safe deposit box</i>
			Tersedia <i>night table/ bed side table</i>
			Tersedia lampu baca
			Cermin panjang (<i>full length mirror</i>)
			Tersedia saluran komunikasi internal dan eksternal
			Tersedia jaringan internet
			Tersedia TV
			Tersedia Mini bar dan pembuka botol
			<i>Coffee - Tea Maker set</i>
			Tersedia peralatan tulis untuk tamu (<i>guest stationary</i>)
			Kamar mandi tamu dengan lantai yang tidak licin
			Tersedia kamar mandi dengan kelengkapannya minimal wastafel, <i>closet, shower</i>
			Tersedia sirkulasi udara dan pencahayaan
			Tersedia saluran pembuangan air
			Tersedia air panas dan air dingin
			Tersedia tempat sampah
		Kamar mandi tamu	Tersedia perlengkapan mandi tamu (<i>toiletteries</i>)
			Tersedia handuk mandi
			Pengering rambut (<i>hair dryer</i>)
			Telepon paralel dengan kamar tidur
			Gelas sikat gigi
			Kamar mandi untuk tamu dengan keterbatasan fisik (minimum 200kamar)

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
		Sarana olahraga, rekreasi dan kebugaran	Tersedia sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		Ruang rapat	Ruang rapat dilengkapi perlengkapan dan peralatan termasuk audio visual
		<i>Function room</i>	Tersedia <i>function room</i> dengan akses tersendiri untuk tamu Toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita Jalur evakuasi
		Dapur	Tersedia dapur yang luasnya sesuai dengan kebutuhan Lantai, dinding dan <i>ceiling</i> kuat, aman dan mudah pemeliharannya Drainase dilengkapi dengan perangkap lemak (<i>grease trap</i>) Tersedia <i>Kitchen hood</i> yang dilengkapi dengan penyangrim lemak (<i>greasefilter</i>) Tersedia sistem sirkulasi udara dan sistem pencahayaan Tersedia peralatan dan perlengkapan dapur Tersedia perlengkapan P3K Tersedia tempat sampah tertutup yang terpisah untuk sampah basah dan kering Tersedia alat pemadam kebakaran Tempat penyimpanan bahan makanan harian/ <i>daily store</i> Tata letak perlengkapan dapur sesuai alur kerja *
		Area penerimaan barang	Tersedia area penerimaan barang Alat timbangan yang telah ditera
		<i>Storage</i>	Tersedia gudang umum Tempat penyimpanan bahan makanan dan minuman Area untuk peralatan dan perlengkapan Gudang <i>engineering</i> Area penyimpanan barang bekas Tempat penyimpanan bahan <i>baker</i>
		Area tata graha	Ruang penyimpanan dan pendistribusian <i>guest supplies</i> dan <i>amenities</i> Ruang linen dan seragam (<i>uniform</i>) <i>Room boy station</i> Janitor
		Ruang periksa kesehatan	Tersedia ruang periksa dengan peralatan medis obat-obatan, dan perlengkapan yang dibutuhkan
		Ruang karyawan	Tersedia kamar mandi laki-laki dan wanita terpisah Tersedia ruang ganti karyawan dilengkapi dengan loker laki-laki dan wanita terpisah Tersedia ruang makan karyawan Tersedia tempat ibadah Tersedia tempat sampah Kaca rias dan wastafel Ruang pelatihan
		Kantor	Tersedia ruang pengelola hotel
		Keamanan	Ruang security dan instalasi CCTV
		Utilitas	Tersedia instalasi air bersih Tersedia genset Tersedia instalasi jaringan komunikasi Instalasi air panas
		Pengolahan limbah	Tempat penampungan sampah

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
2	Pelayanan	Perawatan dan perbaikan peralatan (<i>workshop</i>)	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)
			Tersedia tempat untuk pemeliharaan dan perbaikan yang dilengkapi peralatan
		Kantor depan	Tersedia pelayanan registrasi dan pembayaran
			Pemberian informasi, pesan, pengurusan barang tamu
			Pelayanan saat tamu naik dan turun dari kendaraan
			Membangunkan tamu (<i>wake up call</i>)
			Jasa penyewaan mobil
			Jasa panggilan taksi
			Jasa panggilan (<i>Car Call</i>)
			Pelayanan <i>Duty Manager</i>
			Pelayanan <i>guest relation</i>
			Pelayanan khusus untuk tamu dengan keterbatasan fisik
		Tata graha	Pelayanan pembersihan fasilitas tamu, fasilitas publik. dan fasilitas karyawan
			Penyiapan tempat tidur (<i>turn down bed</i>)
		Binatu	Pelayanan tamu penting (<i>VIP treatment</i>)
		Restoran	Tersedia pelayanan cuci dan strika baju tamu
			Tersedia pelayanan penyajian makanan dan minuman
			Tersedia pelayanan penerimaan pembayaran
			Tersedia pelayanan penyajian makanan Indonesia
			Tersedia pelayanan penyajian makanan internasional
		<i>Room service</i>	Pelayanan untuk tamu dgn keterbatasan fisik, anak-anak dan lanjut usia
			Menerima pesanan makanan dan minuman dari kamar
			Penghidangan makanan minuman ke kamar
		Ruang rapat	Penerimaan pembayaran
		Ruang penjamuan	Pelayanan penyelenggaraan rapat
		<i>Business center</i>	Pelayanan Penyelenggaraan perjamuan
		Olahraga, rekreasi, dan kebugaran	Pelayanan bisnis
			Pelayanan sarana olahraga, rekreasi dan kebugaran
		Keamanan	Tersedia pelayanan keamanan
		Kesehatan	Tersedia pelayanan kesehatan tamu
		Jam operasional	Tersedia waktu pemberian pelayanan sesuai kebutuhan operasional
			Hotel memiliki struktur organisasi
Organisasi	Hotel memiliki uraian tugas setiap jabatan		
	Hotel memiliki SOP atau petunjuk pelaksanaan kerja (manual)		
	Hotel memiliki Peraturan Karyawan/PKB (Perjanjian Kerja Bersama) sesuai peraturan perundang-undangan		
	Memiliki Kebijakan Organisasi		
	Hotel memiliki program pemeriksaan kesehatan karyawan		
Manajemen	Memiliki Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dengan jumlah karyawan minimal 100 orang		
	Memiliki sistem penanggulangan kebakaran		
	Memiliki manajemen tanggap darurat		
	Memiliki manajemen penjaminan mutu		
	Pemeliharaan sanitasi, <i>hygiene</i> dan lingkungan		
	Memiliki sistem informasi manajemen hotel		

