

**HOTEL BISNIS DI MAKASSAR
DENGAN PENEKANAN PADA ARSITEKTUR TROPIS**

ACUAN PERANCANGAN

**Diajukan Sebagai Penulisan Tugas Sarjana
Untuk Memenuhi Syarat Ujian Sarjana
Teknik Arsitektur**



Ditugaskan Oleh :

**NAMA : M. YUNUS.A
STAMBUK : 45 03 043 033
PROGRAM STUDI : STRATA SATU (S1)**

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
UNIVERSITAS 45
MAKASSAR
2007**

LEMBAR PENGESAHAN
ACUAN PERANCANGAN

PERANCANGAN	: TUGAS AKHIR TEKNIK ARSITEKTUR
JUDUL	: HOTEL BISNIS DI MAKASSAR
PENYUSUN	: M. YUNUS. A
STB / NIRM	: 45 03 043 033
PERIODE	: GANJIL 2007/2008

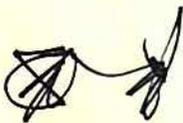
Menyetujui :
DOSEN PEMBIMBING

Pembimbing I



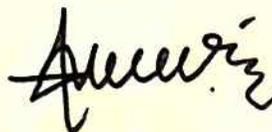
Ir. H. Moh. Yoenus Oesman, Msp

Pembimbing II



Ir. Syarif Beddu, MT

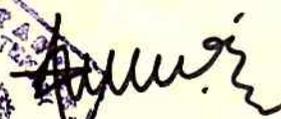
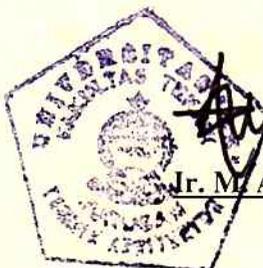
Pembimbing III



Ir. M. Awaluddin Hamdy, M.Si

Mengetahui

**KETUA JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR**



Ir. M. Awaluddin Hamdi, M.Si.



KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat merampungkan Acuan Perancangan tugas akhir sebagai persyaratan untuk ujian sarjana pada Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas 45.

Adapun judul yang diusulkan sebagai tugas akhir / skripsi adalah :

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR (DENGAN PENDEKATAN PADA ARSITEKTUR TROPIS)

Penulisan ini merupakan acuan yang dipakai sebagai kerangka dasar perencanaan fisik pada tahap studio perancangan tugas akhir.

Disadari sepenuhnya akan kekurangan dan kelemahan yang ada di dalam karya ilmiah ini, disamping membutuhkan saran dan kritik dari berbagai disiplin ilmu juga demi kesempurnaan penulisan baik waktu sekarang maupun waktu yang akan datang, saya menyarankan semoga penulisan ini dimanfaatkan dengan maksimal bagi civitas akademika Fakultas Teknik khususnya Jurusan Arsitektur.

Berkat usaha dan kerja keras dari awal perkuliahan hingga penyusunan Penulisan ini tentunya tidak sedikit hambatan dan cobaan yang dihadapi, untuk itu dalam kesempatan ini saya memohon maaf bila selama ini saya selalu merepotkan sekaligus mengucapkan banyak berterima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada

1. **Bapak Ir. M.Awaluddin Hamdy, MSi**, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fak. Teknik Universitas 45.
2. **Bapak Ir. H. Moh, Yoenus Oesman, MSP** selaku Pembimbing I yang telah membimbing dan mengarahkan dalam menyelesaikan penulisan ini.
3. **Bapak Ir. Syarif Beddu, MT** selaku Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan dalam menyelesaikan penulisan ini.

4. **Bapak Ir. M.Awaluddin Hamdy, MSi**, selaku pembimbing III yang telah membimbing dan mengarahkan dalam menyelesaikan penulisan ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Para Staf Akademik Fakultas Teknik Universitas 45.
6. Kedua Orang Tua saya tercinta, serta keluarga yang senantiasa membimbing, menasehati, dan memberi dorongan moril serta do'a tulusnya.
7. Buat teman-teman (**Dedy, Mus, FirZum, Oyas, Astry, Desi, Putra, ElenJum, Rony², Im, Yeri, Ary** dan tak lupa pula rekan- rekan **seangkatan 03**) yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan penulisan ini.
8. Dan tak lupa **Teman-teman X8 Studio Akhir 2007** yang telah banyak membantu dalam penyelesaian penulisan ini.
9. Dan kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga penulisan ini dapat bermanfaat untuk semua pihak dan semoga Allah selalu memberi rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua, Amin.

Wassalam.

Makassar, Januari 2007
Penyusun

M.Yunus. A



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	4
D. Lingkup dan Batasan Pembahasan	4
E. Metode dan Sistematika Pembahasan	5
BAB II TINJAUAN UMUM HOTEL BISNIS	
A. Tinjauan Terhadap Hotel	7
1. Pengertian Hotel	7
2. Klasifikasi Hotel	9
B. Fungsi dan Peranan Hotel	14
C. Tinjauan Terhadap Hotel Bisnis	14
1. Pengertian Hotel Bisnis	14
2. Karakteristik Hotel Bisnis	15
3. Dasar Penentu Fasilitas Hotel Bisnis.....	16
4. Pelaku Kegiatan	17
5. Lingkup Pelayanan Hotel	21
6. Struktur Organisasi Hotel bisnis	21
D. Studi Banding	23

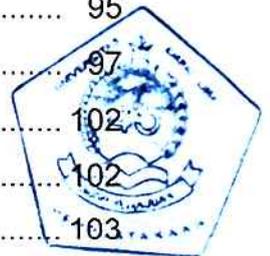


E. Tinjauan Terhadap Arsitektur Tropis	28
1. Pengenalan arsitektur tropis untuk daerah tropis lembab	28
a. Faktor-faktor iklim	28
b. Persyaratan utama arsitektur tropis.....	32
2. Penerapan arsitektur tropis pada bangunan tinggi	37
a. Prinsip-prinsip desain arsitektur tropis	37
b. Efisiensi energi	40
c. Kenyamanan suhu	41
3. Suhu Nyaman Manusia Tropis	42
4. Tinjauan Iklim Tropis Di Makassar.....	44

BAB III TINJAUAN KHUSUS HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

A. Rencana Umum Tata Ruang Kota Makassar.....	45
B. Tinjauan Lokasi Hotel Bisnis	48
C. Sistem Pengelolaan Bangunan	49
D. Kondisi Pengusaha/ Wisatawan dan Hotel Bisnis di Makassar	50
1. Arus pengunjung wisatawan/Pebisnis.....	50
2. Persentase Tahun Berdasarkan Maksud kunjungan....	51
3. Persentase Pemakaian Akomodasi Hotel	52
4. Lama Tinggal Wisatawan	54
F. Prospek Pengadaan Hotel Bisnis di Makassar	55
1. Potensi kota Makassar	55
2. Potensi Bisnis Kota Makassar	56
3. Dasar Perhitungan Jumlah Pebisnis/Wisatawan	59

BAB IV	KESIMPULAN	63
BAB V	PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN	
	A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro	65
	1. Pemilihan lokasi.....	65
	2. Pemilihan site	68
	3. Pengolahan tapak / site	69
	4. Analisa site	70
	5. Building coverage (BC)	73
	6. Pola sirkulasi	74
	7. Tata ruang luar	74
	8. Tata lingkungan	76
	B. Konsep Pendekatan Perencanaan Mikro	76
	1. Sifat pelayanan	76
	2. Jumlah dan jenis kamar	78
	3. Pengelompokan kegiatan	79
	4. Kebutuhan, karakteristik dan besaran ruang	83
	a. Kebutuhan ruang	83
	b. Karakteristik ruang	87
	c. Besaran ruang	90
	d. Fasilitas Parkir	94
	5. Hubungan fungsional ruang	95
	6. Pola hubungan ruang	97
	7. Persyaratan ruang	102
	8. Bentuk Dasar Bangunan Arsitektur Tropis.....	102
	9. Penampilan bangunan arsitektur tropis	103
	10. Penataan ruang dalam	104



11. Modul bangunan	105
12. Sistem struktur dan bahan bangunan	106
a. Sistem struktur	106
b. Bahan bangunan	107
13. Konsep ruang luar	109
a. Fungsi taman	109
C. Perlengkapan Utilitas Bangunan	110
1. Sistem pencahayaan	110
2. Sistem penghawaan	112
3. Akustik	113
4. Sistem utilitas dan Penunjang	114
a. Sistem pendistribusian air bersih.....	114
b. Sistem pembuangan air kotor	115
c. Sistem jaringan listrik	116
d. Sistem komunikasi	117
e. Sistem pembuangan sampah	118
f. Sistem pengamanan bangunan	119
DAFTAR PUSTAKA	121
LAMPIRAN-LAMPIRAN	122



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Diagram Aliran Hotel yang khas	20
Gambar 2.2. Bentuk struktur Organisasi	22
Gambar 2.3. Tampak Hotel Imperial Arya Duta Makassar.....	24
Gambar 2.4. Tampak Hotel Sahid Jaya Makassar.....	25
Gambar 2.5. Tampak hotel Sahid Raya Solo.....	27
Gambar 3.1. Peta Kawasan Terpadu Kota Makassar.....	47
Gambar 5.1. Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar	67
Gambar 5.2. Sirkulasi Tamu Yang Menginap	80
Gambar 5.3. Sirkulasi Tamu Yang Tidak Menginap.....	81
Gambar 5.4. Sirkulasi Staf	81
Gambar 5.5. Sirkulasi Karyawan.....	81
Gambar 5.6. Sirkulasi Makanan.....	82
Gambar 5.7. Sirkulasi Barang Tamu.....	82
Gambar 5.8. Sirkulasi Barang Supply Hotel.....	82
Gambar 5.9. Pola Hubungan Ruang.....	97
Gambar 5.10. Kelompok Ruang Penerima	98



Gambar 5.11. Kelompok Ruang Akomodasi.....	98
Gambar 5.12. Kelompok Ruang Bisnis.....	98
Gambar 5.13. Kelompok Ruang Administrasi.....	99
Gambar 5.14. Kelompok Ruang Jasa.....	99
Gambar 5.15. Kelompok Ruang Food Beverage.....	100
Gambar 5.16. Kelompok Ruang Rekreasi.....	100
Gambar 5.17. Kelompok Ruang Laundry.....	100
Gambar 5.18. Kelompok Ruang House Keeping.....	101
Gambar 5.19. Kelompok Ruang Receiving.....	101
Gambar 5.20. Bentuk Dasar Bangunan.....	103
Gambar 5.21. Sistem Pengadaan dan Distribusi Air Bersih.....	114
Gambar 5.22. Sistem Pengadaan dan Distribusi Air Bersih.....	114
Gambar 5.23. Sistem Pembuangan Air Kotor.....	115
Gambar 5.24. Sistem Jaringan Listrik.....	117
Gambar 5.25. Sistem Pembuangan Sampah.....	118

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2005.....	48
Tabel 3.2.	Jumlah Pengusaha Yang Terdaftar Sebagai Anggota KADIN 2002-2007.....	50
Tabel 3.3.	Jumlah Pengusaha Yang Terdaftar Sebagai Anggota LPJK 2002-2006 Kota Makassar	51
Tabel 3.4.	Jumlah Kunjungan Wisatawan Domestik Dan Mancanegara Periode Tahun 2002-2006.....	51
Tabel 3.5.	Jumlah Hotel Berbintang Dan Jumlah Kamar Di Makassar 2006-2007	53
Tabel 3.6.	Lama Tinggal Wisatawan (Hari).....	54
Tabel 3.7.	Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang di Makassar Periode Januari Sampai Desember 2006	55
Tabel 3.8.	Lalu Lintas Penerbangan Dalam Negeri Di Pelabuhan Udara Hasanuddin 2004	58
Tabel 5.1.	Kebutuhan Ruang	84
Tabel 5.2.	Kebutuhan Ruang	85
Tabel 5.3.	Kebutuhan Ruang	86
Tabel 5.4.	Karakteristik Ruang.....	87
Tabel 5.5.	Karakteristik Ruang.....	88

Tabel 5.6. Karakteristik Ruang.....	89
Tabel 5.7. Ruang Penerima	90
Tabel 5.8. Ruang Akomodasi	90
Tabel 5.9. Ruang Bisnis dan Pameran.....	91
Tabel 5.10. Ruang Administrasi	91
Tabel 5.11. Ruang Pelayanan dan Jasa	92
Tabel 5.12. Ruang Food Beverage	92
Tabel 5.13. Ruang Rekreasi	92
Tabel 5.14. Ruang Laundry	93
Tabel 5.15. Ruang House Keeping	93
Tabel 5.16. Ruang Mekanikal dan Elektrikal.....	94
Tabel 5.17. Pencahayaan Buatan	111

IR. H. MOH. YOENUS OESMAN, Msp
IR. SYARIF BEDDU, MT
IR. M. AWALUDDIN HAMDY, Msi.

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

YONS HOTEL

BAB I



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha dewasa ini sangatlah pesat khususnya di Indonesia, hal tersebut akibat adanya upaya para pelaku bisnis, baik pihak swasta maupun pemerintah yang berusaha untuk menyediakan sarana dan prasarana bisnis melalui berbagai macam usaha, terutama dengan adanya kebijakan-kebijakan yang baru.

Perkembangan tersebut perlu dibarengi dengan upaya-upaya peningkatan sumber daya manusia yang cukup bagi para pelaku bisnis agar dapat berperan aktif dan tidak ketinggalan dengan pengusaha asing, sehingga pelaku bisnis kita mampu untuk bersaing dengan pengusaha dan masyarakat internasional.

Pertumbuhan ekonomi Kota Makassar memperlihatkan peningkatan yang relatif tinggi, mengingat kota Makassar merupakan gerbang pengembangan pembangunan di Kawasan Timur Indonesia yang tidak lepas dari globalisasi dan rencana pemberlakuan pasar bebas pada tahun 2003 antar negara-negara ASEAN dan tahun 2010 yang akan datang sebagai perdagangan pasar bebas internasional. Harapan tersebut dapat diketahui berdasarkan pertumbuhan GNP (*Growth National Product*) secara nasional telah mendekati nilai positif dan dilihat pada realisasi penerimaan daerah otonomi, dimana terdapat peningkatan penerimaan antara periode 2003 / 2006 rata-rata mengalami pertumbuhan sebesar 4,97-5,20,-6,05%. (BPS.Indikator Ekonomi Kota Makassar 2006)

Selain bidang ekonomi (industri dan perdagangan) bidang pariwisata merupakan salah satu komoditi yang mendapat perhatian khusus pemerintah daerah Sulawesi Selatan dalam pengembangan suatu

suatu kota, perkembangan wisatawan dengan tujuan utama Sulawesi Selatan mencapai pertumbuhan 37,58% untuk wisatawan manca negara dan 43,14% untuk wisatawan nusantara, (Dinas Pariwisata Propensi Sulsel ,2005-2006) pada tahun 2006 data tersebut menunjukkan bahwa minat wisatawan datang ke kota Makassar cukup tinggi dan pada umumnya mereka lebih memilih jenis hotel berbintang sebagai tempat menginap.

Sampai saat ini jumlah kamar untuk kriteria hotel bisnis di Makassar mencapai 2.428 unit kamar dari 32 hotel yang ada, (Dinas Pariwisata Kota Makassar 2006-2007) perkembangan hotel pada lima tahun terakhir (2002 – 2007) terus mengalami pertumbuhan, hal tersebut diakibatkan makin banyaknya kebutuhan sarana akomodasi hotel yang diperuntukkan untuk para tamu yang datang berkunjung untuk kepentingan bisnis dan pleasure (kesenangan) sehingga kebutuhan sarana akomodasi hotel untuk masa yang akan datang semakin meningkat.

Makassar merupakan gerbang Indonesia Bagian Timur serta terletak pada posisi silang jalur lalu lintas interensuler maupun internasional yang sangat strategis sebagai pusat informasi.

Sejalan dengan perkembangan bisnis yang akan semakin pesat, tentu banyak pelaku bisnis yang akan datang ke kota Makassar. Maka perlu ditempuh langkah-langkah atau tindakan untuk pemenuhan kebutuhan sarana akomodasi, peranan akomodasi bagi para pelaku bisnis baik domestik ataupun mancanegara merupakan salah satu unsur penting bagi kelangsungan bisnis di Indonesia, khususnya Kota Makassar. Maka langkah yang paling tepat diambil adalah penyediaan sarana berupa hotel-hotel berbintang beserta fasilitas-fasilitas yang mampu menunjang kegiatan bisnis di Makassar.

keadaan hotel bisnis yang ada di Makassar, tidak kita temukan suatu bangunan hotel yang mempunyai ciri khas tertentu, baik dari

bentuk maupun penampilan bangunan itu sendiri, untuk itu diperlukan suatu perencanaan bangunan hotel bisnis yang mampu memberi ciri khas pada bangunan hotel tersebut. Adapun yang menjadi khas perencanaan bangunan hotel ini adalah pendekatan bentuk arsitektur tropis, dengan harapan agar konsep arsitektur tropis ini menjadi ciri khas tersendiri yang mampu menarik tamu/pengunjung, sekaligus akan menjadi land mark bagi kota Makassar.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka hotel bisnis dianggap perlu ditingkatkan baik kualitas maupun pelayanan hotel itu sendiri, guna menunjang kegiatan bisnis yang ada. Sekaligus akan memberi pilihan kepada para pelaku bisnis untuk memilih hotel yang mereka inginkan, dengan demikian para pengelola hotel akan berusaha memberi pelayanan dan menyediakan prasarana pendukung yang terbaik bagi para pengunjung.

B. Rumusan Masalah

1. Masalah Makro

Guna mendukung kemajuan dunia bisnis dikota Makassar dan sekitarnya, dianggap perlu untuk direncanakan fasilitas akomodasi berupa hotel bisnis dengan pendekatan arsitektur tropis beserta elemen pendukung bangunannya, dengan harapan menjadi daya tarik tersendiri bagi para pengunjung.

Permasalahan yang akan ketengahkan dalam hal ini :

- a. Bagaimana menentukan karakteristik hotel bisnis dengan pendekatan pada arsitektur tropis?
- b. Bagaimana memilih lokasi yang sesuai dengan tata ruang perkotaan atau peruntukan hotel bisnis?

- c. Bagaimana mengungkapkan program perencanaan hotel bisnis di Makassar sebagai sarana untuk membantu kepentingan para pelaku bisnis ataupun pengunjung hotel?

2. Masalah Mikro

- a. Bagaimana menentukan program ruang bangunan dan besaran ruang hotel bisnis yang saling mendukung?
- b. Bagaimana menentukan pola dan jenis sirkulasi yang sesuai dan mencegah terjadinya pemusatan sirkulasi?
- c. Bagaimana menentukan bentuk dan struktur yang dapat mencerminkan fungsi bangunan itu sendiri?
- d. Bagaimana menentukan utilitas dan perlengkapan bangunan hotel bisnis?

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan Pembahasan

Menyusun landasan konseptual hotel bisnis sesuai tuntutan dan fungsinya sehingga dapat diaplikasikan ke dalam bentuk desain.

2. Sasaran Pembahasan

Mendapatkan konsep perencanaan hotel bisnis dengan pendekatan arsitektur tropis yang mempertimbangkan persyaratan, kriteria, karakteristik aktivitas, faktor-faktor penentu fasilitas dan faktor-faktor penentu bagi landasan desain fisik, serta faktor lingkungan alam sekitarnya.

D. Lingkup dan Batasan Pembahasan

1. Lingkup Pembahasan

Dalam hal ini pembahasan dibatasi pada disiplin ilmu arsitektur dan disiplin ilmu lain yang dianggap dapat mendukung pemecahan pada

topik bahasan yang dibahas dengan asumsi dan logika sederhana untuk suatu perencanaan hotel bisnis:

2. Batasan Pembahasan

Batasan pembahasan disesuaikan dengan spesifikasi dan klasifikasi hotel yang penekanannya pada perencanaan hotel bisnis dengan pendekatan pada arsitektur tropis beserta fasilitas yang disediakan.

E. Metode dan Sistematika Pembahasan

1. Metode Pembahasan

Adapun metode dan sistematika pembahasan yang dilakukan adalah :

a. Studi lapangan

- 1) Melakukan survey lapangan
- 2) Mengamati lokasi yang strategis untuk perencanaan hotel bisnis.
- 3) Mengamati lingkungan sekitar tapak guna menunjang perencanaan dan perancangan arsitektur tropis.

b. Studi literatur

c. Studi banding

2. Sistematika Pembahasan

a. Tahap I : Merupakan tahap pendahuluan yang memberikan gambaran secara umum dan garis besar pengenalan judul yang dikemukakan pada latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup dan batasan masalah, serta metode dan sistematika pembahasan.

b. Tahap II : Merupakan tinjauan pustaka umum tentang perhotelan dan studi banding terhadap hotel bisnis yang ada.

c. Tahap III : Merupakan tinjauan pembangunan hotel di Makassar diantaranya tinjauan Kota Makassar sebagai daerah

tujuan bisnis, prospek pengadaan hotel bisnis di Makassar serta kecenderungan hotel bisnis di Makassar yang kemudian diolah agar mendapatkan pendekatan terhadap konsep perencanaan.

- d. Tahap IV : Merupakan kesimpulan dari semua data yang diperoleh dari analisa pembahasan yang terdahulu.
- e. Tahap V : Merupakan tahap pendekatan acuan perancangan terhadap arsitektur tropis yang meliputi tinjauan arsitektur tropis dan penerapannya pada penampilan bangunan ke dalam dsain fisik.

PEMBIMBING:

IR. H. MOH. YOENUS OESMAN, Msp

IR. SYARIF BEDDU, MT

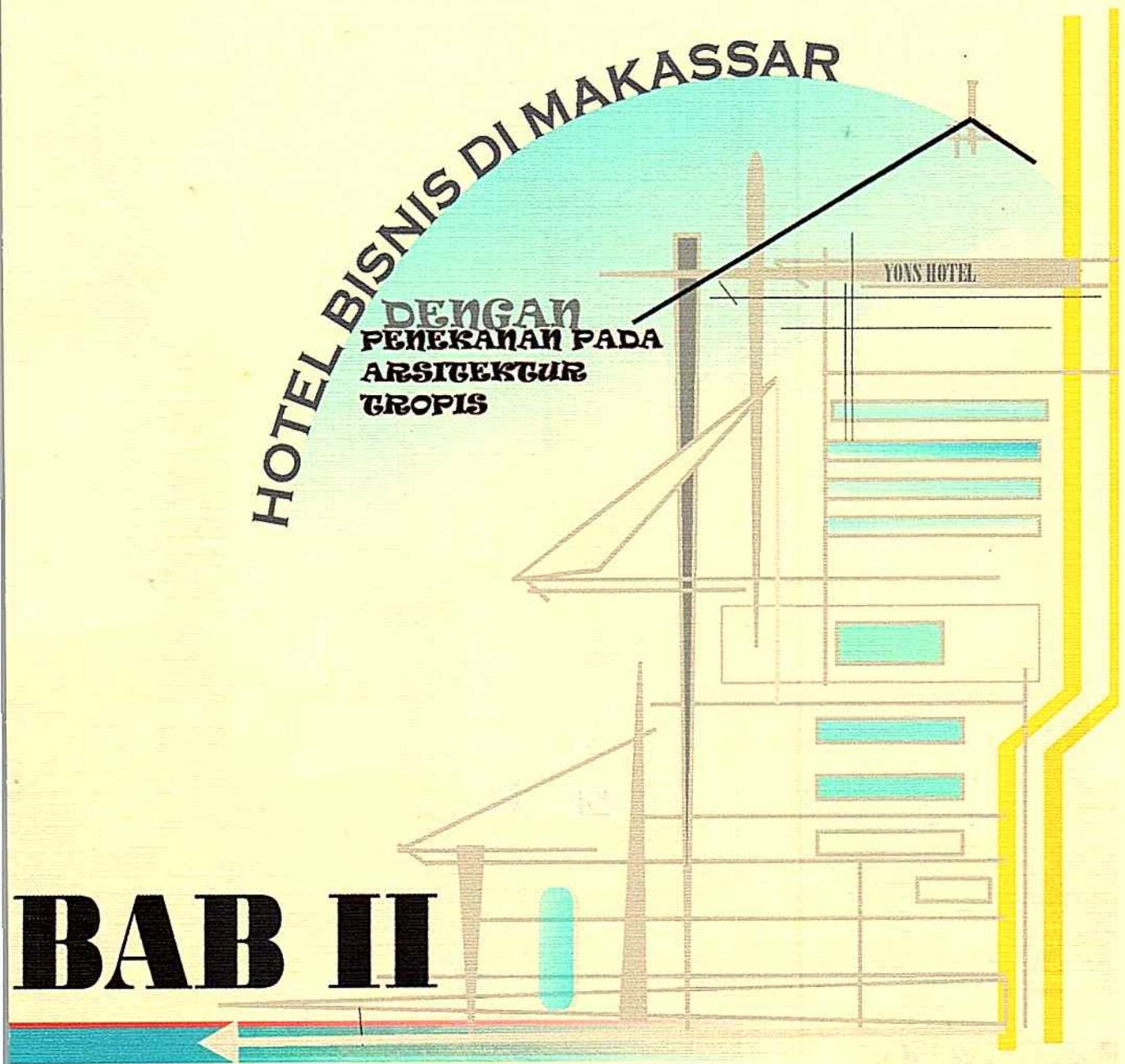
IR. M. AWALUDDIN HAMDY, Msi.

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

YONS HOTEL

BAB II



BAB II

TINJAUAN UMUM HOTEL BISNIS

A. Tinjauan Terhadap Hotel

1. Pengertian Hotel

Hotel adalah suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau bagian dari bangunan daripadanya yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran (mempunyai restoran yang berada di bawah manajemen hotel tersebut). Apabila tidak memenuhi persyaratan seperti tersebut di atas dikategorikan sebagai "penginapan".

Adapun beberapa pengertian hotel yaitu:

- a. Hotel marketing (suatu pengantar) : *A. Joen, Oka, Hotel marketing, suatu pengantar* kata "Hotel" berasal dari bahasa Yunani yaitu *hotelis* yang berarti memberi tempat perlindungan kepada pengunjung, dengan imbalan upah atau hadiah bagi pemiliknya.
- b. *Professor K, Kraft* : Lembaga Riset Pariwisata oleh : Prof. K. Kraft, Hotel adalah sebuah gedung atau bangunan yang menyediakan penginapan, makanan dan pelayanan bagi mereka yang menginap dan mengadakan perjalanan.
- c. Peraturan usaha dan penggolongan hotel : Keputusan Menparpostel RI, No. 37/PW/304/MPPT-89 tentang peraturan usaha penggolongan hotel.

Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa

penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

- d. *Webster Student Dictionary : Webster Student's Dictionary, American Book Company.*

Hotel adalah sebuah rumah yang menyediakan penginapan dan biasanya makanan bagi umum, terutama untuk orang-orang yang singgah sementara waktu.

- e. *Talbot Hamlin F. A. I. A : Talbot Hamlin F. A. I. A. Form and Function of 20th Century Architecture*

Hotel sebagai bangunan untuk penginapan dan jamuan bagi orang yang sedang melakukan perjalanan. Ia berpendapat bahwa hotel pada abad 20 ini masih melayani fungsi yang sama dengan hotel-hotel masa lampau yaitu sebagai tempat istirahat umum.

- f. *American Encyclopedia : American Encyclopedia*

Hotel adalah suatu badan usaha yang menyediakan pelayanan penginapan serta menyediakan sarana lainnya bagi wisatawan.

- g. *Oxford Advanced, Learner's Dictionary : Oxford Advanced Learner's Dictionary*

Hotel adalah bangunan atau gedung dimana ruangan-ruangan, makanan-makanan dan fasilitas yang ada bagi masyarakat umum yang memberikan imbalan balik berupa pembayaran .

Dari pengertian hotel di atas, maka dapat dijabarkan bahwa :
 sHotel adalah suatu jenis usaha akomodasi yang bersifat komersial, yang menyediakan jasa pelayanan untuk umum yang menunjang kegiatan hotel tersebut. Pada dasarnya sebuah hotel harus

menyediakan minimum 3 fasilitas utama yaitu : akomodasi, makanan dan minuman.

2. Klasifikasi Hotel

a. Berdasarkan *Knowledge on Hotel Operation* oleh Balai Pendidikan dan Latihan Kepariwisata

1) Klasifikasi Hotel berdasarkan plan :

- a) European plan hotel, pengunjung hanya membayar tarif kamar saja.
- b) Continental plan hotel, tarif kamar termasuk tarif makan pagi
- c) Modified American plan hotel, tarif kamar termasuk tarif 2 kali makan (jam dapat dipilih)
- d) Full American plan hotels, tarif kamar termasuk 3 kali makan.

2) Klasifikasi Hotel berdasarkan ukuran / jumlah kamar :

- a) Small hotel, jumlah kamar antara kurang dari 25 buah.
- b) Average hotels, jumlah kamar antara 25 – 100 buah.
- c) Above average hotels, jumlah kamar antara 100 – 300 buah.
- d) Large Hotels, jumlah kamar lebih dari 300 buah.

3) Klasifikasi Hotel berdasarkan jenis pengunjung

- a) Family Hotels, hotel untuk keluarga
- b) Business hotels, hotel untuk pengusaha
- c) Tourist Hotels, hotel untuk turis
- d) Transit Hotels, hotel untuk tamu yang singgah dalam waktu singkat.
- e) Cure Hotels, hotel untuk perawatan / peristirahatan.

- 4) Klasifikasi Hotel berdasarkan lamanya menginap
 - a) Transient Hotels, jangka waktu menginap satu malam.
 - b) Resident Hotels, jangka waktu menginap lama
 - c) Semi resident Hotels, jangka waktu menginap lebih dari satu malam.
 - 5) Klasifikasi Hotel berdasarkan lokasi
 - a) Resort Hotels, hotel yang berada di daerah rekreasi atau peristirahatan
 - b) Mountain Hotels, hotel yang berada di pegunungan
 - c) Beach Hotels, Hotel yang berada di pantai
 - d) City hotels, Hotel yang berada di tengah kota
 - e) Highway Hotel, Hotel yang berada di jalur highway
 - 6) Klasifikasi Hotel berdasarkan peraturan pemerintah
 - a) Grade system, klasifikasi hotel menurut tarifnya :
 - (1). Hotel ekonomi, hotel dengan tarif ekonomi
 - (2). Hotel medium, hotel dengan tarif menengah
 - (3) .Hotel De-Luxe, hotel dengan tarif paling tinggi
 - b) Star system, klasifikasi hotel menurut kelas bintang sebagai simbol kualitas :
 - (1). Hotel bintang lima
 - (2). Hotel bintang empat
 - (3). Hotel bintang tiga
 - (4). Hotel bintang dua
 - (5). Hotel bintang satu
- b. Berdasarkan Data Arsitek Jilid 1 oleh Ernest Neufert :
Klasifikasi hotel berdasarkan orientasi pemasarannya :

- 1) Hotel di pusat kota, biasanya termasuk hotel mewah, hotel untuk komperensi / pertemuan-pertemuan besar dan hotel untuk para tamu kepariwisataan.
- 2) Hotel untuk pemakai kendaraan bermotor, hotel jenis ini pelayanan utamanya adalah peruntukan bagi para pengendara mobil atau sepeda motor, karenanya lokasi hotel hendaknya terletak di persimpangan jalan raya di pinggiran kota.
- 3) Hotel di lapangan udara, perencanaannya mirip dengan hotel jenis untuk pengendara mobil, perbedaannya hanya pada pelayanan pengadaan makanan untuk penumpang pesawat udara, sehingga diperlukan penerima tamu yang berjaga semalam suntuk dan jika mungkin juga pelayanan makanan semalam suntuk. Hotel jenis ini kadang-kadang juga dilengkapi dengan gedung pertemuan untuk melayani pertemuan-pertemuan besar, swasta maupun nasional.
- 4) Hotel di daerah peristirahatan, terdapat baik di tepi pantai, di daerah pegunungan atau di daerah sumber air panas. Biasanya direncanakan untuk melayani akomodasi pengunjung dalam rombongan paket wisata tertentu dengan penataan penerimaan tamu yang banyak pada masa liburan akhir pekan atau mereka yang berkunjung hanya semalam.
- 5) Motel, umumnya berada di jalan-jalan utama, biasanya di dekat kota besar, tempat-tempat yang sering dikunjungi atau lokasi-lokasi berlibur yang masih mudah dicapai. Restoran, pompa bensin dan bengkel reparasi ringan sebaiknya terdapat di sekitar lokasi, namun tidak perlu berhubungan langsung dengan motel tersebut, lokasi / penempatan bangunan diatur

agar tidak terganggu oleh lampu kendaraan di malam hari dan kebisingan lalu lintas.

- 6) Hotel khusus untuk konvensi, mempunyai ciri antara lain fasilitas parkir yang sangat luas untuk menampung kegiatan konvensi. Sebuah hotel konvensi yang berkapasitas 400 kamar untuk suatu kegiatan konvensi dapat menampung lebih dari 800 orang pengunjung.
 - 7) Kondominium (hunian berkelompok), jenis hotel ini dikembangkan dari pengikutsertaan pemilik hunian suatu kompleks perumahan mewah. (biasanya terdiri atas ruang hunian biasa maupun mewah), baik yang dipergunakan sendiri atau disewakan ke orang lain, pengelolaan hotel ini dilakukan bersama-sama yang mencakup semua jenis pelayanan hotel.
- c. Surat Keputusan Menparpostel No. KN. 37/PW/304/MPPT-86, tanggal 7 Juni 1986.

Klasifikasi hotel berdasarkan lokasi :

- 1) City Hotel, hotel yang terletak di kota. Termasuk dalam hal ini adalah Residential Hotel, dan Transit Hotel atau Commercial Hotel.
 - 2) Resort Hotel, hotel yang terletak di daerah peristirahatan atau tempat-tempat dengan alam atau pemandangan indah.
- d. Berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/88 tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan penggolongan hotel
- 1) Hotel bintang satu : minimal 15 kamar
 - 2) Hotel bintang dua : minimal 20 kamar
 - 3) Hotel bintang tiga : minimal 30 kamar

- 4) Hotel bintang empat : minimal 50 kamar
- 5) Hotel bintang lima : minimal 100 kamar
- 6) Hotel bintang lima + diamond : hotel dengan kualitas lebih baik dari hotel bintang lima.

e. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan

Klasifikasi hotel berdasarkan fungsi dan susunan organisasinya :

- 1) Residential hotels, menyediakan akomodasi untuk para pengunjung dalam jangka waktu yang agak lama, tetapi tidak bermaksud tinggal menetap.
- 2) Transit hotels atau commercial hotels, menyediakan akomodasi dan fasilitas lainnya bagi pengunjung yang mengadakan perjalanan dalam jangka waktu relatif singkat. Umumnya terletak di kota-kota besar dan lokasinya berada di dekat stasiun atau transportasi terminal.
- 3) Resort hotels, menampung pengunjung yang sedang mengadakan liburan. Umumnya terletak di daerah peristirahatan atau tempat yang mempunyai alam atau pemandangan yang indah.

f. Berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No : 14/U/II/88

Klasifikasi hotel berdasarkan luas bangunan, perlengkapan ruang dan mutu, dekorasi dan pelayanan, penggolongan hotel dibagi menjadi 5 kelas :

- 1) Kelas D
- 2) Kelas C
- 3) Kelas B
- 4) Kelas A
- 5) Kelas De-Lux

B. Fungsi dan Peranan Hotel

Fungsi utama dari hotel adalah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu (wisatawan atau pelancong) sebagai tempat tinggal sementara selama jauh dari tempat asalnya. Pada umumnya kebutuhan utama para tamu dalam hotel adalah istirahat, tidur, mandi, makan, minum, hiburan dan lain-lain. Namun dengan perkembangan dan kemajuan hotel sekarang ini, fungsi hotel bukan saja sebagai tempat menginap atau istirahat bagi para tamu, namun fungsinya bertambah sebagai tujuan konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional dan kegiatan lainnya semacam itu yang tentunya menyediakan sarana dan prasarana yang lengkap.

Dengan demikian fungsi hotel sebagai suatu sarana komersial berfungsi bukan hanya untuk menginap, beristirahat, makan dan minum tetapi juga sebagai tempat melangsungkan berbagai macam kegiatan sesuai dengan tujuan pasar hotel tersebut.

C. Tinjauan Terhadap Hotel Bisnis

1. Pengertian Hotel Bisnis

Menurut Hughes and Kapoor menyatakan : *Business is the organized effort of individuals to produce and sell for a profit, the goods and services that satisfy society's needs. The general term business refers to all such efforts within a society or within an industry.* Maksudnya ialah suatu kegiatan usaha individu yang terorganisasi untuk menghasilkan dan menjual barang dan jasa guna mendapatkan keuntungan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat.

Menurut kamus umum : bisnis adalah secara dagang, secara perdagangan, usaha dagang, bidang usaha. (Kamus Umum Brata, Atmajaya, h.

Secara umum bisnis berarti komersial, perdagangan atau kegiatan keuangan yang mempergunakan waktu, perhatian tenaga kerja, dan penanaman modal demi perbaikan/kemajuan. (Encyclopedia America, 1982)

Berdasarkan beberapa uraian di atas dapat disimpulkan bahwa :

Hotel bisnis adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, sarana, fasilitas pelengkap lainnya serta jasa bagi umum yang dapat mendukung dan memperlancar kegiatan bisnis para tamu (seperti *meeting room*, *bussines centre*, *exhibition room* dan sebagainya), yang dikelola secara komersial serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

2. Karakteristik Hotel Bisnis

Karakteristik Hotel bisnis terdiri dari :

a. Lokasi

Lokasi dari pada hotel bisnis terletak di pusat-pusat kegiatan bisnis, seperti perkantoran, perdagangan dan perbelanjaan.

b. Tamu

Tamu yang datang pada hotel mayoritas adalah kalangan bisnis, pengusaha, karyawan dan profesional dengan kepentingan berbisnis, berdagang, tugas dinas, komperensi, seminar, lokakarya, musyawarah, simposium, dan sebagainya. Biasanya bepergian seorang diri atau rombongan. Lama menginap singkat dan pada umumnya pada hari-hari kerja.

c. Fasilitas

Fasilitas yang ada ditekankan pada fasilitas yang dapat menunjang kegiatan bisnis para tamu, seperti ruang pertemuan, fasilitas komputer PABX, Fax telepon dan sebagainya. Fasilitas

pelayanan harus serba praktis, cepat dan ekonomis sesuai dengan karakteristik para tamu yang sangat memperhitungkan waktu dan uang.