No.	Aspek	Unsur	Subunsur
			Memiliki rencana usaha
			Memiliki Program Pengembangan Produk
		Kemitraan dan penggunaan	Memiliki Program kemitraan dengan usaha mikro, kecil, dan menengah
			Memiliki Program Tanggungjawab Sosial Perusahaan(CSR)
		Program pemeliharaan dan perbaikan peralatan	Melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan gedung, perlengkapan dan peralatan
		Sumber Daya Manusia	Hotel melaksanakan sertifikasi kompetensi bagi karyawan Karyawan mampu berbahasa Asing minimal bahasa Inggris
			Melaksanakan Program Pengembangan SDM
			Melaksanakan penilaian kinerja SDM

Sumber: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. *Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel*.
Jakarta: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif

2.1.3 Klasifikasi Hotel

Penentuan jenis hotel terlepas dari kebutuhan pelanggan dan ciri atau sifat khas yang dimiliki wisatawan (Tarmoezi, 2000). Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat dari lokasi dimana hotel tersebut dibangun, sehingga hotel dikelompokkan dalam beberapa jenis sebagai berikut:

a. Hotel dilihat dari lokasi

1) *City hotel*

City hotel biasanya terletak di perkotaan sebagai transit hotel karena biasanya dihuni oleh para pelaku bisnis.

2) *Residential hotel*

Hotel residen biasanya terletak di daerah pinggiran kota besar yang jauh dari keramaian kota, namun mudah untuk mencapai tempat-tempat kegiatan usaha. Biasanya hotel ini berlokasi di daerah-daerah tenang, terutama karena diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin tinggal dalam jangka waktu lama. Hotel residen dilengkapi dengan fasilitas tempat tinggal yang lengkap untuk seluruh anggota keluarga.

3) *Resort hotel*

Resort hotel merupakan hotel yang berlokasi di daerah pegunungan atau di tepi pantai, di tepi danau atau di tepi aliran sungai diperuntukkan bagi

keluarga yang ingin beristirahat pada hari-hari libur atau bagi mereka yang ingin berekreasi.

4) Motel (Motor hotel)

Motel berlokasi di pinggiran atau sepanjang jalan raya yang menghubungkan satu kota dengan kota besar lainnya atau berada di pinggiran jalan raya dekat pintu gerbang atau batas kota besar. Hotel ini biasanya diperuntukkan sebagai tempat istirahat sementara bagi mereka yang melakukan perjalanan dengan menggunakan kendaraan umum atau mobil sendiri.

5) *Mountain hotel*

Hotel yang berlokasi di daerah pegunungan

6) *Beach hotel*

Hotel yang berlokasi di dekat pantai

7) Bandara hotel

Hotel yang berlokasi di dekat Bandar udara utama, terutama ketika mereka jauh dari pusat perkotaan untuk melayani para pelanggan utama penumpang transit masuk atau keluar tanpa waktu yang cukup untuk pindah ke kota dan maskapai penerbangan.

b. Jenis atau tipe tamu

- 1) *Family hotel*, yaitu hotel yang sebagian besar tamunya terdiri dari keluarga
- 2) *Business hotel*, sebagian besar tamunya merupakan orang yang sedang melakukan tugas/ usaha
- 3) *Tourist hotel*, yaitu hotel yang sebagian besar tamunya wisatawan
- 4) *Transit hotel*, yaitu hotel yang sebagian besar tamunya adalah mereka yang akan melanjutkan perjalanan
- 5) *Cure hotel*, yaitu hotel yang sebagian besar tamunya adalah dengan tujuan pengobatan

c. Jumlah kamar hotel

- 1) *Small hotel* : jumlah kamar yang tersedia maksimal sebanyak 28 kamar
- 2) *Medium hotel* : jumlah kamar yang disediakan antara 28-299 kamar
- 3) *Large hotel* : jumlah kamar yang disediakan sebanyak lebih dari 300 kamar

d. Lama tamu menginap

- 1) *Transient hotel*, hotel dimana para tamu menginap dalam jangka waktu satu atau dua malam
- 2) *Resident hotel*, hotel dimana para tamu menginap dalam jangka waktu yang lama lebih dari satu minggu
- 3) *Semi resident hotel*, hotel dimana para tamu menginap lebih dari dua malam sampai satu minggu

2.2 Tinjauan Khusus

2.2.1 Definisi Judul

Sudirman Hotel ini merupakan hotel bisnis yang berada di tengah kota dengan fasilitas yang dapat menunjang aktivitas berbisnis yang melayani baik para pebisnis maupun wisatawan. Sudirman Hotel diambil dari nama jalan dimana Hotel ini terletak dengan harapan mengembalikan wajah Jalan Sudirman ke gaya arsitektur aslinya yaitu *art deco* sehingga dapat menjadi *landmark* Kota Bandung.

2.2.2 Definisi Tema

Arsitektur regionalisme adalah salah satu aliran arsitektur yang muncul sekitar tahun 1960-an bersamaan dengan munculnya arsitektur post-modern, merupakan usaha untuk menghidupkan kembali suasana atau elemen tradisional dengan membuat bentuk dan pola-pola bangunan lokal (Jenks, 1984). Regionalisme juga bisa disebut peleburan gaya arsitektur lama dan baru.

Bermula dari munculnya arsitektur modern yang berusaha meninggalkan masa lampaunya, meninggalkan ciri serta sifat-sifatnya. Periode bertikutnya mulai timbul

usaha untuk mempertautkan antara arsitektur lama dan baru akibat adanya krisis identitas pada arsitektur. Aliran-aliran tersebut antara lain adalah tradisionalisme, regionalisme, dan post-modernisme. Secara prinsip, tradisionalisme timbul sebagai reaksi terhadap tidak adanya kesinambungan antara yang lama dan yang baru, regionalisme merupakan peleburan/ penyatuan antara yang lama dan yang baru (Curtis, 1985). Sedangkan post-modern berusaha menghadirkan yang lama dalam bentuk universal (Jenks, 1984).

Arsitektur regionalisme konteks dengan lingkungan sumberdaya setempat yang dibangun oleh masyarakat dengan menggunakan teknologi sederhana untuk memenuhi kebutuhan karakteristik yang mengakomodasi nilai ekonomi dan tatanan budaya masyarakat dari masyarakat tersebut. Regionalisme diharapkan dapat menghasilkan bangunan yang bersifat abadi, melebur atau menyatu antara yang lama dan yang baru, antara regional, dan universal.

Arsitektur tradisional mempunyai lingkup regional sedangkan arsitektur modern mempunyai lingkup universal, dengan demikian yang menjadi ciri utama regionalisme adalah menyantunya arsitektur tradisional dan arsitektur modern.

2.2.3 Pengguna

Pengguna dari hotel dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. Tamu hotel, terdiri dari:
 - 1) Pebisnis baik dari dalam negeri maupun luar negeri yang bertujuan untuk mengadakan pertemuan, bisnis, mengadakan seminar, dan kegiatan lainnya.
 - 2) Wisatawan lokal maupun asing dengan tujuan untuk liburan dan membutuhkan penginapan (hotel).
 - 3) Masyarakat umum baik dari dalam negeri maupun luar negeri bertujuan untuk berekreasi atau makan dan minum serta menggunakan fasilitas yang ada di hotel tanpa menginap.

b. Karyawan dan staf hotel yang mengerjakan pekerjaannya sesuai dengan kewajiban tugasnya masing-masing, meliputi:

- 1) *General Manager* pada sebuah hotel adalah seseorang yang memiliki kedudukan tertinggi dan memiliki kuasa untuk mengelola hotel. Kegiatan seorang GM pada sebuah hotel akan dipengaruhi oleh kelas hotel. Pada hotel dengan kelas tinggi, kegiatan pengelolaan tersebut diserahkan manager untuk menanganinya. Sedangkan pada hotel berkelas rendah, semua kegiatan pengelolaan ditangani sendiri.
- 2) *Executive Manager* adalah wakil *General Manager*. Kegiatannya adalah menjalankan perintah dari GM. Segala kemunduran maupun keuntungan sebuah usaha akan ditentukan oleh kerja seorang *executive manager*.
- 3) *Head/ chief* pada sebuah perhotelan adalah seseorang yang telah memiliki pengalaman kerja sehingga menjadi kepala bagian pada sebuah organisasi perhotelan, misalnya: bagian dapur dikepalai oleh seorang chef, bagian engineering dikepalai oleh chief engineering. Kegiatannya adalah mengawasi kerja karyawan yang berada di bawahnya.
- 4) *Supervisor* pada sebuah hotel memiliki kegiatan yang tidak jauh berbeda dengan head/ chief, sehingga pada prakteknya sering tidak digunakan salah satu diantaranya.
- 5) Staf adalah karyawan yang bekerja di bawah *head/ chief/supervisor*. Yang termasuk ke dalam staf adalah petugas kebersihan, tukang kebun hotel, petugas keamanan, penerima tamu pada receptionist dan informasi, petugas administrasi. Tugas yang harus dilakukan sesuai dengan bidangnya, misalnya petugas keamanan adalah mengamankan hotel, petugas kebersihan adalah memberihkan hotel, dan yang lainnya.

Selain kelima pelaku pengelola di atas, masih terdapat juga petugas pengantar barang yang bukan merupakan karyawan hotel. Petugas pengantar barang memiliki kegiatan mengantar barang, baik makanan, *laundry*, perabot, maupun yang lainnya.