3. Dasar Penentu Fasilitas Hotel Bisnis

Pada dasarnya fasilitas yang disediakan hotel memiliki kesamaan pelayanan pokok yang diberikan yaitu penginapan, makanan dan minuman. Namun sejalan dengan perkembangan bisnis hotel, fasilitas yang ditawarkan (baik fasilitas utama maupun fasilitas khusus) terus berkembang ke berbagai ragam jenis, yang mendorong munculnya jenis-jenis Hotel. Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor diantaranya : (Ruter W. A 1990)

a. Lokasi dan Karakteristiknya

Lokasi hotel bisnis harus terletak di tengah-tengah pusat kegiatan bisnis (*Central Business Distrik*) sesuai dengan karakteristik hotel bisnis. Luas site menentukan jumlah dan besarannya.

b. Tuntutan dan Kebutuhan Pasar

Dengan menetapkan terlebih dahulu sasaran pasar yang potensial, menetapkan fasilitas dan komponennya yang fleksibel terhadap kemungkinan perubahan tuntutan pasar serta menetapkan fasilitas khusus hotel sebagai daya tarik tambahan bagi para tamu. Jumlah juga disesuaikan prediksi kebutuhan kamar beberapa tahun ke depan.

c. Kompetisi dan Persaingan Antar Hotel

Memperhatikan kelebihan dan kekurangan usaha-usaha hotel sejenis sebagai dasar menetapkan strategi dan kemampuan untuk memenangkan kompetisi dan persaingan. Menjadi dasar pertimbangan bagi kemungkinan pengembangan fisik bangunan dan penambahan fasilitas.

d. **Tingkat Kualitas (Quality Level)**

Memperhatikan tingkat kualitas fasilitas-fasilitas hotel lain dan melakukan perbandingan untuk perbaikan dan peningkatan mutu fasilitas.

e. **Dana dan Lain-lain**

Untuk pengadaan hotel bisnis di Indonesia dalam menentukan fasilitas (*facilities programming*) selain dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut juga mengacu pada "Himpunan Peraturan Usaha Akomodasi Bidang Usaha Hotel" yang dikeluarkan Dirjen Pariwisata.

4. Pelaku Kegiatan

a. **Tamu Hotel**

Pengelompokkan tamu hotel bisnis berdasarkan profesi dan status sosial ekonomi secara umum :

1) **Pengusaha**

Umumnya memiliki prestise tinggi, status sosial ekonomi termasuk dalam golongan menengah ke atas.

2) **Pedagang**

Faktor prestise kurang menonjol, status ekonomi termasuk golongan menengah ke atas, cenderung bersifat sederhana dan mempertimbangkan segi ekonomis.

3) **Pejabat Pemerintah**

Memiliki prestise tinggi, status ekonomi golongan menengah ekonomi ke atas. Penggunaan fasilitas sesuai dengan jabatannya.

4) **Para Profesional**

Memiliki tingkat prestise yang tinggi dan umumnya berasal dari golongan ekonomi menengah ke atas.

b. Pengelompokan Tamu Berdasarkan Lamanya Tinggal

1) Wisatawan (*Tourist*)

Tamu yang berkunjung dan tinggal lebih dari 24 jam serta mengeluarkan uangnya untuk menikmati segala fasilitas yang disediakan hotel.

2) Pelancong (*Excursionist*)

Tamu yang berkunjung kurang dari 24 jam, mereka ada juga yang membebankan uangnya untuk menikmati fasilitas hotel atau yang hanya datang untuk mengunjungi famili, relasi dan kenalan.

c. Jenis Kegiatan Tamu

1) Kegiatan rutin/pokok sehari-hari seperti makan, minum, istirahat, mandi.

2) Kegiatan utama dari maksud kunjungan seperti meeting, konvensi, lokakarya, resepsi/pesta/perjamuan, pameran, tugas dinas, bisnis dan berdagang.

3) Kegiatan mengisi waktu luang seperti olah raga, shopping, makan di restaurant, rileks, rekreasi.

d. Pengelola Hotel

1) Staf karyawan Hotel

Yaitu staf administrasi manager yang mengelola segala kegiatan yang ada dalam hotel baik intern maupun ekstern yang termasuk dalam kategori :

a). Asisten manager

b). Staf departemen teknik dan transportasi

c). Staf departemen keuangan

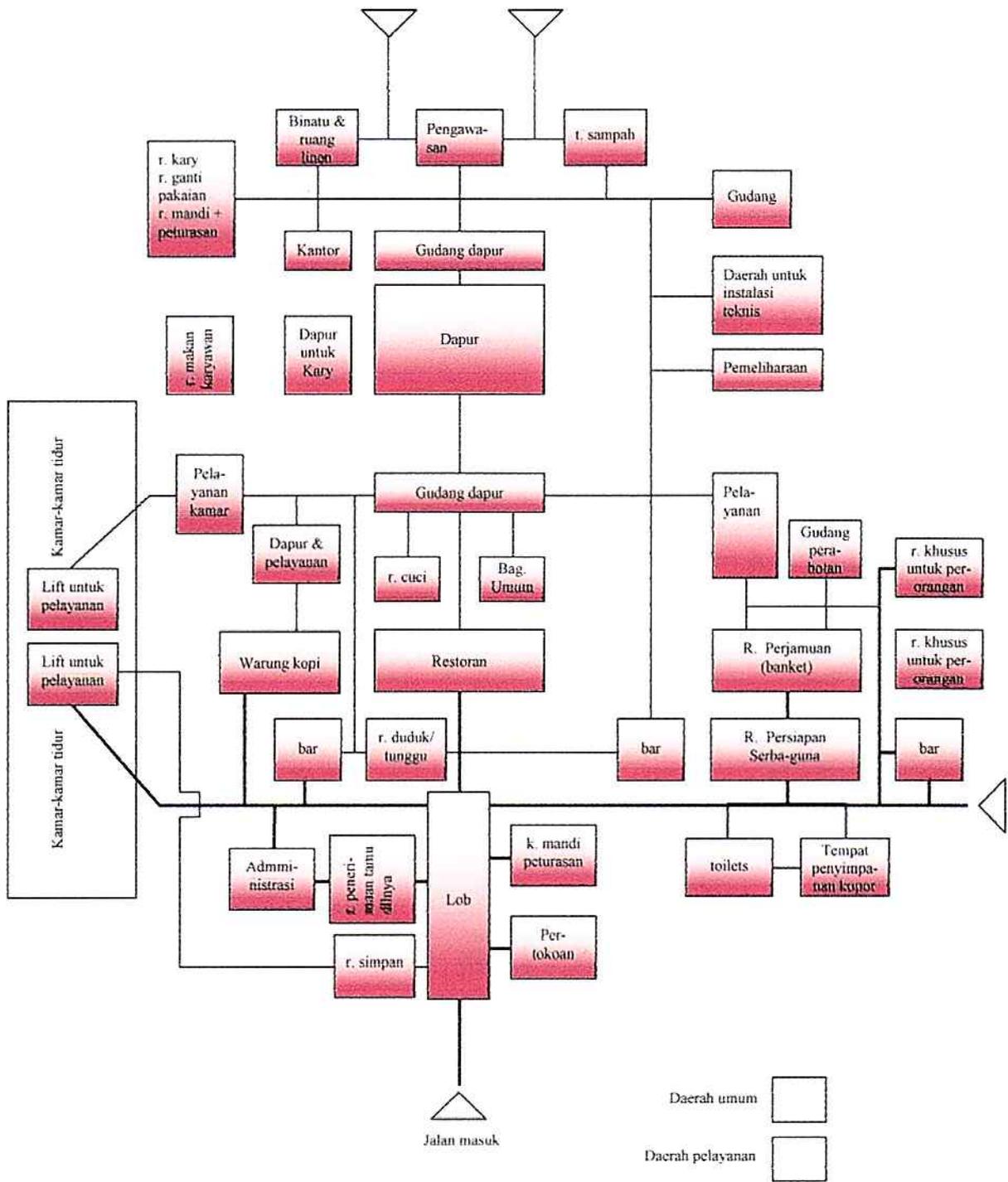
d). Staf departemen makanan dan minuman



e). Staf departemen kerumahtanggaan dan lain-lain

Yang dimaksud dengan karyawan dalam hal ini adalah para pekerja yang tidak langsung berhubung. (Endar Sugianto M. M. Hotel Front

Office Operasional, Jakarta 1992)



Gambar 2.1
 Diagram Aliran Hotel Yang Khas
 (Ernst. Neufert, Data Arsitek Hal.21

5. Lingkup Pelayanan Hotel

Lingkup pelayanan hotel yang dapat diberikan oleh suatu hotel dibedakan atas :

a. Lingkup pelayanan akomodasi

Pelayanan utama yang diberikan oleh hotel bagi para tamu-tamu yang hendak menginap baik untuk istirahat, tidur, mandi dan lain-lain.

b. Lingkup Pelayanan Konvensi

Pelayanan hotel bagi tamu yang hendak mengadakan aktivitas pertemuan seperti : seminar, lokakarya, pameran, rapat dinas/instansi dan lain-lain.

c. Lingkup pelayanan rekreasi

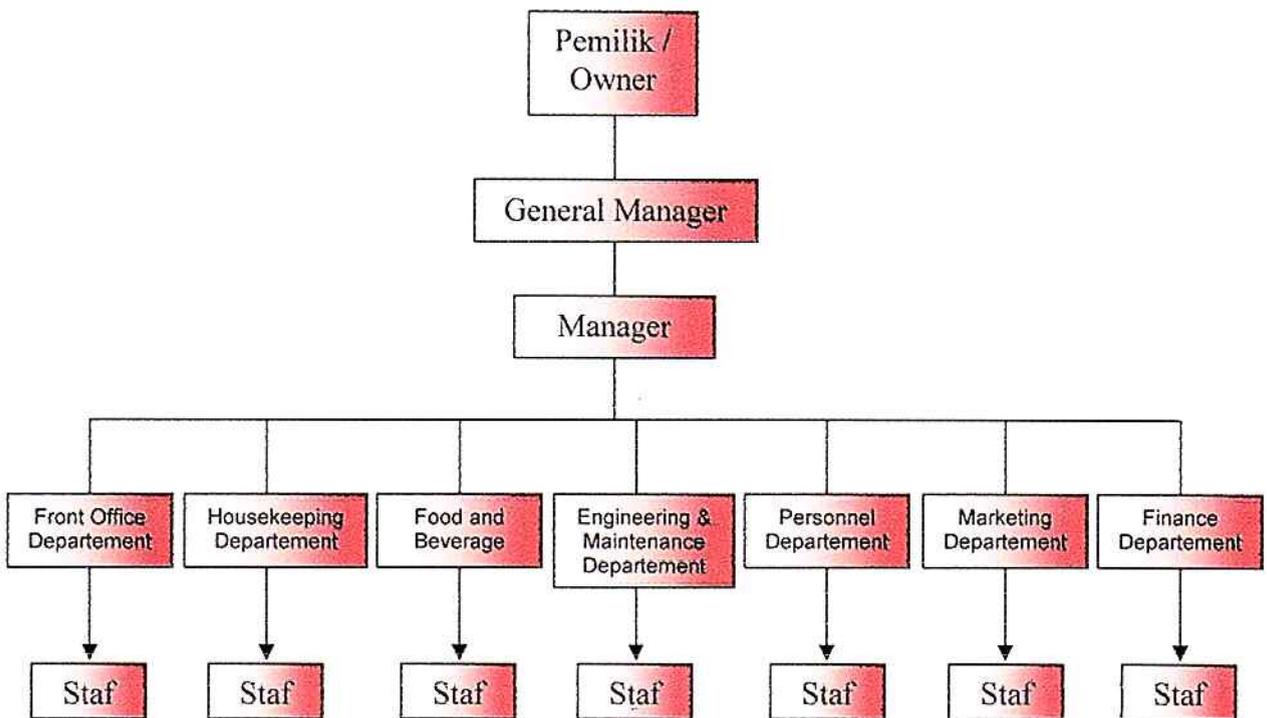
Pelayanan hotel bagi para tamu yang hendak melakukan aktivitas rekreasi misalnya : berbelanja, bersantai, mendengar musik, olah raga, makan, minum dan lain-lain.

6. Struktur Organisasi Hotel Bisnis

Struktur organisasi menunjukkan suatu tingkatan hirarkis, dimana dalam struktur tersebut dapat diketahui bagian-bagian yang terdapat di hotel yang bersangkutan, hubungan antara bagian yang satu dengan bagian yang lain, hubungan antara atasan dan bawahan, dengan memperhatikan struktur organisasi, maka setiap karyawan akan mengetahui posisi atau tingkatan jabatannya itu berada. Struktur organisasi biasanya terletak didekat pintu masuk karyawan, dengan demikian setiap karyawan hotel akan dapat mengetahui keberadaannya dalam organisasi. Yang penting lagi bahwa dengan melihat struktur organisasi maka setiap karyawan akan mengetahui siapa atasan langsungnya. Dengan demikian dalam melaksanakan

tugasnya, karyawan dapat secara pasti kepada siapa mereka bertanggung jawab atas pekerjaannya, dan apa serta siapa yang harus dipertanggungjawabkannya.

Berdasarkan pada struktur organisasi, dapat ditentukan atau diperkirakan jumlah karyawan yang dibutuhkan secara keseluruhan sebagai gambaran tentang bentuk struktur organisasi dapat dilihat pada contoh berikut :



Gambar 2.2
Bentuk Struktur Organisasi Hotel Bisnis

(Sumber: Skripsi Aryani 2001)

Karena pentingnya struktur organisasi maka bagi hotel baru, struktur organisasi sudah harus dipersiapkan sebelum hotel tersebut beroperasi. Karena melalui struktur organisasi di samping dapat diperkirakan jumlah karyawan di setiap jabatan yang diperlukan, juga

melalui adanya struktur organisasi dapat dipersiapkan analisa jabatan yang terdiri dari :

- a. Uraian tugas (*Job Description*).
- b. Standar manual pekerjaan (*Standart Operating Procedure*).
- c. Spesifikasi jabatan (*Job Spesification*)

D. Studi Banding

1. Hotel Imperial Arya Duta Makassar

Lokasi Hotel Imperial Arya Duta berada di Jalan Penghibur No. 297 Makassar. Makassar sebagai sentral kawasan timur Indonesia serta lokasi berdirinya hotel Imperial Arya Duta yang berada tepat di dekat pantai losari serta merupakan kawasan Central Bisnis District (CBD) dengan hanya dibatasi oleh Jalan Raya 4 jalur merupakan latar belakang dibangunnya hotel Imperial Arya Duta.

Hotel Imperial Arya Duta merupakan klasifikasi hotel bintang lima dengan jumlah lantai 10 dan 1 lantai basemen. Hotel Imperial Arya Duta berdiri di atas area seluas 17.370 m² dan luas terbangun 4.600 m².

Fasilitas yang terdapat pada hotel ini memiliki 230 buah kamar sewa yang terdiri dari : Royal Imperial Suite, Imperial Club Suite, Imperial Pub Room, Standart Room. Food and Beverage Outlet meliputi : Banquet Hall, Lobby Louge, Club Lounge, Pub Coffee Shop, Fun Pub, Club Bar.

Disamping itu tersedia juga Business Center, Retail Shop, Pungtion Room, Fre Fungtion, area parkir untuk 45 mobil dan 2 Bus, Swimming Pool, Fitness Center, Laundry dan Dry Cleaning, Safe Deposit Box, Lift tamu dan 1 Lift barang.



Gambar 2. 3
Tampak Hotel Imperia Arya Duta, Makassar

2. HOTEL SAHID JAYA MAKASSAR

Hotel Sahid terletak di jantung kota Makassar yaitu ibi kota propinsi Sulawesi Selatan di samping sebuah tempat perbelanjaan yang di Makassar .Sahid hotel di Makassar termasuk Hotel yang berbintang lima yang bagus serta di dalamnya dilengkapi dengan fasilitas dan pelayanan untuk penginapan, tempat pertemuan atau bersantai di akhir pekan. Hotel Jaya Makassar yang pertama menggunakan fasilitas telepon IDD, Jaringan TV Internasional, simpanan deposito, bar dan banyak lagi kesenangan yang lainnya. Ada 1000 kursi yang disediakan untuk pertemuan fasilitas banguet dengan dilengkapi dengan serta suasana yang menarik dan audiovisual yang memadai. Makanan serta minuman yang disediakan daiam bentuk masakan yang sangat menajubkan dan sesuai dengan selera anda. Kaatanya aktif selama 24 jam, makanna khusus ala restoran, kamar duduk, dan Pub yang di sediakan untuk anda beristirahat dan rileks. Hotel Sahil Jaya Makasar juga menyediakan informasi untuk sengala

keperluan atau kebutuhan Bisnis yang perlukan, termasuk layanan Internet, serta fasilitas penunjanglainnya lainnya seperti: Lapangan Tenis, Kolam Renang, dan taman- taman yang cocok untuk berekreasi dan bersantai.

Informasi Guest Ruangan:

- 1) Deluxe = 162 kamar
- 2) Corner Suite = 48 kamar
- 3) Presidential suite = 2 kamar



Gambar 2. 4
Tampak Hotel Sahid Jaya, Makassar

2. Hotel Sahid Raya Solo

Sahid raya hotel terletak di Jalan Gajah Mada 82 Solo. Berdirinya hotel ini dilatarbelakangi untuk mengantisipasi perkembangan pariwisata, juga adanya pemerintah meningkatkan status Pelabuhan udara di Solo menjadi bandara internasional, karena melihat Streght point Solo merupakan pusat budaya Jawa yang kental.

Klasifikasi Hotel Sahid Raya Bintang Empat dengan sasaran pasarnya adalah bisnis, aktifitas pemerintah, traveler baik Internasional maupun domestik. Luas total lantai bangunan Hotel ini adalah 21.578 m², memiliki 140 kamar (163 Room By) dengan rincian : Moderate 95 kamar, Superior 9 kamar, Junior Suite 11 kamar, Executive Suite 23 kamar, dan satu Presidential Suite. Fasilitas yang disediakan antara lain Coffee Shop, Ball Room, Lounge, Meeting Room, Restoran, Kolam Renang, dan sebagainya.

Pondasi yang digunakan adalah Bored Pile dengan diameter 80 cm dan berkapasitas 160 ton per tiang. Ke dalam tiang bored rata-rata 17,5 m karena muka air tanah berada pada posisi tinggi, dan lapis tanah di bagian atas kurang baik, ada unsur berpasir. Maka pada pelaksanaan Bored Pile diatasi dengan menggunakan casing.

Sistem struktur atas adalah rangka beton bertulang biasa. dan struktur Sear Wall, hanya digunakan pada daerah Core. Untuk pembesian di beberapa tempat digunakan Wire Mesh. Tebal Slab lantai berkisar antara 12 cm dan 12,5 cm.

Sumber daya utama pada Hotel Sahid Raya Solo ini, dipenuhi dari PLN berkapasitas 1.000 KVA, tegangan 20.00/380/220 Volt/50 Hz, dengan Switch Panel Induk 1500 Amp. Selain itu, di Back Up Genzet

dua kali 500 KVA, switch dua kali 650 Amp, tegangan 380/220 Volt/50 Hz yang dioperasikan dengan sistem semi otomatis.

Pengondisian udara di dalam ruang seluruhnya dipilih dengan sistem split unit dengan kapasitas pada masing-masing ruang berbeda sesuai dengan besarnya ruang. Sarana transportasi vertical Hotel dilayani dengan 2 unit lift penumpang dan 2 unit lift service, masing-masing dengan kecepatan 90 M/PM, atau kapasitas 13 orang/900 kg. Saluran telepon memiliki kapasitas 35 sambungan langsung, 20 diantaranya digunakan sistem PABX (200 CXT/20 PTT). Selain itu dilengkapi pula dengan sistem tata suara, dan MATV.



Gambar 2. 5

Tampak Hotel Sahid Raya, Solo

E. Tinjauan Terhadap Arsitektur Tropis

1. Pengenalan Arsitektur Tropis Untuk Daerah Tropis Lembab

a. Faktor-faktor dan kondisi iklim yang mempengaruhi perencanaan bangunan

1) Faktor-faktor iklim

a) Matahari

Radiasi matahari adalah penyebab semua ciri umum iklim dan sangat berpengaruh terhadap kehidupan manusia. Kekuatan efektifnya membentuk keseimbangan termal pada bumi yang ditentukan oleh energi radiasi (insolasi) matahari, pemantulan pada permukaan bumi, berkurangnya radiasi oleh penguapan, dan arus radiasi di atmosfer.

Dalam perencanaan bangunan, hal tersebut perlu diketahui untuk mengatur banyaknya sinar matahari yang masuk melalui bukaan sehingga dapat ditentukan orientasi massa bangunan yang terbaik karena untuk menentukan orientasi yang tepat hanya dapat dilakukan dengan meninjau sudut-sudut matahari pada berbagai jam setiap harinya.

b) Temperatur

Daerah yang paling panas pada umumnya adalah daerah yang paling banyak menerima radiasi matahari, yaitu daerah khatulistiwa.

Panas tertinggi kira-kira 2 jam setelah tengah hari, karena pada saat itu radiasi langsung matahari bergabung dengan temperatur udara yang sudah tinggi sehingga

pertambahan panas terbesar terdapat pada fasade barat daya atau barat laut (tergantung pada musim dan garis lintang) dan fasade barat. Sebagai patokan dapat dianggap bahwa temperatur tertinggi sekitar 1 – 2 jam setelah posisi matahari tertinggi, dan temperatur terendah sekitar 1 – 2 jam sebelum matahari terbit. Temperatur sudah mulai naik lagi sebelum matahari terbit disebabkan oleh radiasi pada langit.

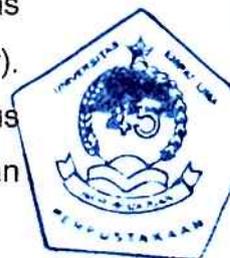
Di daerah tropis, fasade timur dan barat paling banyak terkena radiasi matahari, sedangkan penyinaran langsung pada dinding tergantung pada orientasinya terhadap matahari. Akan tetapi radiasi tidak langsung tidak berpengaruh pada arah fasade atau bagian bangunan lain yang disebabkan karena awan yang menutupi langit.

c) Angin

Angin atau gerakan udara disebabkan oleh pemanasan lapisan udara yang berbeda-beda. Skalanya berkisar mulai dari angin sepoi-sepoi sampai angin topan, yakni kekuatan angin 0 – 12 (skala Beaufort). ^(Ibid, H. 77)

Penelitian di kota-kota besar menunjukkan bahwa kecepatan angin di permukaan jalan rata-rata hanya sepertiga dari kecepatan pada lansekap terbuka.

Bangunan tinggi mempunyai peredaran angin yang lebih baik pada bagian sebelah atas karena intensitas gerakan udara lebih besar daripada di lantai (ground floor). Di belakang bangunan tinggi terbentuk angin putar dan arus udara yang berlawanan arah yang dapat menghasilkan



pengudaraan bagi bangunan rendah yang ada di belakangnya.

Angin merupakan faktor perencanaan yang penting karena sangat mempengaruhi kondisi iklim, baik untuk setiap bangunan maupun seluruh kota.

Angin dapat melepaskan panas dari permukaan kulit oleh penguapan. Semakin besar kecepatan udara, semakin besar pula panas yang hilang tetapi ini hanya terjadi selama temperatur udara lebih rendah daripada temperatur kulit, jika tidak maka akan terjadi sebaliknya yaitu pemanasan tubuh karena efek pendinginan yang tidak mencukupi.

d) Presipitasi

Presipitasi adalah peristiwa yang terbentuk oleh proses kondensasi atau sublimasi uap air. Presipitasi dapat jatuh berupa hujan, hujan gerimis, hujan salju atau hujan es, sedangkan di permukaan bumi terbentuk embun atau embun beku.

Pembentukan presipitasi terjadi karena beberapa sebab antara lain oleh pengumpulan partikel air pada :

- (1). Tetesan-tetesan air atau kristal es, terutama pada awan yang bergerak vertikal.
- (2). Kristal garam di lautan.
- (3). Partikel lainnya di atas daerah industri.

Di daerah tropis presipitasi turun pada umumnya pada musim hujan, untuk daerah khatulistiwa terjadi dua kali dalam setahun.

- (a). Gempa bumi
 - (b). Badai
 - (c). Hujan lebat dan banjir
 - (d). Gelombang pasang
 - (e). Bahan biologis
- (3). Kondisi iklim yang dapat menyebabkan kerusakan bangunan dan pelapukan bahan bangunan lebih awal :
- (a). Faktor-faktor pada butir b
 - (b). Intensitas matahari yang kuat
 - (c). Kelembaban udara dan kondensasi yang tinggi
 - (d). Badai debu dan pasir
 - (e). Kandungan garam dalam udara
- b. Persyaratan utama arsitektur tropis
- 1) Pemilihan tapak
 - Dalam memilih lokasi tapak bangunan, faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah :
 - a) Lokasi
 - Pengaruh iklim terhadap perilaku manusia harus benar-benar diperhatikan pada pemilihan lokasi. Sebaiknya dipilih lokasi yang memiliki topografi (juga bangunan disekitarnya jika ada) memungkinkan adanya pengudaran silang yang diperlukan untuk kenyamanan ruangan.
 - b) Kondisi Tanah
 - Pada umumnya kondisi tanah dan batuan di daerah tropis sama dengan di daerah lainnya di belahan dunia, tetapi di daerah tropis kualitas tanah yang baik dapat berubah sebaliknya, misalnya erosi yang ditimbulkan oleh naiknya air permukaan akibat hujan lebat. Hal ini tergantung

pada jenis tanah dan dapat diatasi dengan pemilihan pondasi yang tepat.

c) Pengembangan dan Pelayanan

Untuk pengembangan hal-hal yang perlu diperhatikan adalah :

- (a). Pencapaian lokasi bangunan
- (b). Pencapaian bangunan setelah digunakan

Sistem instalasi pelayanan juga harus diperhatikan, seperti penyediaan air minum, jaringan listrik dan pembuangan air limbah karena amat berpengaruh pada biaya pengembangan.

d) Vegetasi

Vegetasi atau tanaman selain dapat memberi efek psikologis positif oleh pemandangan hidup, juga memberi perlindungan terhadap :

- (a). Kesilauan (*glare*)
- (b). Debu
- (c). Erosi
- (d). Panas
- (e). Angin

Persyaratan khusus untuk lokasi tapak bangunan terutama untuk menghindari bahaya angin badai dan gempa bumi, sebab di daerah tropis bahaya angin ribut sering bersamaan dengan bahaya gempa bumi.

Tindakan pencegahan terhadap angin badai lokasi tapak bangunan sebaiknya topografi atau bentuk permukaan tanah yang tidak menimbulkan *efek saluran*, sehingga

dinding luar dan dalam yang dapat diberi pelindung seperti tritisan, daun jendela, jalusi dan lain-lain dan diberi isolasi panas untuk ruangan yang memakai penyejuk udara.

(2). Atap

Pada umumnya atap bangunan di daerah tropis-lembab menggunakan atap miring berbentuk pelana, limasan dengan sistim balok, kaso dan pengikat atau sistem rangka ruang mengingat curah hujan yang cukup tinggi yang dapat menyebabkan kerusakan dinding (jamur dan lumut) dan silau atau *glare* pada interior akibat radiasi matahari.

Akan tetapi jika dilihat dari contoh bangunan-bangunan bioklimatik tropis yang ada (lihat pembahasan pada Bab II, bagian C) dan untuk membuat olahan bentuk bagian atas bangunan tinggi yang lebih variatif, atap bangunan cenderung datar dengan pemecahan yang masing-masing berbeda pada setiap bangunan.

(3). Lantai

Pada dasarnya struktur lantai pada bangunan tinggi tropis sama dengan bangunan bertingkat umumnya, hanya saja untuk bentuk denah pada bangunan tropis mengikuti sirkulasi penghawaan alami yang memanfaatkan tenaga angin sehingga lantai-lantai tipikal membentuk atrium mengarah vertikal dalam bangunan (lihat pembahasan pada Bab II, bagian C).

(4). Bukaannya

Di daerah tropis, bukaan seperti jendela dan pintu memiliki fungsi yang lebih luas jika dibandingkan

dengan daerah beriklim sedang karena sangat menunjang iklim-mikro di dalam bangunan.

Untuk daerah tropika-basah, bukaan pada dinding sebelah atas dan bawah angin sebisa mungkin berukuran besar.

Pengamanan yang cukup untuk bidang kaca yang besar, tebal, dan kualitas kaca yang cukup untuk menahan tekanan angin.

2. Penerapan Arsitektur Tropis Pada Bangunan Tinggi

a. Prinsip-prinsip desain arsitektur tropis

Desain atau rancangan arsitektur tropis jelas mengacu pada faktor-faktor iklim, yaitu matahari : radiasinya yang menghasilkan tinggi rendahnya temperatur dan kelembaban, angin dan presipitasi.

Prinsip-prinsip rancangan tropis meliputi : (Skycrapers, Kenneth
(Skycrapers, Kenneth Yeang, 1984, h, 28)

1) Core

Posisi *core* servis inti pada perancangan bangunan tinggi. *Core* tidak hanya berfungsi struktural, tetapi juga berpengaruh pada suhu, penampilan dan view bangunan, juga menentukan bagian dinding mana yang akan dibuka dan atau yang akan diekspos/ditonjolkan.

Posisi *core* dapat diklasifikasikan dalam 3 tipe/jenis :

- a) *Central Core* (*core* pada pusat bangunan)
- b) *Double Core* (*core* dibagi dua dan diletakkan masing-masing di dua sisi bangunan)
- c) *Single Sided Core* (hanya satu *core* pada sisi bangunan)

Untuk iklim tropis, sebaiknya core diletakkan pada bagian panas yakni bagian timur dan barat. Karena itu double core akan sangat bermanfaat, diletakkan pada sisi timur dan barat sebagai zone penyanggah sekaligus dapat meminimalkan penggunaan AC.

2) Orientasi bangunan

Sebaiknya orientasi bangunan tegak lurus terhadap geometri matahari, yaitu arah utara-selatan jika geometri tapak juga tegak lurus, hal ini dapat mengurangi radiasi matahari dan akibatnya.

3) Ruang transisi

Ruang transisi disini ditempatkan pada zone antara eksterior dan interior yang berfungsi sebagai ruang-ruang udara dan atrium. Bagian atas atrium dapat dilindungi dengan atap bundar untuk memberi jalan angin masuk (*louvered*) ke dalam area bangunan yang juga berfungsi sebagai alat untuk menimba angin dan mengontrol penghawaan alami pada bagian dalam bangunan (terdapat pada China Tower No

4) Dinding

Khusus untuk dinding luar harus mempunyai bagian-bagian yang dapat dipindahkan untuk mengontrol kenyamanan dalam ruang dan menghasilkan sirkulasi penghawaan silang yang baik, juga memberi perlindungan terhadap sinar matahari, mengatur hembusan angin dan hujan di samping menyediakan penyaluran air hujan.

5) Lantai

Lantai dasar sebaiknya dibuka ke arah luar dengan penghawaan alami. Hubungan lantai dasar dengan jalan juga penting. Pengenal an atrium dalam ruang/bangunan (*indoor atrium*) pada lantai dasar dapat diartikan sebagai pemisah bangunan dari perkerasan.

6) Ruang terbuka (sentuhan manusiawi)

Meski dibuat dengan tujuan komersil yang tinggi, bangunan juga harus mempunyai sentuhan kemanusiaan sebagai daya tarik dan juga skala seperti pengadaan *skycourt* dan teras-teras yang digunakan untuk ruang publik dan penghawaan.

7) Vegetasi

Berguna untuk kepentingan ekologi dan estetika sekaligus penyejuk bangunan. Tanaman sebaiknya dipasang sebagai ruang luar yang berbentuk vertikal, baik pada permukaan bangunan maupun pada bagian dalam *courts* (lapangan).

8) Sunshading

Sunshading atau pelindung matahari adalah penting bagi dinding yang langsung terkena sinar matahari, terutama dinding kaca. *Sunshading* dapat berupa *fins* (sirip), *spandrels*, *egg crates*, dan sebagainya yang konfigurasi-nya tergantung pada orientasi fasade.

9) Ventilasi silang

Penggunaan ventilasi silang dianjurkan meski pada ruangan ber-AC sehingga dapat diperoleh udara segar dan membuang hawa panas ruangan. Udara yang berasal dari ruang-ruang terbuka dan ruang transisi pada bagian atas bangunan dapat memberi hembusan angin ke ruang-ruang dalam yang dapat dilengkapi dengan *scoop*/penampung angin.

b. Efisiensi energi

Jika ditinjau dari segi dimensi bangunan, yakni bangunan berlantai tinggi komersial yang tentunya berdimensi vertikal, maka yang paling menguntungkan adalah *low rise building* atau bangunan yang memanfaatkan energi secara efisien (hemat energi).

Untuk bangunan bioklimatik tropis lembab, efisiensi energi meliputi beberapa hal yang paling menonjol antara lain pemanfaatan cahaya matahari, vegetasi, penghawaan dan bukaan.

1) Pemanfaatan cahaya matahari

Hal yang dihindari dari matahari adalah radiasi panas yang berlebihan dan silau yang ditimbulkannya terhadap bangunan maupun penghuninya. Radiasi dapat merusak perabot dan material bangunan, juga menyebabkan ketidaknyamanan dalam ruang.

Terlepas dari itu cahaya matahari dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan energi bangunan dengan menggunakan kolektor matahari sebagai alat yang mengolah energi matahari menjadi energi listrik.

2) Vegetasi

laju metabolisme tubuh, *met*) serta jenis pakaian (dinyatakan dalam unit *clo*) yang dikenakan.

Sementara itu dalam buku Standar Tata Cara Perencanaan Teknis Konservasi Energi pada Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh Yayasan LPMB – PU dinyatakan bahwa suhu nyaman untuk orang Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Suhu nyaman antara 20,5 – 22,8°C ET (suhu efektif)
2. Suhu nyaman optimal antara 22,8 – 25,8°C ET
3. Hangat nyaman antara 25,8 – 27,1°C ET

4. Tinjauan iklim Tropis Di Makassar

Makassar sebagaimana daerah Indonesia lainnya beriklim tropis lembab. Kota Makassar terletak antara 119°24'17'30" Bujur Timur dan 5°8'6'19" Lintang Selatan. Mengingat kedudukannya di daerah khatulistiwa, maka arah angin dipengaruhi oleh muson yang terdiri atas dua musim, yaitu musim hujan pada bulan Nopember sampai April dan musim kemarau pada bulan Mei sampai Oktober.

Berdasarkan pencatatan Stasiun Meteorologi Maritim Paotere, kondisi iklim di Makassar secara rata-rata adalah :

1. Tingkat kelembaban udara berkisar antara 67% - 90%
2. Curah hujan 428 mm dengan hari hujan 16 hari
3. Temperatur udara sekitar 26,4°C – 28,3°C
4. Kecepatan angin rata-rata 81 knot.

PEMBIMBING:

IR. H. MOH. YOENUS OESMAN, Msp

IR. SYARIF BEDDU, MT

IR. M. AWALUDDIN HAMDY, Msi.

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

YONS HOTEL

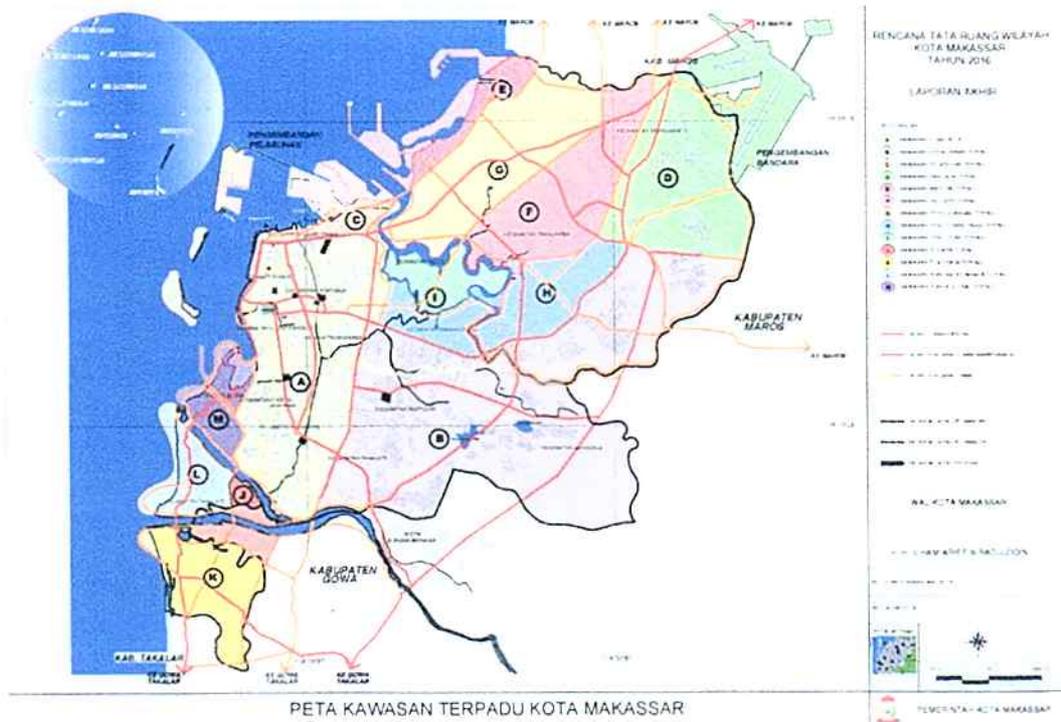
BAB III



2. Kawasan Pemukiman Terpadu, yang berada pada bagian tengah pusat dan timur kota, mencakup wilayah Kecamatan Manggala, Panakkukang, Rappocini dan Tainalate.
3. Kawasan Pelabuhan Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat dan Utara Kota, mencangkup wilayah Kecamatan Ujung Tanah dan Wajo.
4. Kawasan Bandara Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea.
5. Kawasan Maritim Terpadu, yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea.
6. Kawasan Industri Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencangkup wilayah Kecamatan Tamalanrea dan Biringkanaya.
7. Kawasan Perdagangan Terpadu, yang berada pada bagian Utara Kota mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea, Biringkanaya dan Tallo.
8. Kawasan Pendidikan Terpadu, yang berada pada bagian Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo.
9. Kawasan Penelitian Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tallo.
10. Kawasan Budaya Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate.
11. Kawasan Olahraga Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea.
12. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate.

13. Kawasan Bisnis Terpadu, yang berada pada bagian tengah barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Mariso.

(Sumber BAPEDA Kota Makassar)



Gambar 3. 1. Peta Kawasan Terpadu Kota Makassar 2005- 2016

(Sumber; BAPEDA Kota Makassar)

Sebagai suatu sistem wilayah, maka kota terbentuk oleh adanya interaksi antar Bagian Wilayah Kota (BWK) yang mempunyai fungsi tertentu. Sehubungan dengan perkembangan kebutuhan lahan untuk kegiatan-kegiatan perkotaan, maka fungsi eksisting BWK – BWK di Kota Makassar di masa mendatang dinilai tidak memadai lagi. Dengan demikian, Rencana Tata Guna Lahan (RTGL) Kota Makassar didekati melalui fungsi (primer dan sekunder) tiap-tiap BWK, yang nantinya akan merupakan kerangka bagi pola tata guna lahan kota.