Selain itu, terdapat juga petugas servis untuk memperbaiki kerusakan pada hotel. Untuk mencegah munculnya ketidaknyamanan pengunjung sebuah hotel, biasanya akan dibedakan jalan masuk untuk pengunjung dan jalan masuk untuk petugas servis. Hal yang akan ditimbulkan apabila pengunjung dan petugas servis memiliki jalur yang sama untuk masuk ke dalam bangunan hotel adalah akan terjadi polusi udara karena sampah yang akan dibawa ke luar bangunan, kemacetan karena penuhnya jalur sirkulasi, dan hal yang tidak enak dipandang apabila truk pengangkut sampah maupun barang melalui area restoran, bar, maupun lobi hotel.

2.2.4 Aktivitas dan Fasilitas

Terdapat berbagai macam pembagian jenis aktivitas yang terjadi di dalam hotel, diantaranya adalah:

a. **Aktivitas primer**

Tujuan utama dari setiap tamu yang datang ke hotel untuk menginap atau beristirahat dalam jangka waktu pendek. Selain itu kegiatan utama yang dilakukan adalah memesan kamar, mengadakan pertemuan, bisnis, makan dan minum di restoran, serta melakukan aktivitas lain pada fasilitas penunjangnya.

b. **Aktivitas sekunder**

Kegiatan sekunder yang dilakukan tamu maupun karyawan dan staf hotel yaitu makan dan minum, ke toilet, serta beribadah.

c. **Penunjang**

Aktivitas penunjang merupakan aktivitas lainnya yang diakibatkan oleh penyediaan fasilitas penunjang oleh pihak hotel seperti parkir, kegiatan pelayanan, ibadah, dan kegiatan mekanikal.

Hotel bintang 4 memiliki fasilitas sebagai berikut:

a. FOH (*Front of the house*)

Front of the house merupakan area privat dan publik dimana segala bentuk pelayanan dan fasilitas ditampilkan oleh suatu hotel untuk dinikmati pengunjungnya. Ruangan yang termasuk ke dalam FOH pada hotel bintang 4 yaitu:

1) Area privat

Menurut Peraturan Walikota Bandung (2005), kamar merupakan area privat pada hotel sebagai tempat untuk beristirahat dan aktivitas pribadi yang bersifat nyaman, tenang, dan aman. Pada kamar di dalamnya terdapat kamar mandi, ruang sirkulasi, dan koridor. Untuk ketentuannya memiliki minimal 50 kamar dengan 3 kamar *suite* dengan luas minimal 52 m² dan untuk kamar standar 26 m², serta tinggi kamar minimal 2,6 m. Terdapat kelas kamar yaitu:

- a. *Single room* yaitu dalam satu kamar, terdapat satu tempat tidur untuk satu orang tamu.
- b. *Twin room* yaitu dalam satu kamar terdapat dua tempat tidur untuk dua orang tamu.
- c. *Double room* yaitu dalam satu kamar terdapat satu tempat tidur besar untuk dua orang tamu.
- d. *Triple room* yaitu dalam satu kamar terdapat *double bed* atau *twin bed* untuk dua orang tamu dan ditambah *extra bed* (untuk tiga orang tamu).
- e. *Junior suite room* yaitu satu kamar besar terdiri dari ruang tidur dan ruang tamu.
- f. *Suite room* yaitu kamar yang terdiri dari dua kamar tidur untuk dua orang ditambah ruang tamu, ruang makan, dan ruang dapur kecil.

g. *President suite room* yaitu kamar yang terdiri dari tiga kamar besar meliputi kamar tidur, kamar tamu, ruang makan, dan dapur kecil.

2) Area publik

a. Lobi merupakan pusat kegiatan pada hotel, memberikan akses ke semua atau sebagian besar fasilitas umum serta tamu hotel. Memiliki ketentuan luas minimal 100 m² dengan tata udara diatur oleh AC atau ventilasi udara. Terdapat ketentuan standar luas lobi hotel berdasarkan jenis hotel yang digunakan, dapat dilihat pada **Tabel 2. 4**.

Tabel 2. 4 Area Lobi Menurut Jenis Hotel

Tipe Hotel	Luas lobi/kamar (m ²)
Hotel budget, motor dan airport hotel	0,5
Hotel resor, hotel di pusat kota	1
Hotel katering untuk konvensi besar kelompok atau memiliki beberapa kegiatan	1,2

Sumber: Lawson, Fred R.; 1996; *Hotels and Resorts Planning, Design and Refurbishment*; London: Butterworth Architecture

Sebuah lobi tidak semata-mata hanya menyediakan jalur keluar-masuk bagi pengunjung. Di dalam sebuah lobi juga terdapat beberapa fasilitas yang dapat digunakan oleh pengunjung hotel. Fasilitas tersebut berupa meja untuk menulis, *rest room*, dan toilet, serta beberapa fasilitas lainnya.

- b. *Food and bavarage* merupakan area tempat dimana tamu hotel makan dan minum seperti restoran minimal 2, *lounge*, serta bar dan *coffee shop*
- c. *Function room* merupakan ruang yang digunakan untuk berbagai macam keperluan seperti rapat, seminar, resepsi, pameran dan kegiatan lainnya.
- d. Area rekreasi dan olahraga dapat digunakan tamu untuk bersantai, menikmati hiburan. Ruangnya dapat berupa ruangan tertutup ataupun terbuka.
- e. *Convention room* dan ruang-ruang yang disewakan minimal 3.

b. BOH (*Back of the house*)

Back of the house merupakan area servis dimana sedapat mungkin para tamu tidak dapat melihat dan mengetahui kegiatannya. Bagian ini terpenting di dalam hotel, karena segala kelancaran dari hotel dapat tergantung pada area ini.

1) *Staffing*

Staffing adalah area untuk kerja karyawan. Banyak sedikitnya karyawan biasanya ditentukan oleh jenis pekerjaannya. Selain itu, biasanya karyawan perhotelan akan mengenakan seragam yang sama sehingga memerlukan loker untuk meletakkan barang-barang yang tidak boleh dibawa saat bekerja.

2) *Food and beverage service*

Tatanan sebuah dapur utama harus direncanakan. Biasanya, desain sebuah dapur berdasar pada jumlah makanan yang harus disediakan pada suatu periode, dapat dilihat pada **Tabel 2. 5**. Selain dapur utama, terdapat juga dapur untuk *coffee shop* dan ruang servis.

Tabel 2. 5 Standar Dimensi Dapur

Total area (m ²)	Jumlah makanan yang harus disediakan pada suatu periode
85	100
116	200
117	400

Sumber: Lawson, Fred R.; 1996; *Hotels, Motels, and Condominiums*; London: Butterworth Architecture

3) *Laundries*

Ketentuan laundry pada sebuah hotel biasanya memiliki kontrak dengan penyedia laundry. Laundry tersebut dapat dioperasikan oleh pihak hotel maupun memperbolehkan pengunjung untuk menggunakan laundry sebagai salah satu fasilitas pendukung.

2.3 Studi Banding Proyek

2.3.1 U Janevalla Bandung

Nama Bangunan	: Hotel U Janevalla
Lokasi	: Jalan Aceh No. 65, Bandung
Tipe Bangunan	: Komersial
Arsitek	: Budi Pradono
Architect Firm	: Budi Pradono Architects (BPA)
Luas terbangun	: 621,8 m ²
Luas bangunan	: 7591,48 m ²
Pemilik	: PT. Illia Persada

Hotel U Janevalla didirikan pada tahun 2013-2014 atas gagasan Bapak Budi Pradono yang berkeinginan mengangkat konsep menari (dancing) dari Jawa Barat. Lokasi U Janevalla dapat dilihat pada **Gambar 2. 1**.



Gambar 2. 1 Lokasi Hotel U Janevalla

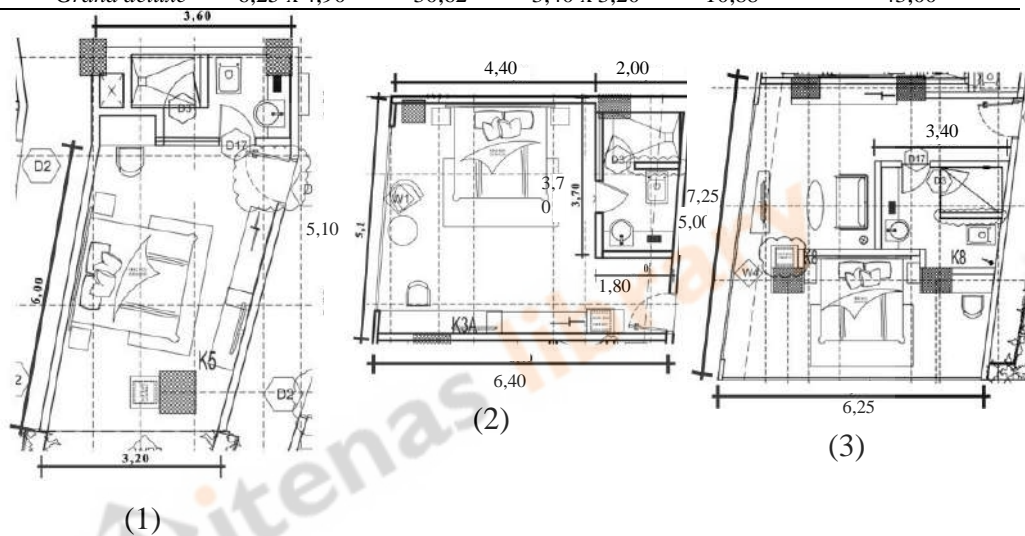
Sumber : Citra Kawasan Google Maps, diakses tanggal 10 Oktober 2018

Area U Janevalla memiliki luas lahan 1023,6 m² dengan meliputi bangunan, area parkir, dan taman. Suasana interior, eksterior, dan teknologi masih terjaga dari dulu hingga kini. Menurut pengelola U Janevalla, bentuk gubahan, dan interior mengambil konsep industrial dengan kelengkapan yang serba baru. Denah Hotel U Janevalla terdiri dari 10 lantai dimulai dari *ground floor*, *mezzanine*, lantai 1 sampai 7 dan pool plan dengan jumlah total 119 kamar. Denah memperlihatkan tata letak ruang dalam. Pada lobi terdapat tempat duduk untuk pengunjung umum

sejumlah lima sofa dan satu resepsionis, restoran berada tepat disamping lobi dan lantai *mezzanine* yang memiliki dua zonasi area makan terdapat di teras dan di dalam hotel, kafe pada lantai pool plan serta 3 jenis kamar hotel, yaitu *superior*, *deluxe*, dan *grand deluxe*, dapat dilihat pada **Tabel 3. 1 dan Gambar 1. 1**

Tabel 2. 6 Standar luas kamar hotel

No.	Tipe kamar	Ruang kamar tanpa kamar mandi		Kamar mandi		Luas keseluruhan (m ²)
		(m)	(m ²)	(m)	(m ²)	
1	<i>Superior</i>	6,00 x 3,10	18,6	3,60 x 1,50	5,40	24,00
2	<i>Deluxe</i>	5,10 x 4,40	22,44	3,70 x 1,80	6,66	32,50
3	<i>Grand deluxe</i>	6,25 x 4,90	30,62	3,40 x 3,20	10,88	43,00