2. Aspek Penduduk

Salah satu masalah yang perlu diperhatikan dalam proses pembangunan adalah masalah kependudukan mencakup antara lain jumlah, komposisi, dan distribusi penduduk. Jumlah penduduk yang besar dapat menjadi modal pembangunan bila kualitasnya baik, namun sebaliknya dapat menjadi beban pembangunan bila kualitasnya rendah.

Penduduk Kota Makassar pada bulan Juni tahun 2005 sebesar 1.193.434 jiwa, terdiri dari 582,572 penduduk laki-laki dan 610,862 penduduk perempuan. Laju pertumbuhan penduduk (LPP) Kota Makassar selama periode 2000-2005 rata-rata sebesar 1,64 persen pertahun lebih rendah dibandingkan dengan LPP tahun 2004-2005 yaitu 1,87 persen pertahun.

Tabel 3. 1
Jumlah Penduduk Kota Makassar.Tahun 2005

Rincian	2005
(1)	(2)
1. Jumlah Penduduk	1.193.434
a. Laki-Laki	582.572
b. Perempuan	610.572
2. Rasio jenis kelamin	95.37
3. Jumlah rumahtangga	291.040
4. Laju pertumbuhan penduduk (%)	
a. 2000 – 2005	1,64
b. 2004 - 2005	1,87
5. Kepadatan penduduk / km ²	6.790

* Sumber: BPS Kota Makassar (Susanas 2005)

B. Tinjauan Lokasi Hotel Bisnis

Salah satu faktor utama yang dapat menjadi pertimbangan dalam menentukan jenis hotel adalah lokasi dimana hotel tersebut berada. Untuk lokasi dari hotel bisnis harus terletak pada pusat-pusat kegiatan

bisnis berupa perkantoran dan pusat perdagangan hal tersebut diakibatkan karena sasaran pasarnya adalah kalangan bisnis. Para pelaku bisnis pada umumnya lebih suka mencari tempat akomodasi hotel untuk menginap yang berlokasi dekat dari tempatnya melakukan bisnis, dengan mempertimbangkan efisiensi waktu, efektifitas dan ekonomis.

Untuk mendapatkan lokasi yang sesuai dengan kriteria di atas, harus diadakan suatu tinjauan dan analisa yang baik tentang lokasi-lokasi yang ada di Makassar.

Untuk kota Makassar lokasi yang sangat berpotensi untuk pembangunan hotel bisnis adalah zone inti/daerah kota Makassar. Daerah ini ditetapkan sebagai pusat simpul pusat perdagangan, perkantoran dan sejenisnya. Dimana kota tersebut ditunjang oleh sarana dan prasarana yang memadai seperti pelabuhan dan pencapaian ke terminal dan bandar udara sangat mudah. Dan pelabuhan yang ada merupakan salah satu sarana perekonomian yang potensial. Hingga tahun 2007 terdapat 32 hotel berbintang di kota Makassar. Namun keadaan tersebut belum mencapai titik jenuh karena diprediksikan pada lokasi ini kegiatan bisnis akan terus berkembang yang otomatis masih sangat membutuhkan sarana akomodasi untuk menunjang kegiatan bisnis.

Dengan semakin bertambahnya jumlah hotel seiring semakin banyaknya kebutuhan akan sarana akomodasi maka persaingan antar hotel-hotel tersebut tidak dapat dihindari. Oleh karena itu perlu adanya spesifikasi dan kualitas pelayanan, dengan mempertimbangkan potensi pasar agar lebih kompetitif.

C. Sistem Pengelolaan Bangunan

Status kelembagaan dan sistem pengelolaan akomodasi hotel memiliki dua alternatif kepemilikan yaitu :

1. Swasta

Pengelolaannya ditangani langsung oleh pihak swasta secara profesional.

2. Swasta dan pemerintah

Pengelolaannya ditangani langsung oleh pihak swasta dan bekerja sama dengan instansi pemerintah yang terkait didalamnya.

D. Kondisi Pengusaha / Wisatawan dan Hotel Bisnis di Makassar

1. Arus pengunjung wisatawan / pebisnis

Meningkatnya arus wisatawan dan pebisnis, baik mancanegara maupun nusantara ke Kota Makassar dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa daerah ini memiliki tersendiri sebagai daerah tujuan wisata dan daerah tujuan bisnis. Karena itu sangat potensial untuk dikembangkan. Secara rinci arus distribusi kunjungan wisata dan bisnis ke Makassar dari tahun 2002 – 2006 dapat dilihat pada tabel tabel berikut ini :

Tabel 3.2

Jumlah Pengusaha Yang Terdaftar Sebagai Anggota Kadin 2002 - 2007

No.	Tahun	Jumlah Pengusaha	Pertumbuhan
1	2002	1.735	0 %
2	2003	1.749	0,8 %
3.	2004	1.798	2,80 %
4	2005	1.851	2,94 %
5	2006	1.923	3,8 %
6	2007	2.015	4,78 %

Sumber: KADIN Kota Makassar

Tabel 3.3
Jumlah Pengusaha Yang terdaftar Sebagai Anggota LPJK
2002-2006 Kota Makassar

No.	Tahun	Jumlah Pengusaha	Pertumbuhan
1	2002	1.241	0
2	2003	1.431	15,31 %
3	2004	1.747	22,08 %
4	2005	2.179	24,72 %
5	2006	2.800	25,41 %
6	2007	3.534	26,49 %

Sumber : Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Indonesia Kota Makassar

Tabel 3. 4
Jumlah Kunjungan Wisatawan Domestik dan Mancanegara
Ke Kota Makassar Periode Tahun 2002-2006

Wisatwan	2002		2003		2004		2005		2006	
	K	P. %	K	P.%	K	P.%	K	P. %	K	P.%
Manca negara	6.894	-20,93	7.696	15,00	9.236	20,01	11.320	22,54	15.574	37,58
Domestik	628.742	16,71	685.229	8,98	763.903	11,48	861.397	12,76	1.232.985	43,14

* Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Makassar

2. Persentase Tamu Berdasarkan Maksud Kunjungan

Tabel di atas dapat dilihat bahwa jumlah kedatangan tamu dengan tujuan berbisnis baik mancanegara maupun nusantara ke hotel-hotel yang ada di Makassar mencapai jumlah tertinggi disusul dengan tujuan berlibur dan berbisnis. Dengan melihat kenyataan tersebut maka dapat dipastikan kegiatan bisnis di Makassar akan terus berkembang, sehingga kebutuhan akan sarana akomodasi berupa hotel akan meningkat.

Untuk memprediksi jumlah wisatawan yang akan berkunjung ke Makassar pada beberapa tahun yang akan datang, ada beberapa variabel yang harus diketahui, yaitu jumlah wisatawan tahun terakhir

yang diketahui dan pertumbuhan kunjungan wisatawan rata-rata per tahun, seperti yang telah dikemukakan pada penjelasan sebelumnya, maka data wisatawan yang akan digunakan adalah data normal pada tahun 2006.

3. Presentase pemakaian akomodasi hotel

Pengertian dari akomodasi hotel adalah sarana untuk menyediakan pelayanan jasa penginapan yang dilengkapi dengan jasa penginapan makan dan jasa pelayanan lainnya.

Akomodasi yang merupakan prasarana wisatawan baik nusantara maupun domestik yang datang untuk tujuan bisnis maupun pleasure (kesenangan) yang mana prasarana akomodasi ini dimungkinkan tamu untuk beristirahat dan melakukan kegiatan melalui akomodasi hotel. Pengeluaran para tamu/wisatawan terbesar yaitu sebesar 30% dari pengeluaran keseluruhan, terutama dengan pertumbuhan jumlah hotel pada tahun 2002-2007. Sampai saat ini jumlah kamar untuk hotel berbintang di Makassar mencapai 2.428 kamar dari 32 unit hotel, dengan perincian dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.5
Jumlah Hotel Berbintang dan Jumlah Kamar di Makassar 2006-2007

NO	PERUSAHAAN/ NAMA HOTEL	KELAS BTG.	Jmlh K.TIDUR	TOTAL T.KERJA
1	Clarion Hotel Convention Mks.	☆☆☆☆☆	333	600
2	Hotel Sahid Jaya Makassar	☆☆☆☆☆	220	213
3	Imperial Arvaduta Makassar	☆☆☆☆☆	230	215
4	Makassar Golden Hotel	☆☆☆☆☆	69	211
5	Singgasana Hotel Makassar	☆☆☆☆	122	254
6	Hotel Pantai Gapura	☆☆☆☆	64	156
7	Hotel Quasar	☆☆☆☆	80	181
8	Hotel Yasmin	☆☆☆	78	114
9	Hotel Losari Metro	☆☆☆	70	88
10	Hotel Harison Makassar	☆☆☆	129	120
11	Hotel Santika	☆☆☆	108	87
12	Hotel Dinasti	☆☆☆	52	51
13	The Ramua Makassar Hotel	☆☆☆	78	89
14	Hotel Losari Pantai	☆☆☆	38	47
15	Royal Regency Pantai	☆☆☆	72	87
16	Hotel Kenari Bira	☆☆	62	60
17	Hotel Taman Marannu	☆☆	40	40
18	Hotel Celebes	☆☆	28	48
19	Grand Palace Hotel	☆☆	62	107
20	Hotel Celebes Indah	☆☆	60	55
21	Hotel Coklat	☆☆	50	50
22	Hotel Ramayana Satrya	☆	55	36
23	Hotel Makassar Cottage	☆	27	22
24	Hotel Putri Wisata	☆	54	38
25	Hotel Citra Wisata	☆	19	19
26	Hotel Bumi Asin Makassar	☆	46	36
27	Hotel Delta	☆	50	60
28	Hotel Pinang Mas	☆	40	47
29	Hotel Angin mamiri	☆	26	35
30	Hotel Bali	☆	20	25
31	Hotel Makassar Mulia	☆	32	20
32	Hotel Aiden Cici	☆	24	23

* Sumber : PHRI Kota Makassar



Jika diperhatikan dari tabel di atas perkembangan hotel terus mengalami perkembangan. Hal tersebut diakibatkan karena makin banyaknya kebutuhan sarana akomodasi hotel yang diperuntukan untuk para tamu yang datang berkunjung untuk kepentingan bisnis dan pleasure (kesenangan) sehingga kebutuhan sarana akomodasi hotel untuk masa-masa yang akan datang dipastikan akan terus bertambah.

4. Lama Tinggal Wisatawan

Lama tinggal wisatawan pada hotel berbintang di Sulawesi Selatan khususnya di Makassar dari tahun 2002-2006 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.6
Lama Tinggal Wisatawan (Hari)

Asal Tamu	Tahun	Jenis Hotel		
		Bintang	Melati	Jumlah
Mancanegara	2002	2,6	2,4	2,5
	2003	2,3	2,9	2,5
	2004	2,3	2,7	2,4
	2005	3,2	2,4	2,8
	2007	3,2	2,7	3,0
Nusantara	2002	2,3	2,0	2,2
	2003	1,6	1,6	1,6
	2004	2,8	2,6	2,7
	2005	3,4	2,4	2,9
	2006	3,6	2,5	6,1

* Sumber : BPS Kota Makassar (Statistik Hotel 2006).



Tabel 3.7
Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang
Di Makassar Periode Januari – Desember 2006

Kelas Hotel	Bulan											Rata-rata (%)
	Jan	Feb	Mar	April	Juni	Juli	Ags	Sep	Okt	Nop	Des	
berbintang 4	32,67	21,51	31,53	40,13	53,11	67,28	75,57	60,45	79,33	56,77	55,59	55,16
berbintang 3	30,05	26,17	24,48	58,75	83,36	75,79	81,35	78,07	59,09	30,35	3,82	52,92
berbintang 2	39,09	27,02	24,46	29,78	41,45	48,25	49,61	43,64	42,89	54,42	1,49	36,59
berbintang 1	24,09	24,52	30,49	36,63	39,92	52,35	55,25	49,46	50,12	55,77	40,77	40,69
Rata-rata (%)	24,33	24,81	29,49	40,8	53,21	80,92	64,70	57,91	57,58	56,93	40,42	46,34

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Makassar, 2007

Tabel di atas terlihat kecenderungan peningkatan wisatawan menginap di hotel berbintang.

Dengan rata-rata tingkat hunian perbulannya yang mempunyai tingkat tertinggi selama 4 (empat) bulan (Juni – September) sekitar 60% serta dari tabel 3.7 rata-rata tinggal tamu pada hotel berbintang 2,6 hari, dari dasar ini merupakan acuan dalam menghitung prediksi jumlah kamar tidur sesuai tahun 2021.

E. Prospek Pengadaan Hotel Bisnis di Makassar

1. Potensi kota Makassar

Keberadaan hotel bisnis di Makassar mempunyai prospek yang cukup cerah untuk dikembangkan, hal tersebut diakibatkan karena banyaknya potensi bisnis yang ada di Makassar. Potensi tersebut antara lain :

- a. Secara geografis lokasi kota Makassar terletak di tengah Indonesia sehingga menguntungkan dari jarak pencapaian. Seperti:
 - Bandar udara Hasanuddin yang baru bertaraf internasional
 - Pelabuhan laut Sukarno-Hatta yang termasuk terbesar di Indonesia terutama Indonesia Bagian Timur.
- b. Makassar sebagai salah satu kota besar di Indonesia telah mempunyai sarana dan fasilitas-fasilitas penunjang yang baik sehingga dapat mendukung keadaan hotel bisnis.
- c. Kota Makassar sebagai basis pengembangan Kawasan Timur Indonesia baik di bidang pemerintahan, ilmu dan teknologi, industri maupun jasa, sehingga banyak perusahaan negara maupun swasta berbasis di Makassar.
- d. Mempunyai hubungan dengan negara-negara sahabat seperti Australia, negara ASEAN, Amerika Serikat dan lain-lain.
- e. Masyarakat Makassar mempunyai persatuan yang amat beragam yang menunjang terselenggaranya kegiatan bisnis.

2. Potensi Bisnis Kota Makassar

Kota Makassar sangat strategis, baik dilihat secara nasional maupun secara internasional, karena terletak pada titik tengah. Hal ini memudahkan Kota Makassar dijangkau oleh para investor baik domestik maupun mancanegara untuk berinvestasi di Sulawesi Selatan, terutama di Kota Makassar. Transportasi laut dan udara, yang bertaraf Internasional sehingga menjadikan posisinya sangat penting menjadi terminal bisnis, sebagai salah satu penunjang dalam kelancaran arus perhubungan dan perkembangan arus kunjungan wisata dan para pebisnis.

Adapun potensi yang dimiliki oleh kota Makassar untuk menjadi pusat pengembangan bisnis adalah;

a. Sebagai pusat kegiatan industri dan perdagangan Kota Makassar, berfungsi sebagai pusat kegiatan perdagangan dan mendukung perekonomian regional dan nasional. Sebagai pintu gerbang perdagangan Export dan Import. Kota Makassar memiliki pelabuhan Laut, yang besar tempat transit dan bongkar muat barang angkutan dalam dan luar negeri bertaraf Internasional. Selain sebagai pusat kegiatan perdagangan, Makassar merupakan pusat berkembangnya Industri di Indonesia, khususnya Industri kimia dasar dan industri logam dasar.

b. Sebagai Pusat Kegiatan Transportasi Regional.

Sebagai kota memiliki fungsi sebagai pusat perdagangan sudah tentu memiliki fasilitas transportasi regional pada saat ini Makassar memiliki Pelabuhan laut berskala nasional dan Internasional. Pelabuhan udara yang berskala Internasional, terminal angkutan dan jaringan transportasi yang lengkap dan memadai

3. Dasar Perhitungan Jumlah Pebisnis/ Wisatawan

a. Pertimbangan

- 1) Pertumbuhan pebisnis dan wisatawan 2002– 2006 (tabel 3 . 2, 3. 3, 3. 4)
 - Pebisnis = 74,29%
 - Pebisnis + Wisatawan = 16,15%
- 2) Proyeksi kebutuhan kamar diprediksi berdasarkan jumlah pengusaha dan wisatawan yang datang ke Makassar dari data 5 tahun terakhir (2002- 2007).
- 3) Jumlah pebisnis tahun 2007 dan wisatawan tahun 2006.
 - Pebisnis = 5.549 orang
 - Wisatawan = 1.248.559 orang
- 4) Hotel bisnis akan dibangun di Makassar dengan prediksi 15 tahun yaitu pada tahun 2021.
- 5) Rumus yang digunakan untuk perhitungan ini adalah :

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

Keterangan :

Pt = Jumlah Pebisnis dan wisatawan 2006- 2007

Po = Besarnya wisatawan tahun berakhir 2021

r = Prosentase rata-rata pertahun.

n = selisih tahun / tahun prediksi (15 tahun)

b. Perhitungan

1) Jumlah pebisnis

$$\begin{aligned}
 Pt &= Po (1 + r)^n \\
 &= 5.549 (1 + 74,29)^{15} \\
 &= 5.549 (11,294) \\
 &= 62.670,5
 \end{aligned}$$



Dimana :

ΣTT = Jumlah kamar tidur yang dibutuhkan

BOR = Tingkat hunian kamar tidur (Bed Occupancy Rate)

LOS = Lama tinggal tamu rata-rata (Length of Stay)

Dari tabel 3.7 jumlah tamu / pengunjung dan jumlah hari terpadat pengunjung yaitu selama 4 (empat) bulan Juni – September, atau ± 120 hari. Tingkat hunian kamar hotel pada bulan tersebut mencapai 50%.

b. Perhitungan

Dari rumus di atas maka perhitungan jumlah tempat tidur pada tahun 2021 adalah

- 1) LOS (Length of Stay) = 2 hari
- 2) BOR (Bed Occupancy Rate) = 50 %
- 3) Jumlah hari terpadat = 120 hari
- 4) Jumlah tamu / pengunjung = 50% x 818.803
= 409.401,

Maka :

$$\Sigma TT = \frac{2 \times 409.401}{120 \times 50\%} \times 100\% = 13.646$$

- 5) Jika setiap kamar diisi dua tempat tidur, maka kebutuhan kamar sebanyak = 6.823
- 6) Dari kebutuhan kamar tersebut, dibutuhkan jumlah kamar untuk hotel berbintang sebanyak 2.428 kamar, maka jumlah kamar yang dibutuhkan adalah sebanyak 6.823 – 2.428 = 4.395 kamar.
- 7) Jika diasumsikan 20% untuk jumlah kamar hotel berbintang 4 maka jumlah kamar yang dibutuhkan adalah 879 kamar.

PEMBIMBING:

IR. H. MOH. YOENUS OESMAN, Msp

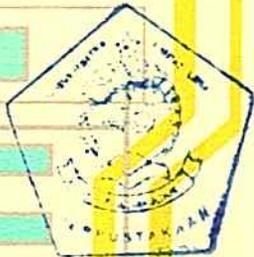
IR. SYARIF BEDDU, MT

IR. M. AWALUDDIN HAMDY, Msi.