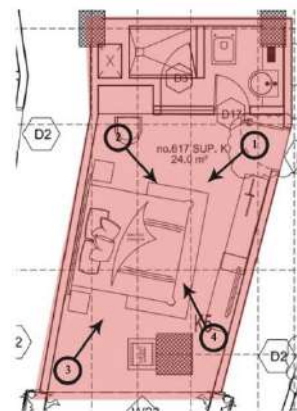


Gambar 2. 2 Tipe-tipe kelas kamar (1) *superior* (2) *deluxe* (c) *grand deluxe*
Sumber: Dokumen Pribadi

a. *Superior*



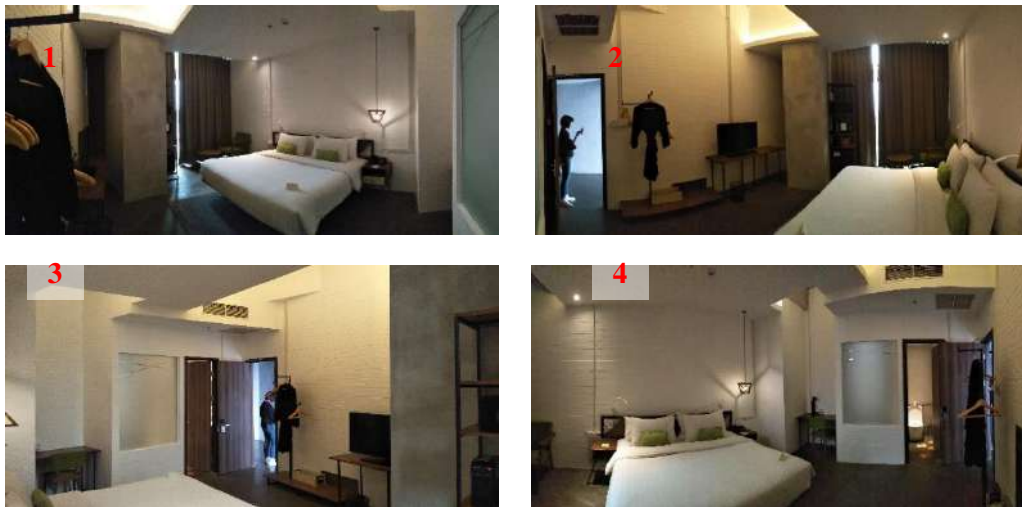
Keyplan kamar *superior*



Denah kamar *superior*

Gambar 2. 3 Keyplan dan Denah Kamar *Superior*

Sumber: Studio Budi Pradono Architect, diedit



Gambar 2. 4 View Kamar Superior
Sumber: Data Survey Tanggal

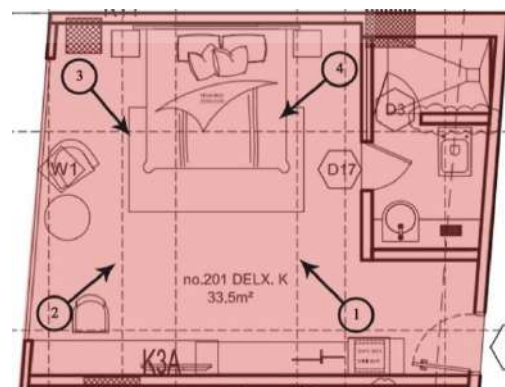
Kamar superior memiliki beberapa fasilitas dan kelengkapan yaitu:

- Kasur yang digunakan yaitu 1 *double bed* atau 2 *single beds*
- Memiliki luas kamar 24 m²
- Memiliki fasilitas kamar berupa AC, *coffee/ tea maker*, minibar, TV, meja, *in room safe*, *blackout drapes/ curtains* *wifi*, dan mendapatkan makan pagi
- Fasilitas kamar mandi berupa *private bathroom* yaitu shower, toiletries, pengering rambut, dan bathrobes

b. *Deluxe*



Keyplan kamar *deluxe*



Denah kamar *deluxe*

Gambar 2.5 Keyplan dan Denah Kamar *Deluxe*
Sumber : Studio Budi Pradono Architect, diedit



Gambar 2. 6 View Kamar Deluxe

Sumber : Data Survery Tanggal

Kamar deluxe memiliki beberapa fasilitas dan kelengkapan (dapat dilihat pada (dapat dilihat pada **Gambar 2. 5 dan 2. 6**) antara lain:

- Kasur yang digunakan yaitu 1 *double bed* atau 2 *single beds*
- Memiliki luas kamar 30 m²
- Memiliki fasilitas kamar berupa AC, *coffee/ tea maker*, minibar, TV, *desk*, *in room safe*, *blackout drapes/ curtains wifi*, dan mendapatkan makan pagi
- Fasilitas kamar mandi berupa *private bathroom* yaitu shower, toiletries, pengering rambut, dan bathrobes

c. *Grand deluxe*

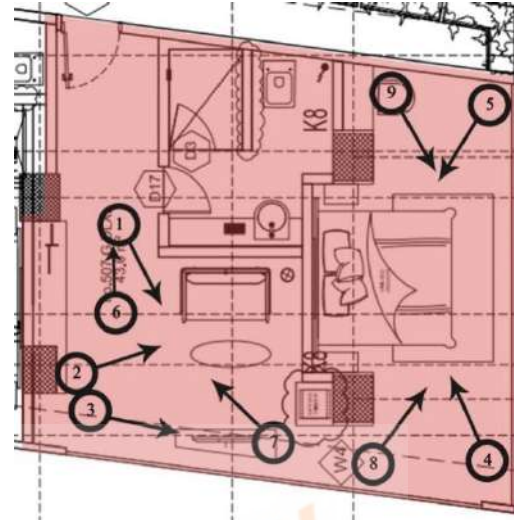
Kamar *grand deluxe* ini memiliki beberapa fasilitas dan kelengkapan (dapat dilihat pada **Gambar 2. 7 dan 2. 8**) antara lain:

- Kasur yang digunakan yaitu *kingbed*
- Memiliki luas kamar 45 m²
- Memiliki fasilitas kamar berupa AC, *coffee/ tea maker*, minibar, TV, *desk*, *in room safe*, *blackout drapes/ curtains wifi*, dan mendapatkan makan pagi

- Fasilitas kamar mandi berupa *private bathroom* yaitu shower, toiletries, hairdryer, bathrobes

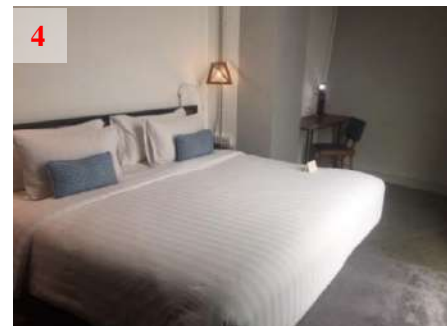
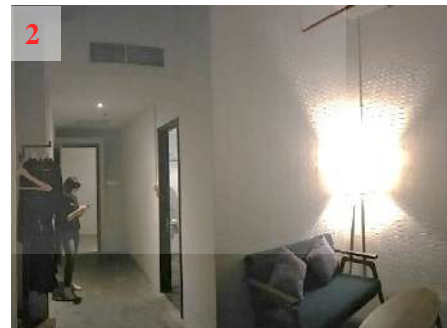


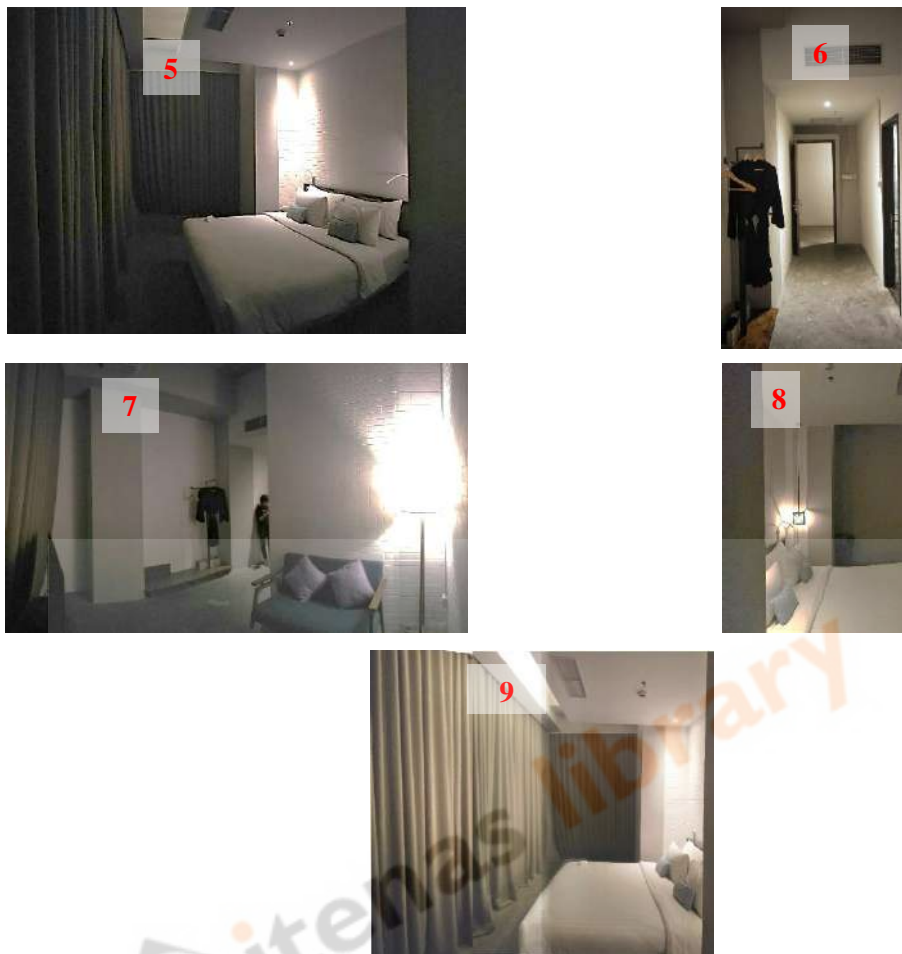
Keyplan kamar grand deluxe



Denah kamar grand deluxe

Gambar 2. 7 Keyplan dan Denah Kamar Grand Deluxe
Sumber : Studio Budi Pradono Architect, diedit