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

YONS HOTEL



BAB IV



BAB IV

KESIMPULAN

- A. Makassar sebagai gerbang Indonesia bagian timur mau tidak mau harus menyediakan sarana dan prasarana penunjang yang baik seperti pelabuhan, bandara, perhotelan dan lain-lain. Guna memperlancar kegiatan yang ada di Makassar.
- B. Dengan berlakunya era perdagangan bebas dan globalisasi, tentu banyak pelaku bisnis yang akan berkunjung ke kota Makassar, karena kota Makassar merupakan kawasan yang sangat potensial untuk menjadi kota tujuan bisnis. Hal tersebut ditunjang dengan adanya kebijakan dari pemerintah untuk menyediakan fasilitas-fasilitas bisnis di segala bidang. Sehingga menarik minat para wisatawan baik domestik maupun mancanegara untuk berkunjung ke Makassar baik dengan tujuan bisnis maupun untuk tujuan pleasure (kesenangan).
- C. Untuk mendukung tercapainya harapan tersebut, maka dibutuhkan adanya sarana pendukung yang cukup berupa kapasitas akomodasi dan kamar-kamarnya serta sumber daya manusia yang handal dan profesional memiliki motivasi, pengetahuan/keterampilan di bidangnya.
- D. Sesuai fungsinya sebagai fasilitas kota dan tempat akomodasi bagi para pelaku bisnis yang berkunjung di Makassar, maka masalah lokasi sangat berperan terutama menyangkut aksesibilitas dan pengenalan secara umum, dalam hal ini penentuan lokasi dan sitenya. Kondisi lingkungan yang ada harus mendukung fungsi kegiatan dan penampilan bangunan yang direncanakan.
- E. Hotel-hotel yang ada di Makassar pada umumnya tidak mempunyai ciri khas tertentu, baik dari segi bentuk maupun penampilan bangunan itu sendiri. Untuk menarik para pengunjung datang ke hotel, maka

perencanaan hotel ini memakai konsep arsitektur bioklimatik yang memanfaatkan kondisi iklim yang ada dengan harapan akan menjadi ciri khas tersendiri bagi hotel tersebut dan menjadi Landmark bagi kota Makassar.

- F. Dalam perancangan hotel bisnis dengan pendekatan arsitektur tropis, hal penting yang harus diketahui adalah kondisi iklim kota di Makassar dan perilaku bangunan tinggi pada iklim tropis.
- G. Perancangan bangunan tinggi pada daerah tropis seharusnya mengacu pada prinsip interaksi antara bangunan. Dengan kondisi di luar bangunan, yaitu iklim setempat, sehingga dapat memberikan banyak manfaat, terutama masalah penghematan energi dan kenyamanan pemakai bangunan tersebut.
- H. Berdasarkan studi literatur dan analisa pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa untuk bangunan hotel bisnis di Makassar dengan pemanfaatan iklim tropis dimana secara spesifik untuk iklim mikro Makassar diketahui bahwa kecepatan angin cukup tinggi sehingga potensi ini bisa dimanfaatkan untuk mengatasi kelembaban dalam bangunan dengan memperbanyak bukaan, namun dengan pertimbangan bahwa pada ketinggian di atas bangunan, kecepatan angin harus direduksi / direspon untuk mendapatkan kenyamanan yang optimal.
- I. Secara umum perbedaan bangunan hotel bisnis dengan pendekatan arsitektur tropis dengan hotel bisnis pada umumnya adalah terletak pada pengolahan bentuk bangunan dalam kaitannya dengan respon terhadap iklim setempat

PEMBIMBING:

IR. H. MOH. YOENUS OESMAN, Msp

IR. SYARIF BEDDU, MT

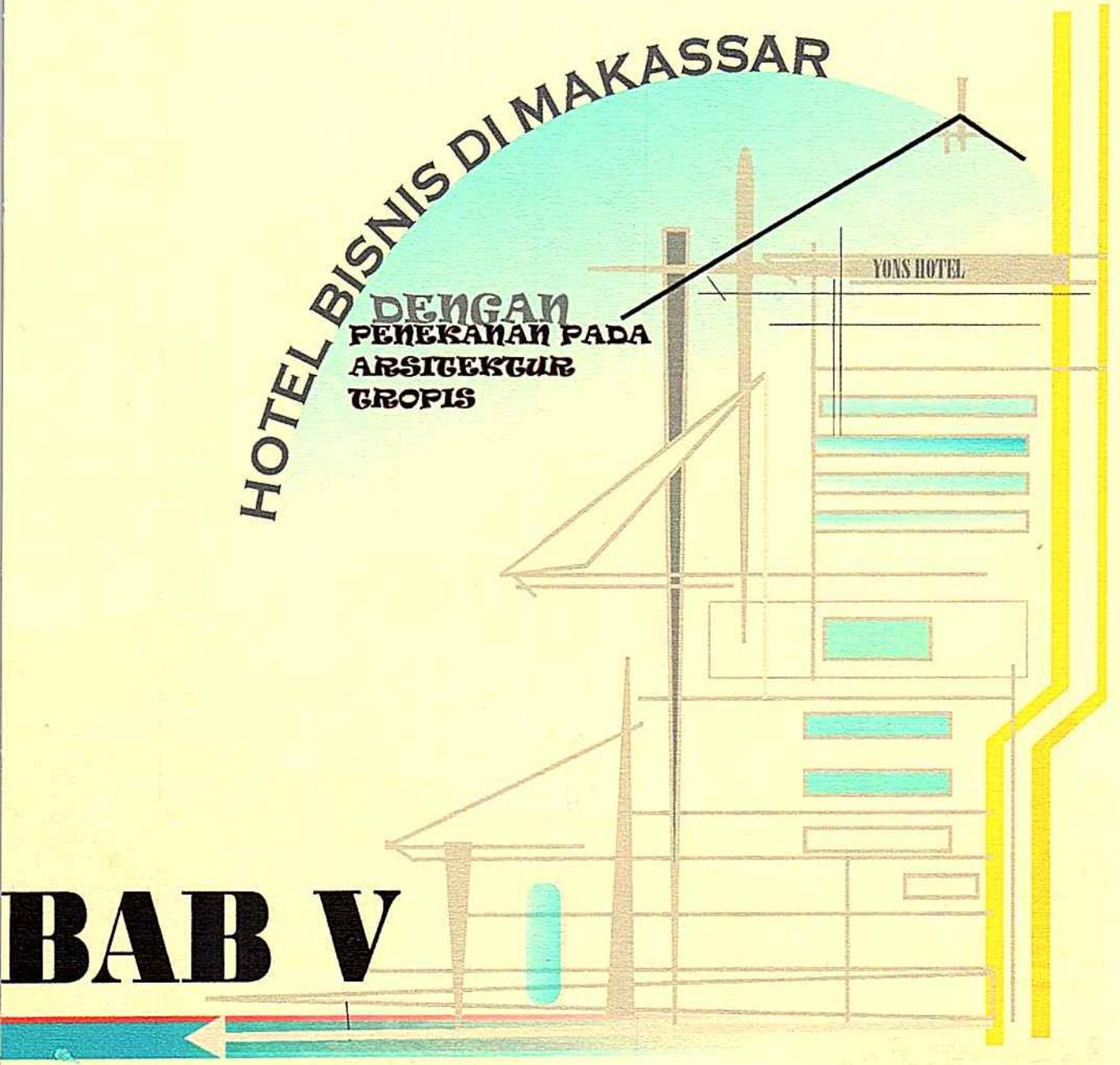
IR. M. AWALUDDIN HAMDY, Msi.

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

YONS HOTEL

BAB V



BAB V

PENDEKATAN ACUAN PERANCANGAN

A. Pendekatan Acuan Perancangan Makro

1. Pemilihan lokasi

Pemilihan lokasi diharapkan dapat sesuai dengan fungsi bangunan yang telah direncanakan, berdasarkan pada pemikiran pokok bahwa bangunan ini merupakan tempat menginap, istirahat, makan minum dan melakukan kegiatan lainnya, untuk itu pemilihan lokasi disesuaikan dengan fungsi kegiatan bangunan ini, sebagai hotel bisnis yang tentunya bersifat komersial. Agar dapat menunjang keberedaan hotel tersebut. Perlu mempertimbangkan beberapa kriteria sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW kota Makassar.
- b. Pertimbangan terhadap tata guna lahan kerja Makassar.
- c. Mudah dicapai dari seluruh jaringan kota dan terjangkau oleh transportasi umum.
- d. Terjangkau oleh sarana utilitas kota.
- e. Kondisi lingkungan yang mendukung aktivitas dan fungsi bangunan.

Adapun latar belakang penentuan didasari oleh hal- hal sebagai berikut:

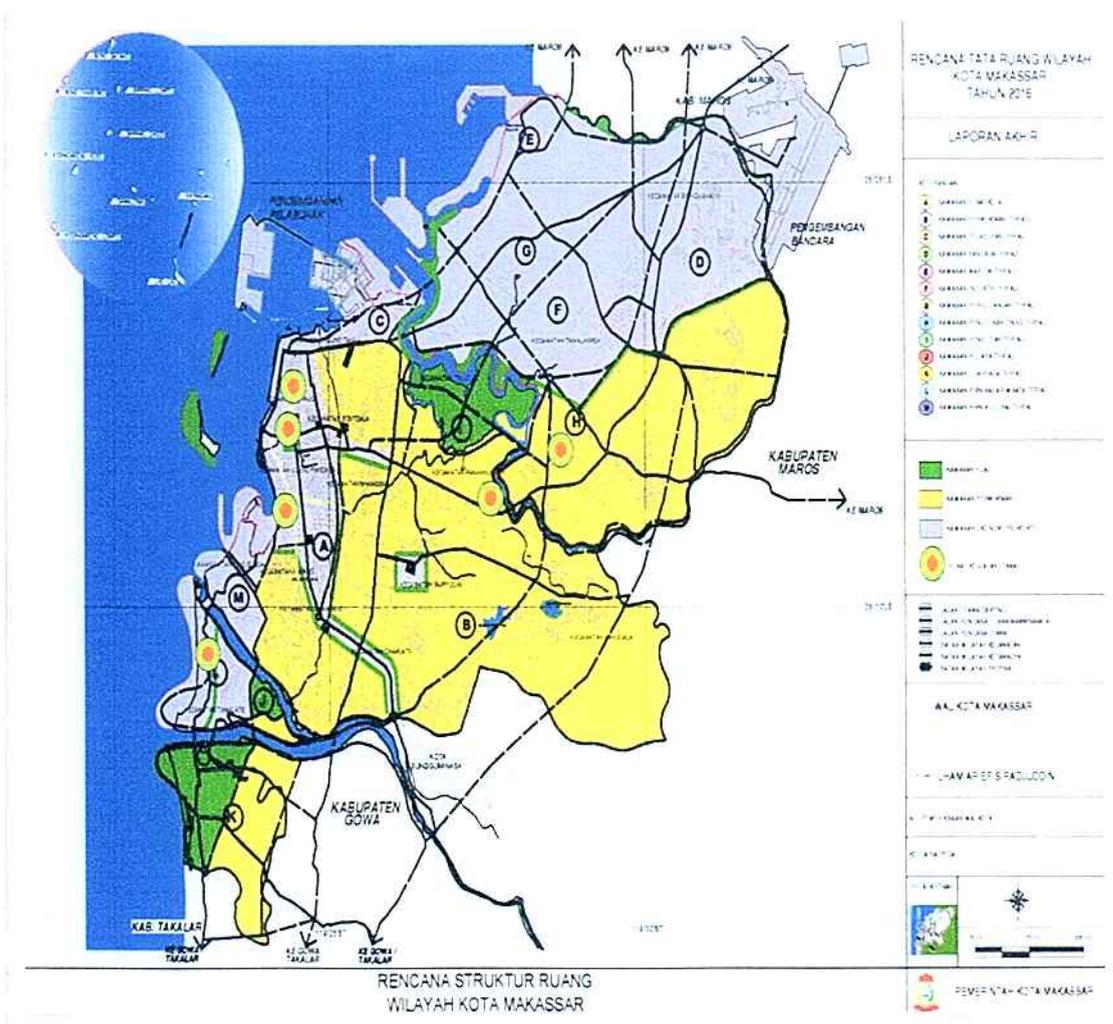
a. Tujuan penentuan lokasi yang relevan

Untuk memperoleh lokasi yang relevan yang mudah dikembangkan untuk mendukung kegiatan Hotel Bisnis.

b. Dasar Pertimbangan

- 1) Lokasi yang dibutuhkan adalah lokasi yang strategi dan memiliki nilai- nilai ekonomi yang tinggi.

- 2) Lokasi yang direncanakan merupakan daerah berkembang menjadi pusat pertumbuhan kota Makassar.
- 3) Lokasi mudah dikenal dan mempunyai daya tarik kuat bagi masyarakat, pebisnis untuk mengunjunginya.
- 4) Lokasi mempunyai aksesibilitas tinggi, sarana transportasi, guna efektivitas pelayanan secara luas bagi:
 - a) Masyarakat luas.
 - b) Para pebisnis dan wisatawan
- 1) Potensi lahan
 - a) Bernilai komersial.
 - b) Memiliki prospek yang lebih baik di masa depan
 - c) Terletak disekitar daerah kegiatan pusat perdagangan dan bisnis.
- 6) Existing kondisi kota Makassar meliputi:
 - a) Tidak menyalahi peruntukan ruang kota
 - b) Tidak menciptakan kemacetan lalu lintas.
 - c) Alternatif lokasi.



(Sumber: Bappeda Kota Makassar 2005- 2016)

Gambar 5. 1 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar

Kemungkinan yang menentukan kriteria sebagai berikut :

a. Alternatif 01

Pada daerah pelabuhan dan perdagangan Wajo.

- 1). Merupakan daerah yang cukup promotif dan mudah dikembangkan

- 2). Aksesibilitas sedang, menunjang fungsi kawasan dan proyeksi untuk melakukan kegiatan bisnis.
- 3). Sesuai dengan RTRW kota Makassar.

b. Alternatif 02

Pada daerah pengembangan kawasan Tanjung Bunga.

- 1). Merupakan daerah promotif dan mudah dikembangkan.
- 2). Aksesibilitas sedang, menunjang fungsi kawasan perdagangan dan rekreasi yang prospeknya sangat baik dimasa mendatang.
- 3). Lahan yang relative datar
- 4). Sesuai dengan RTRW kota.

c. Alternatif 03

Pada daerah pusat kota di lingkungan Benteng Ujung Pandang.

- 1). Terletak pada zona yang produktif untuk kegiatan hiburan.
- 2). Pencapaian sedang data dan tata lingkungannya mendukung namun proyeksinya menurun .
- 3). Kepadatan tinggi.

Berdasarkan hasil kriteria dan alternatif beberapa lokasi diatas maka alternatif lokasi yang terpilih pada daerah kawasan. Pada daerah pelabuhan dan perdagangan, pusat perbangkan.

(alternative 1).

2. Pemilihan site

Ada beberapa hal yang mendasari di dalam pemilihan site antara lain :

a. Faktor pertimbangan

- 1) Keselamatan bangunan dari bahaya yang ada di lingkungan seperti kebakaran, banjir, longsor, polusi dan sebagainya.

- 2) Dapat menunjang suasana aktivitas sesuai sifat kegiatan dalam bangunan.

b. Persyaratan

Dengan mempertimbangkan faktor di atas maka kondisi lingkungan dan tapak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Tapak/site cukup luas yang dapat berfungsi
 - a). Menyediakan space yang cukup antara bangunan dengan lingkungannya sehingga bisa menjamin keamanan serta isinya dari bahaya lingkungan.
 - Menyediakan tempat parkir yang cukup sesuai dengan kebutuhan.
- 2) Pencapaian / aksesibilitas site yang mudah dan efisien.
- 3) Tidak terletak pada sekitar daerah hunian padat dan belum teratur.
- 4) Terjangkau oleh sarana transportasi kota.
- 5) Arah pandang (view) yang baik.
- 6) Tersedianya jaringan utilitas kota.
- 7) Dengan perletakan bangunan diharapkan dapat meningkatkan kualitas lingkungan dan merupakan elemen tambahan yang harmonis dan membentuk kesatuan lingkungan yang kompak.

Dari beberapa hal tersebut di atas, maka diperoleh alternatif pemilihan site / tapak sebagai berikut :

3. Pengolahan Tapak / Site

Sebelum menganalisa site, pengolahan tapak adalah hal yang perlu kita ketengahkan karena merupakan satu kesatuan hubungan antar ruang luar dan ruang dalam, yaitu :

- a. Pendaerahan / zonase

Massa bangunan hotel khususnya ruang tidur harus terhindar dari kebisingan atau berada pada area dengan tingkat kebisingan rendah. Fasilitas umum dan rekreasi serta fasilitas pelayanan lainnya berada pada area dengan tingkat kebisingan sedang.

b. Penempatan entrance

Entrance terlihat jelas dari jalan utama, tidak mengganggu lalu lintas dan kemudahan sirkulasi serta parkir.

c. Orientasi bangunan

Orientasi massa bangunan mengarah ke jalan utama pada site, perletakan massa bangunan harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.

d. Penampilan fisik

Dalam pengolahan tapak sedapat mungkin memperlihatkan keadaan fisik tapak, penataan tapak menghindari kesan formalitas yang kaku, dengan kata lain harus memberikan kesan representatif dan kesan mengundang.

4. Analisa Site

a. Lingkungan

Site sedapat mungkin diolah dengan mempertimbangkan keadaan lingkungan disekitar site.

b. Ukuran, luas, garis sempadan

Site berada pada jalan utama kota Makassar, oleh karena itu dalam menentukan garis sempadan perlu mempertimbangkan peraturan yang ada.

c. Topografi

Topografi site relatif datar sehingga tidak perlu lagi dilakukan cut and fill.

d. Sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan

Sirkulasi dalam site dipisahkan antara sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan.

1) Sirkulasi kendaraan

- Menuntut kejelasan dan kemudahan
- Membutuhkan penampungan kendaraan dalam bentuk kantong parkir

2) Sirkulasi pejalan kaki

- Hindari cross sirkulasi dengan kendaraan
- Memperhatikan kelancaran, keamanan dan kenyamanan pejalan kaki.

e. Pemandangan dari dan ke site

Pemandangan dari dan ke site yang utama diarahkan ke jalan utama, demikian pula pemandangan dari luar ke dalam site, diutamakan pandangan ke arah bangunan untuk menarik pengunjung.

f. Kebisingan

Kebisingan diatasi dengan mempertimbangkan :

- 1) Arah datangnya kebisingan
- 2) Tinggi rendahnya tingkat kebisingan
- 3) Jenis kegiatan yang membutuhkan tingkat kebisingan tertentu dipisahkan menurut tingkat kebisingan, polusi dan kegiatan. Untuk ruang-ruang yang membutuhkan ketenangan dijauhkan dari sumber bising dan menggunakan bahan/material yang dapat meredam kebisingan.

g. Iklim, angin dan matahari

Ruang-ruang pada hotel terutama kamar-kamar tidur membutuhkan pencahayaan alami dan matahari baik pagi, siang dan sore hari. Oleh karena itu kamar-kamar tidur diletakkan pada bagian barat dan timur dari bangunan.

Memberikan bukaan-bukaan yang cukup pada ruang-ruang yang membutuhkan sirkulasi udara secara alami. Mengatur tata letak atau orientasi bangunan sesuai dengan kecepatan angin yang ada pada site.

h. Orientasi

Orientasi bangunan pada site mempertimbangkan :

- 1) Kegiatan yang berlangsung pada site
- 2) View terbaik, utamanya ke arah jalan utama
- 3) Persyaratan tata letak bangunan
- 4) Pengaruh sinar matahari dan angin
- 5) Kondisi site

i. Zoning

Zoning dalam site dipertimbangkan terhadap :

- 1) Pencapaian dan sirkulasi
- 2) Pola ruang luar
- 3) View terbaik
- 4) Orientasi dan sudut pandang
- 5) Urutan kegiatan
- 6) Keadaan site

Pada dasarnya penentuan zoning dikelompokkan menurut :

- 1) Kegiatan dalam bangunan

- 2) Kegiatan luar bangunan
- 3) Ruang penerima dan ruang penelitian

Untuk itu pola zoning dalam site diatur berdasarkan zona kegiatan yang berbeda dan berlangsung pada site perencanaan, seperti kegiatan akomodasi, kegiatan publik dan kegiatan rekreasi. Zonase juga harus disesuaikan dengan kondisi site dan dipisahkan menurut tingkat kebisingan, polusi dan kegiatan.

5. Building Coverage (BC)

Building coverage adalah :

Perbandingan antara luas area tidak bangunan dengan luas area tidak terbangun (open space).

Penerapannya dipertimbangkan terhadap :

- a. Adanya luas lahan yang tersedia
- b. Aktifitas kegiatan dan fungsi bangunan tersebut
- c. Lingkungan dan skala massa ditinjau dari arah vertikal dan horisontal.

Untuk arah vertikal dan horisontal ditentukan berdasarkan :

- a. Perhitungan yang efektif sesuai dengan tinggi bangunan
- b. Jarak pandang yang efektif sesuai dengan fungsi bangunan
- c. Jarak pandang yang efektif sesuai dengan tingkat kecepatan kendaraan pada jalan sekitar site.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka Building Coverage (BC) yang dipakai adalah 60% : 40% dengan perincian :

- 60% luas area tidak terbangun (open space)
- 40% luas area tapak bangunan.

6. Pola sirkulasi

Pola sirkulasi dalam tapak dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian dan kelancaran sirkulasi itu sendiri, dimana terbagi atas :

a. Jalur pejalan kaki

Dengan pencapaian khusus melalui jalur pejalan kaki (pedestrian).

b. Jalur sirkulasi kendaraan

Dusahakan jalur sirkulasinya searah supaya tidak terjadi cross circulation (sirkulasi silang).

c. Area parkir kendaraan

Sistem ini merupakan bagian terpenting dalam menunjang sirkulasi kendaraan. Luas area parkir yang dibutuhkan dapat diperhitungkan berdasarkan jumlah pelaku kegiatan, sehingga parkir untuk pengunjung hotel bisnis ditata berdasarkan hal tersebut.

d. Open space sebagai pengarah, pembatas serta daerah hijau.

e. Perletakan side entrance di mana pembukaan side entrance ini diletakkan sejauh mungkin.

f. Perletakan main entrance di mana pembukaan main entrance ini sejauh mungkin dari persimpangan jalan (minimal 30 meter).

7. Tata ruang luar (Landscape)

a. Ungkapan ruang luar mencerminkan keterbukaan yang mengandung elemen-elemen ruang luar dimana menunjukkan kesederhanaan dan tidak memberikan perasaan tertekan bagi pengunjung.

b. Memberikan nilai-nilai kebebasan pribadi yaitu keterbukaan dengan logika orientasi yang mengarah ke dalam sebagai suatu kualitas yang esensial memberikan kesan penerimaan/mengundang.

Pengaturan elemen-elemen landscape dimaksudkan :

- a. Mendukung ekspresi penampilan bangunan
- b. Kelestarian lingkungan
- c. Refleksi terhadap pengaruh lingkungan sekitarnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penataan ruang luar dapat ditunjang oleh elemen-elemen ruang luar seperti :

a. Pertanaman, pertimbangan terhadap :

1. Fungsi

- Sebagai pusat pandang
- Sebagai pelindung dari cuaca, suara, kecepatan angin, suhu dan faktor alam lainnya
- Sebagai sarana istirahat dan komunikasi.

2. Unsur penunjang

- Tanaman peneduh
- Tanaman penutup
- Tanaman pengarah

b. Plaza, pertimbangan terhadap :

1. Fungsi

Sebagai pengikat dan pengarah

2. Unsur penunjang

Jenis tanaman, batuan dan lampu

c. Jalur penghubung, pertimbangan terhadap :

1. Jenisnya

2. Fungsinya

3. Unsur penunjang

4. Tanaman dan paving blok.

d. Tempat parkir

Untuk menarik perhatian pengunjung dan mengarahkannya menuju bangunan utama, maka faktor yang mendukung hal tersebut adalah penataan lingkungan luar, untuk itu pendekatan

pada perencanaan lingkungan luar harus dapat memberi kesan yang menarik, atraktif, dinamis sekaligus santai. Untuk menyaring bunyi/suara yang berlebihan ditanam beberapa pohon yang dapat pula difungsikan sebagai peneduh. Selain itu, diperlukan pembatas site terhadap jalan sekelilingnya berupa pagar dan pemberian ornamen-ornamen lampu baik pada taman maupun para area parkir agar dapat memberikan penerangan pada malam hari sekaligus menambah nilai estetika.

8. Tata lingkungan

Untuk mendapatkan pola tata lingkungan yang baik, maka harus memperhatikan beberapa aspek yang mempengaruhinya antara lain :

a. Tingkat kebisingan

Area kebisingan yang masih dapat ditolerir dari jalan sekelilingnya, baik dari jalan utama maupun jalan lingkungan.

b. Pencapaian tapak mudah dijangkau.

c. Keberadaan bangunan dapat meningkatkan kualitas lingkungan dimana merupakan elemen tambahan yang harmonis dalam bentuk kesatuan yang utuh.

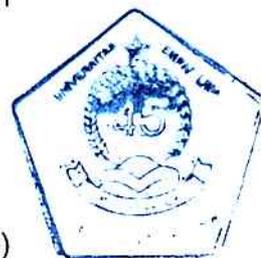
B. Konsep Pendekatan Perencanaan Mikro

1. Sifat pelayanan

Kegiatan yang terjadi pada hotel bisnis terdiri atas 2 (dua) kegiatan pokok yaitu akomodasi dan pelayanan jasa (*function room* dan rekreasi). Sifat pelayanan yang berlangsung di dalam bangunan hotel bisnis akan mempengaruhi hubungan ruang, pengelompokan kegiatan dan sirkulasi antara kegiatan :

a. Kegiatan akomodasi

1) Tamu/pengunjung



- Check in time (wisatawan tiba)
Menemui resepsionist, mencari informasi, memesan kamar, menitip/menyimpan barang, menelepon, membayar/ menukar uang. Adakalanya langsung menemui pimpinan bila penting, setelah urusan selesai mereka ke kamar tamu.
- Kamar tamu (guest room)
- Beristirahat/tidur, mandi, makan dan minum.

2) Kegiatan pengelola

- Memimpin pelaksanaan operasional hotel
- Mengatur penyediaan dan penyajian makan dan minum
- Memasarkan hotel untuk menarik para wisatawan
- Mengatur dan menyusun hal kerumahtanggaan hotel
- Melayani tamu setiba di hotel hingga pulang
- Menjaga, merawat dan memelihara seluruh bangunan
- Melayani permintaan kamar tamu
- Mengatur masalah keuangan hotel
- Mengatur masalah pegawai/karyawan hotel
- Mengatur administrasi hotel

b. Kegiatan bisnis

- Mengadakan transaksi
- Menyaksikan pameran
- Mengadakan rapat/seminar
- Mengadakan perjamian dan lain-lain

c. Kegiatan rekreasi

1) Berekreasi

- Berenang sambil berjemur santai di kolam renang
- Menikmati pertunjukan di open stage
- Melantai (dansa) di restoran atau di ruang disko
- Fitness

2) Berbelanja

Kegiatan wisatawan berbelanja berupa alat kebutuhan untuk kosmetik, obat, majalah, makanan dan minuman ringan, post card dan sebagainya. Untuk pangkas rambut, make up di salon, mendapatkan cendera mata di souvenir shop, memesan tiket paspor dan sebagainya.

2. Jumlah dan Jenis Kamar

Penentuan jumlah kamar dan jumlah cottage didasari dan mempertimbangkan atas hal-hal sebagai berikut :

- a. Peraturan daerah setempat
- b. Ruang lingkup waktu pelayanan. Ruang lingkup waktu yang direncanakan adalah sampai tahun 2021
- c. Tinjauan terhadap jumlah hotel yang telah ada di Makassar.
- d. Jumlah wisatawan yang berkunjung pada tahun terakhir, diambil data dari tahun 2002- 2006

Kebutuhan kamar

Dari bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa jumlah kamar yang dibutuhkan pada tahun 2021 adalah sebesar 122 kamar.

Jenis kamar

Untuk menentukan jenis kamar hotel, ditentukan berdasarkan kriteria hotel berbintang 4 (****), yang umumnya dibagi menjadi 3 (tiga) bagian :

- a. Standar room terdiri dari :
 - 1) Single bed room
 - 2) Twin bed room

Pemakai : wisatawan, pengusaha, peserta konvensi dan sebagainya.

b. Suite room terdiri dari :

Family suite yaitu kamar tidur yang dilengkapi dengan ruang duduk dan ruang makan.

c. Presidential room adalah : kamar yang fasilitasnya utuh lengkap dari suite room.

3. Pengelompokan kegiatan

Dalam pengelompokan kegiatan ini, diharapkan setiap kegiatan dalam tapak dapat saling berhubungan dengan lancar sesuai dengan fungsinya dan saling mendukung antara kegiatan, sehingga tidak ada satu kegiatan yang saling mengganggu.

- a. Kegiatan publik
- b. Kegiatan service
- c. Kegiatan akomodasi
- d. Kegiatan rekreasi
 - Rekreasi luar (open space)
 - Rekreasi dalam bangunan

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pengelompokan kegiatan, yaitu :

1. Interaksi kegiatan

Interaksi antara kegiatan akomodasi dengan kegiatan lainnya perlu mendapat penekanan.

Daerah yang membutuhkan ketenangan seperti ruang tidur dan sebagian ruang publik seperti ruang seminar dan sebagian tidak memerlukan ketenangan, termasuk kegiatan pengelola,

service, namun diperlukan suatu batas yang jelas, walaupun terjadi pengelompokan kegiatan akan tetapi tetap mencerminkan satu kesatuan yang saling terkait antara satu dengan yang lainnya.

2. Sirkulasi

Dalam mempermudah pengelompokan kegiatan diperlukan suatu sirkulasi yang baik, baik di luar maupun di dalam bangunan. Dengan adanya pengaturan sirkulasi diharapkan unsur-unsur yang terlibat dalam setiap kegiatan dapat berjalan dengan lancar tanpa terganggu oleh kegiatan yang lain.

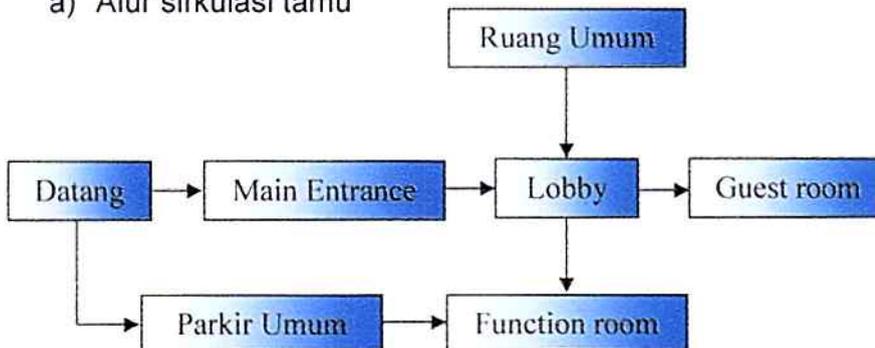
Dari pengelompokan kegiatan di atas dapat dibagi area kegiatan berdasarkan fungsinya masing-masing, yaitu :

- Private area (kamar-kamar tidur)
- Publik area (function room)
- Areal rekreasi
- Area service (dapur, tata graha, gudang dan lain-lain)

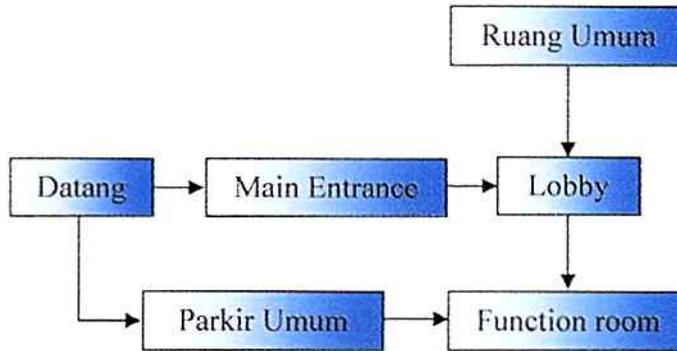
Adapun pola sirkulasi dalam hotel sebagai berikut :

(Sudiyarto Mangku Werdayo, Pengantar Industri Akomodasi & Restoran)

a) Alur sirkulasi tamu



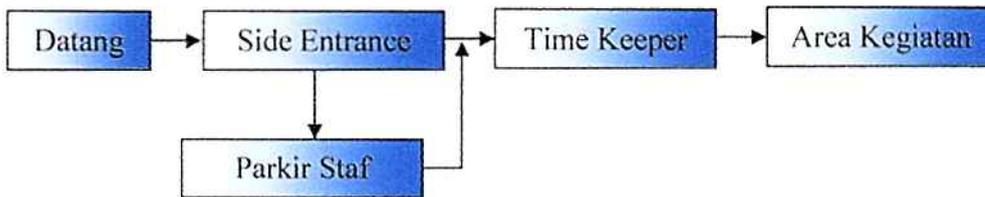
Gambar 5.2 Sirkulasi Tamu yang Menginap



Gambar 5. 3 Sirkulasi Tamu Yang Tidak Mengingat

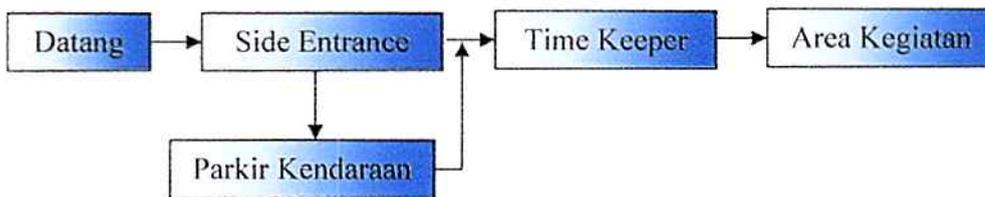
* Sumber Hasil Analisis Penulis

b) Alur sirkulasi karyawan



Gambar 5. 4 Sirkulasi Staf

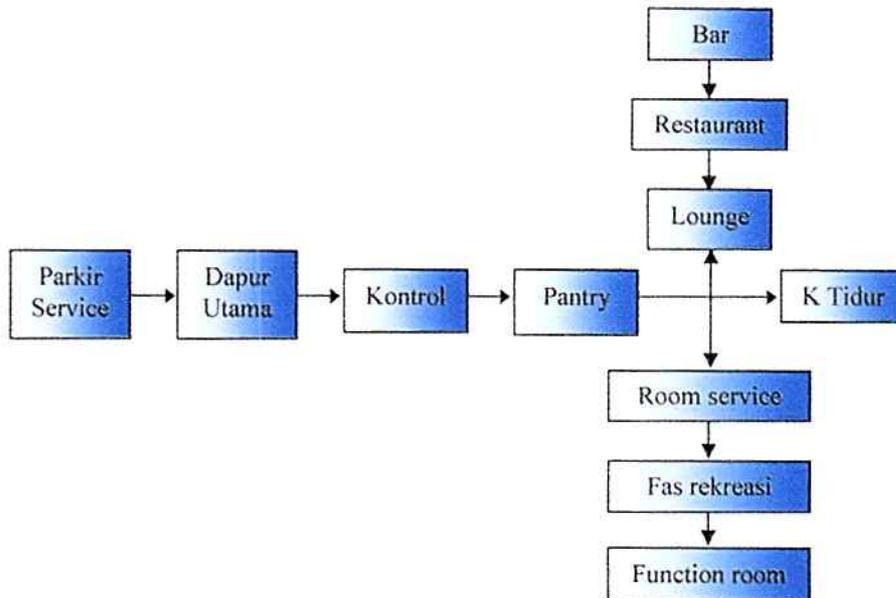
* Sumber Hasil Analisis Penulis



Gambar 5.5 Sirkulasi Karyawan

* Sumber Hasil Analisis Penulis

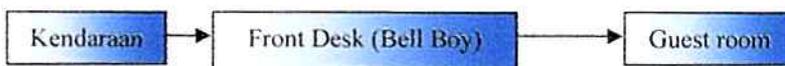
c) Alur sirkulasi makanan dan bahan



Gambar 5. 6 Sirkulasi Makanan

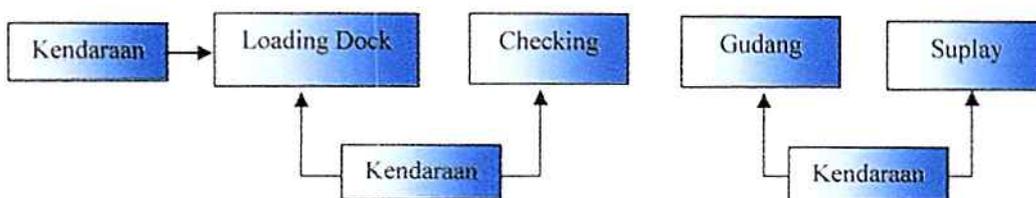
* Sumber Hasil Analisis Penulis

d) Alur sirkulasi barang



Gambar 5.7 Sirkulasi Barang Tamu

* Sumber Hasil Analisis Penulis



Gambar 5. 8 Sirkulasi Barang Suplay Hotel

3. Pola hubungan kegiatan

Secara gratis besar hubungan kegiatan dapat digambarkan dalam bentuk sistematis berdasarkan :

- Pelaku kegiatan
- Sifat, macam dan karakteristik kegiatan
- Proses kegiatan

4. Kebutuhan, karakteristik dan besaran ruang

a. Kebutuhan ruang

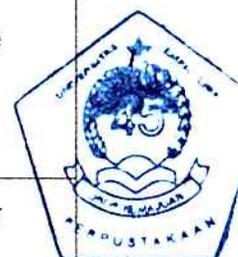
Pendekatan dalam analisis kebutuhan, karakteristik dan besaran ruang adalah berdasarkan standar literatur. Adapun literatur yang dipergunakan adalah :

- 1) ketentuan Direktorat Jendral Pariwisata. Mengenal kriteria penggolongan hotel bisnis berbintang 4 (****) dengan standar fasilitas yang tersedia.
- 2) Time Sever Standar For Building Types, by Joseph de Chiara & John Hancock Callender, Mencoba. Grow Hill Book, 1974 (TSS).
- 3) Priciple of Hotel Design, Arsitect Journal, the Architect Press, London, 1970 (HPD).
- 4) Architect Data, Ernst Neufert (AND).
- 5) Hand of Sport AND Rekreation (HSR).
- 6) Standar Perencanaan Tampak, oleh Joseph de Chiara dan Lee Coppelman, (SPT).
- 7) Pengantar Industri Akomodasi dan Restaurant, Sudiarto Mangkuwerdoyo.