Gambar 2. 8 View Kamar *Ground Deluxe*

Sumber : Data Surveytanggal 28 Oktober 2018

2.3.2 Parkroyal on Pickering

Arsitek	: WOHA
Fungsi bangunan	: Hotel bintang 5
Luas bangunan	: 29.811 m ²
Lokasi	: Singapura 058289, Singapura
Tahun proyek	: 2013

Parkroyal dirancang dengan menyatukan arsitektur vernakular Asia kedalam bentuk yang lebih modern. Desain bangunan mencoba merespon kontekstual lingkungan sekitar yang sehingga terkesan terpisah dan berebeda. Bangunan ini juga menyediakan koneksi untuk public pada zona-zona tertentu dengan

penambahan area hijau yang penuh dengan pepohonan disekitarnya, membuat kesan asri pada bangunan juga memberikan dampak kesehatan bagi lingkungan sekitar, dapat dilihat pada **Gambar 2. 9 dan 2. 10.**



Gambar 2. 9 Parkroyal Hotel Singapore

Sumber: < <https://www.archdaily.com> > diakses pada 15 Februari 2019



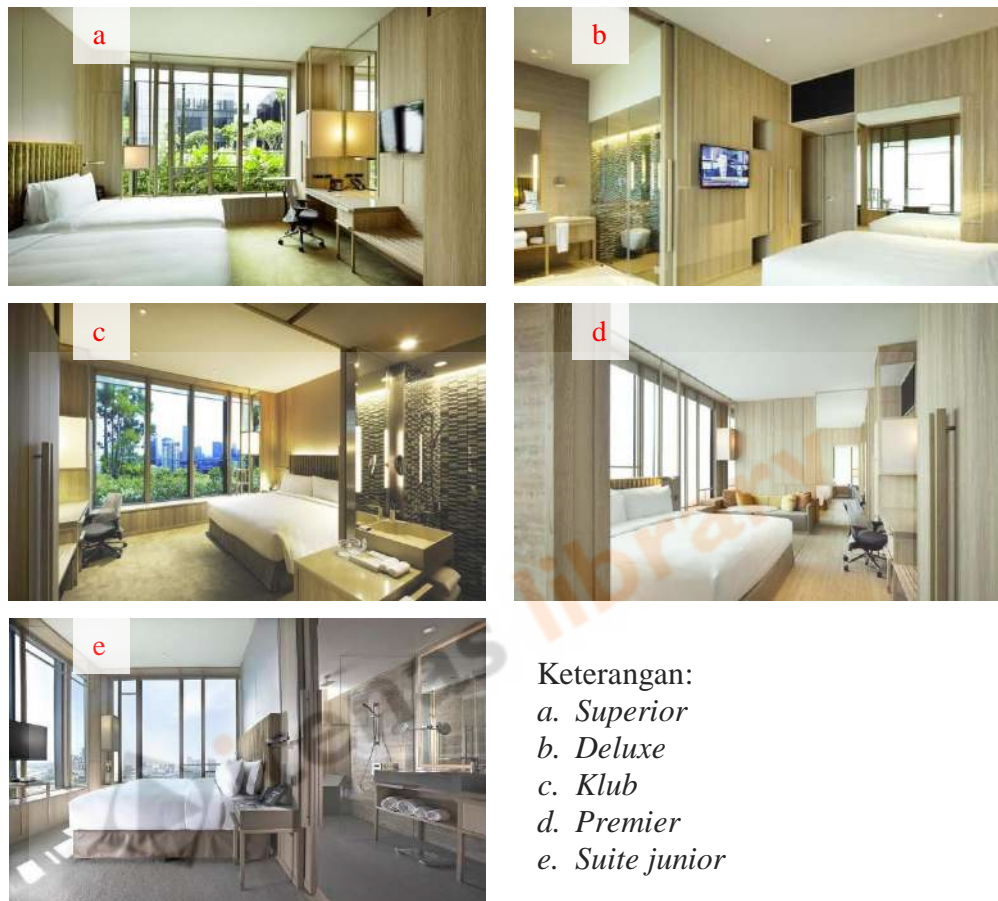
Gambar 2. 10 Pola plafon Parkroyal Hotel Singapore

Sumber: < <https://www.archdaily.com> > diakses pada 15 Februari 2019

Woha mendesain bangunan ini dengan tujuan mengembalikan lingkungan hijau lewat bangunan ini dengan ciri ketinggian kanopi pohon di mana-mana, ukuran dan orientasi blok menara yang bersebelahan, dan proporsi pemandangan jalanan bersejarah. Bentuk yang diambil dari konteks lingkungan asia terlihat pada pola plafon yang diambil dari topografi Asia yaitu kontur. Lapisan-lapisan kontur itu dijadikan sebagai pola plafon pada hotel Parkroyal ini baik dari segi interior maupun eksterior pada bangunan.

Fasilitas-fasilitas pada Parkroyal Hotel ini yang menunjang para tamu untuk menikmatinya yaitu meliputi kelas kamar yang bermacam-macam, kolam renang,

restoran, spa, dan yang lainnya. Kelas kamar pada Parkroyal Hotel ini memiliki 5 tingkatan yaitu *superior*, *deluxe*, *klub*, *premier*, dan *suite junior*, dapat dilihat pada **Gambar 2. 11** dan **2. 12**.



Gambar 2. 11 Kelas kamar Parkroyal Hotel Singapore

Sumber: < <https://www.archdaily.com> > diakses pada 15 Februari 2019



Gambar 2. 12 Fasilitas Parkroyal Hotel Singapore

Sumber : < <https://www.archdaily.com> > diakses pada 15 Februari 2019