Adapun ruang-ruang tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 5.1
Kebutuhan ruang

Lingkup Pelayanan	Pelaku	Aktivitas	Karakteristik Perencanaan	Ruang
Akomodasi	Tamu Karyawan	- Istirahat, tidur, mandi & makan/ minum - Melayani tamu membersihkan ruang, dll	Daerah yang tenang dan nyaman, memberikan kesan tenteram. Pelayanan cepat, bersih & ramah	- Kamar tidur • Standart Room • Suite Room • Presidential Room - Koridor - Tangga darurat
Ruang Penerima/ Registrasi	Tamu Pengunjung Karyawan	- Check in dan check out, membayar - Memperoleh info - Bertemu relasi - Melayani dan memberi informasi	Kesan ruang mengundang, ramah yang menunjukkan image sebagai kesan pertama	- Entrance Hall - Lobby Hall - Lounge - Front Office • Front Desk • Safe Deposit Box • Bel Boy Station - Telepon Umum - Security - Lavatory - Rg. Saji/pantry
Function Room	Tamu dan pengunjung Karyawan	- Melakukan kegiatan bisnis - Pertemuan, pameran - Menyiapkan rg. Dan melayani	Ruang-ruang formil yang tenang, ruang-ruang luas tidak berhalangan kolom	- Ball room - Ball room foyer - Banguet room - Meeting room - Meeting room foyer - Exhibition hall - Business centre - Telepon umum - Gudang - Lavatory - Rg. Saji/pantry
Shopping Area	Tamu Pengunjung Karyawan	- Melakukan transaksi jual-beli melengkapi kebutuhan - Mendapatkan layanan jasa dan komersial - Melayani tamu dan pengunjung	- Memberikan pelayanan yang optimal pada tamu pengunjung	- Money Changer - Travel Biro - Boutique - Body Shop - Beauty Salon - Souvenir - Barber Shop - Bank/ATM - Lounge - Komputer Rental - Drug Store - Commercial Office



Tabel 5. 3
Kebutuhan ruang

Lingkup Pelayanan	Pelaku	Aktivitas	Karakteristik Perencanaan	Ruang
Fasilitas Service	Staff Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> - Melayani tamu secara tidak langsung - Beristirahat 	Ruang back of the house harus dapat terisolasi dari para tamu dan pengunjung. Sirkulasi dalam ruang harus mampu memperlancar kegiatan dalam ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Dapur <ul style="list-style-type: none"> • Rg. Kepala dapur • Rg. Dapur utama • Gudang makanan • Gud. Pecah belah • Gud. Bahan bakar • Rg. Sampah • Room security - Housekeeping <ul style="list-style-type: none"> • Rg. Kabag. Hk • Rg. Laund & Dry Clean • Linen room • Sewing room • Room boy stat. - Time keeper - Rg. Security - Rg. P3K - Rg. Makan peg. - Rg. Locker peg. - Rg. Istirahat - Mushallah - Lavatory - Rg. Sampah - Loading Dock - Gudang Umum - Purch. & Receiv. Area - Workshop - Rg. Penerima barang
Engineering	Pengelola Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> - Mengelola sist. M&E bangunan - Mengoperasikan alat, perawatan alat dan memperbaiki kerusakan 	Dapat menciptakan keamanan serta ketentraman tamu dalam melakukan aktivitas di hotel	<ul style="list-style-type: none"> - Rg. Chief Engineer - Rg. Staf Teknik - Rg. Pompa - Rg. Chiller - Rg. Boiler - Rg. Genset - Rg. Panel - Rg. Travo - Rg. Switch - Rg. Mesin elevator - Rg. Bahan bakar - Workshop
Parkir	Tamu / pengunjung pengelola / karyawan	<ul style="list-style-type: none"> - Sirkulsi - Memarkir 	Menciptakan keamanan dan kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> - Parkir Tamu - Parkir karyawan

b. Karakteristik Ruang

Tabel 5.4
Karakteristik Ruang

PELAKU KEGIATAN	JENIS KEGIATAN	KARAKTERISTIK	JENIS RUANG
Tamu / Pengunjung	Menginap Mandi Menerima tamu Berbisnis	Nyaman Mempunyai view keluar Bangunan yang baik Fasilitas kamar lengkap	Standar room Suite room Presidential room
	Bercakap-cakap, menikmati alunan musik lembut, minum teh.	Kesan santai, rileks, suasana tenang untuk mengadakan pembicaraan ringan, ruang tunggu santai yang berhubungan dengan lobby.	Lounges
Tamu / Pengunjung	Seminar, Konferensi, Pertunjukan, Pesta, Pertemuan, Diskusi, Rapat, Pameran, Berbisnis	Ukuran bentangan ruang yang luas bebas kolom, dibatasi oleh penyekat yang dapat dipindah-pindahkan, pintu masuk terpisah untuk tamu dan pelayanan, fasilitas untuk seminar, konferensi lengkap seperti kursi, meja, lampu, AC dan sebagainya. Fasilitas perjamuan lengkap serta desain interior yang artistik yaitu lantai, dinding, plafond.	Ball room Banquet Meeting Room Exhibition Hall Business Centre
	Duduk berbincang- bincang sambil menikmati makanan, minuman dan musik	Ukuran ruang besar, peralatan lengkap dan mewah. Di sudut ruang ada musik pengiring berupa piano dengan panggung kecil untuk menyanyi, penataan perabot kursi, meja dan sirkulasi sesuai standar. Dapat jelas terlihat untuk menarik tamu/pengunjung lain dari luar hotel.	Restaurant Bar

Tabel 5. 5
Karakteristik Ruang

PELAKU KEGIATAN	JENIS KEGIATAN	KARAKTERISTIK	JENIS RUANG
Staf dan Karyawan	Menerima tamu Menunggu Menelepon Pemesanan kamar Informasi Bercakap-cakap Membaca	Ukuran yang besar, kesan mengundang, terletak di kantor depan hotel, secara teori lobby harus berdekatan dengan <i>Receptionist Counter</i> , dan mempunyai beberapa persyaratan fasilitas yang harus dipenuhi, antara lain telepon umum (<i>House Phone</i>), toilet umum untuk pria dan wanita dilengkapi dengan kran air panas, dingin, asbak, teleprinter untuk surat kabar serta perlengkapan standar lainnya.	Lobby Front Desk Casher Reservation Telepon Operator Telepon Umum Toilet
	Memasak jenis makanan	Ruang tempat membuat masakan untuk pelayanan hotel. Lantai dari bahan yang tidak licin yang dilengkapi dengan tali air (selokan kecil) pengering di sekeliling ruangan. Langit-langit terbuat dari bahan anti api.	Dapur
	Membereskan dan menyimpan barang-barang yang telah dibersihkan	Ruang tempat penyimpanan bahan-bahan, barang-barang pecah belah, aman dan mudah dicapai dari dapur.	Gudang makanan Gudang minuman Gudang pendingin Gudang piring, sendok, gelas

Tabel 5. 6
Karakteristik Ruang

PELAKU KEGIATAN	JENIS KEGIATAN	KARAKTERISTIK	JENIS RUANG
	<p>Membereskan dan menyimpan barang-barang yang telah dibersihkan</p>	<p>Ruang tempat penyimpanan bahan-bahan, barang-barang pecah belah, aman dan mudah dicapai dari dapur.</p>	<p>Gudang makanan Gudang minuman Gudang pendingin Gudang piring, sendok, gelas</p>
		<p>Ruang dekat dengan ruang penerima tamu Mengerjakan administrasi hotel Letak ruang dekat dengan ruang-ruang mesin, terdapat jalur/tempat khusus untuk peralatan mesin berat dilengkapi dengan gardu listrik dan ruang-ruang untuk panel pengatur aliran listrik.</p>	<p>Ruang Mekanikal dan Elektrikal</p>

c. Besaran ruang

Tabel 5. 7
Ruang Penerimaan

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Rg	Ket
Main Lobby, Front desk, Kasir	12 m ² /org	1 org	12 m ²	TSS
Reservasi	0,5 m ² /kamar	50 kamar	25 m ²	TSS
Assistant Manager	12 m ² /org	1 org	12 m ²	AND
Director of Room	9 m ² /org	2 org	18 m ²	AND
Receptionist	9 m ² /org	2 org	18 m ²	TSS
Reservation Area	0,5 m ² /kamar	50 kamar	25 m ²	TSS
Ruang Tunggu	6 m ² /org	1 org	6 m ²	TSS
Safe Deposit Box Kasir	12 m ² /org	1 org	12 m ²	HPD
	14 m ² /org	1 org	14 m ²	TSS
Total Luas			142 m²	

Tabel 5. 8
Ruang Akomodasi

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Rg	Ket
Standard Room	32 m ²	25 unit	800 m ²	Asumsi
Suite Room	64 m ²	15 unit	960 m ²	Asumsi
Presidential Suite	120 m ²	10 unit	1200 m ²	Asumsi
Total Luas			2.960 m²	

Tabel 5. 9
Ruang Bisnis, Pameran

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Rg	Ket
Ball Room (BR)	1,1-1,3 m ²	250 org	250 m ²	HPD
Ball Room Foyer	1/6 LuasBR	180 org	108 m ²	HPD
Meeting Room	2 m ²	80 org	160 m ²	HPD
Komputer & Internet	128 m ²	15 org	192 m ²	HPD
Total Luas			710 m²	

Tabel 5. 10
Ruang Administrasi

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Rg	Ket
Ruang General Manager	30 m ²	1 unit	30 m ²	TSS
Ruang Residental Manager	20 m ²	1 unit	20 m ²	TSS
Ruang Sekretaris	15 m ²	1 unit	15 m ²	TSS
Ruang F & B Manager	9,5 m ²	1 unit	9,5 m ²	TSS
Ruang Manager Pemasaran	20 m ²	1 unit	20 m ²	HPD
Ruang Manager Humas	20 m ²	1 unit	20 m ²	HPD
Ruang Staf Administrasi	35 m ²	1 unit	35 m ²	HPD
Ruang Rapat	60 m ²	1 unit	60 m ²	HPD
Ruang Akuntan	25 m ²	1 unit	25 m ²	HPD
Mushollah	50 m ²	1 unit	50 m ²	ASU
Security	12 m ² /org	1 org	12 m ²	MSI
Total Luas			296,5 m²	

Tabel 5. 16
Ruang Mekanikal and Elektrikal

Jenis Ruang	Standar	Kapasitas	Besaran Ruang	Ket
Ruang ME	-	-	-	
Ruang Staf Teknik	9 m ² / org	6 org	54 m ²	HPD
Ruang Boiler	92,88	-	92,88 m ²	TSS
Ruang Genset	17 m ²	1 bh	17 m ²	TSS
Ruang Chiller	92 m ²	1 bh	92 m ²	TSS
Ruang Mesin Lift	12 m ²	1 bh	12 m ²	TSS
Ruang Pompa	34 m ²	1 bh	34 m ²	TSS
Total Luas			301,88 m²	

d. Fasilitas Parkir

Perhitungan besaran ruang untuk area parkir dibedakan :

1. Area Parkir Mobil

Standar = 1 mobil : 100 m² luas lantai bangunan

Luas tipikal = 3.355 m²

Jumlah mobil = $3.355/100 \times 1 \text{ mobil} = 33,55 \text{ mobil}$

Standar luas parkir untuk 1 mobil = 20 – 25 m².

Luas ruang untuk parkir mobil = $33,55 \times 20 \text{ m}^2 = 671 \text{ m}^2$.

2. Area Parkir Motor

Standar = 2 motor : 100 m² luas lantai bangunan

Luas bangunan = 3.355 m²

Jumlah motor = $3.355/100 \times 2 \text{ motor} = 67,1 \text{ motor}$

Standar luas parkir untuk 1 motor = 2 – 2,5 m².

Luas ruang untuk parkir motor = $67,1 \times 2 \text{ m}^2 = 134,2 \text{ m}^2$.

Luas area parkir keseluruhan = $671 \text{ m}^2 + 134,2 \text{ m}^2 = 805,2 \text{ m}^2$.

$$\text{Sirkulasi (20\%)} = 20\% \times 805,2 \text{ m}^2 = 161,04 \text{ m}^2.$$

$$\text{Total luas area parkir} = 805,2 \text{ m}^2 + 161,04 \text{ m}^2 = 966,24 \text{ m}^2.$$

REKAPITULASI

1.	Ruang penerima	142 m ²
2.	Ruang Akomodasi	2.960 m ²
3.	Ruang Bisnis dan Pameran	710 m ²
4.	Ruang Administrasi	296,5 m ²
5.	Ruang Pelayanan dan Jasa	224,4 m ²
6.	Ruang Food Beverage	704 m ²
7.	Ruang Rekreasi	692 m ²
8.	Loundry	61 m ²
9.	House Keeping	55 m ²
10	Ruang Mekanikal dan Electrical	301,88 m ²
Total Luas		6.146,78 m²

$$\begin{aligned} \text{Luas areal terbangun} &= \text{Luas total} - \text{luas area parkir} \\ &= 6.146,78 \text{ m}^2 - 966,24 \text{ m}^2 = 5180,54 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Sirkulasi dalam bangunan} &= 30\% \times 5180,54 \text{ m}^2 \\ &= 1554,162 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Total luas lantai terbangun} &= 6.146,78 \text{ m}^2 + 1554,162 \text{ m}^2 \\ &= 7.700,942 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Jadi luas lantai terbangun + area parkir} \\ &= 6642,974 \text{ m}^2 + 7.700,942 \text{ m}^2 \\ &= 14.343,916 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jadi luas lahan yang dibutuhkan sekitar $\pm 1,5$ Ha.

Dengan jumlah lantai = 21 lantai

Penunjang = lantai 1 - 2

Hunian = lantai 3 - 20

ME. = lantai 21

5. Hubungan Fungsional Ruang

Dari tabel 5.3 dan berdasarkan pengelompokan ruang/kegiatan yang ada pada hotel maka dapat disusun suatu hubungan fungsional pada hotel yang diupayakan dapat menunjang segala aktifitas yang ada pada hotel bisnis. Adapun yang perlu diperhatikan dalam menentukan hubungan ruang pada sebuah hotel antara lain :

a. Hubungan ruang untuk pengelola hotel (staf dan karyawan)

- 1) Adanya pemisahan hubungan ruang yang jelas antara bagian Front Of The House yang berhubungan langsung dengan tamu/pengunjung dan bagian back of the house yang menangani bagian service, jangan sampai terjadi sirkulasi silang.
- 2) Ruang-ruang bagian front of the house, harus berhubungan dengan daerah/ruang. Ruang publik agar dapat langsung memberikan pelayanan kepada tamu/pengunjung.
- 3) Ruang-ruang bagian back of the house, sedapat mungkin tidak dapat dijangkau oleh tamu/pengunjung hotel. Sebab daerah ini hanya boleh dimasuki oleh karyawan/pengelola hotel.
- 4) Semua jalur keluar pelayanan makanan diusahakan terletak pada satu tingkat dengan dapur, bila tidak memungkinkan maka sebaiknya restoran berhubungan langsung dengan dapur.
- 5) Untuk ruang makanan/restoran dan ruang perjamuan lainnya sedapat mungkin mempunyai ruang-ruang pelayanan yang dihubungkan langsung dengan dapur.

b. Hubungan ruang untuk tamu/pengunjung hotel

- 1) Ruang-ruang akomodasi berupa kamar tidur berhubungan langsung dengan koridor dan fasilitas lift serta mudah pencapaian ke tangga darurat jika terjadi kebakaran.

- 2) Ruang-ruang publik harus berada pada daerah yang mudah dicapai oleh tamu dan pengunjung hotel.

6. Pola hubungan ruang

Penentuan pola hubungan ruang dimaksudkan untuk mengetahui keterkaitan dari masing-masing ruang dan pola pergerakannya. Ruang-ruang dengan pola kegiatan yang sama dapat didekatkan hubungannya sedangkan ruang-ruang yang dapat mengganggu privasi ruang lain dapat dijauhkan hubungannya.

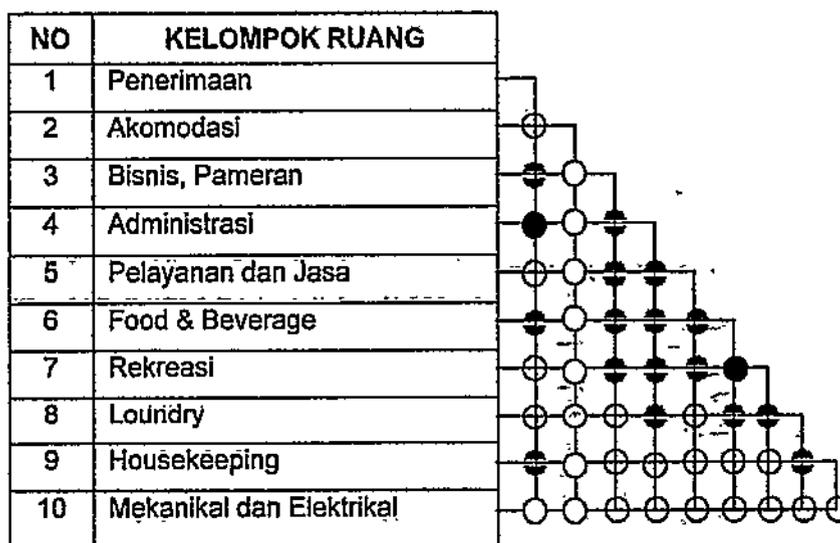
Dasar pertimbangan :

- Kelancaran, kemudahan dan kenyamanan kegiatan
- Jenis dan sifat kelompok ruang
- Keterkaitan dengan tata ruang dan pola pergerakan
- Pencapaian yang efektif
- Penataan pola kegiatan

Penilaian tersebut didasarkan atas simbol :

- Hubungan erat
- ◐ Berhubungan
- Tidak berhubungan

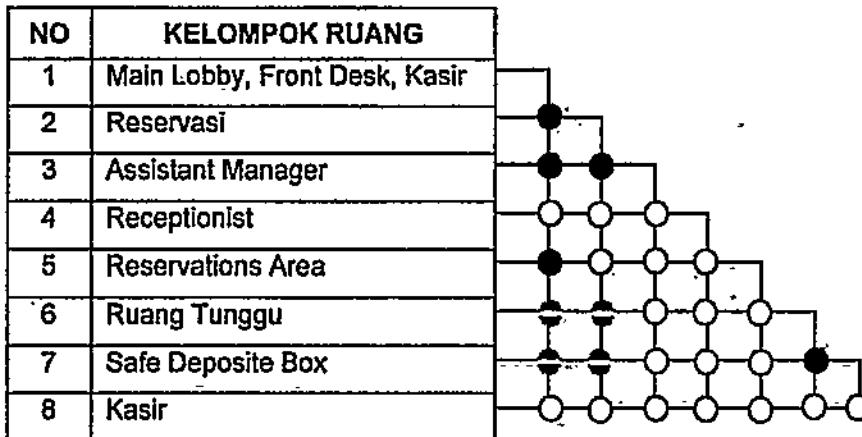
a. Secara makro pola hubungan ruang didalam Hotel Bisnis yaitu :



Gambar 5. 9 Pola Hubungan Ruang

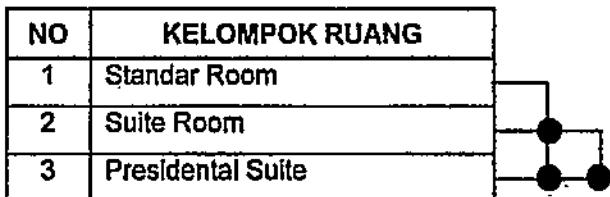
b. Secara mikro pola hubungan setiap ruang sebagai berikut :

1) Kelompok Ruang Penerimaan



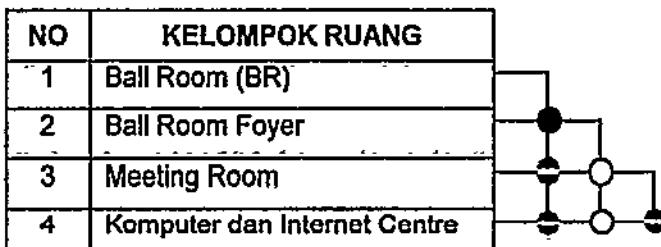
Gambar 5. 10 Kelompok Ruang Penerima

2) Kelompok Ruang Akomodasi



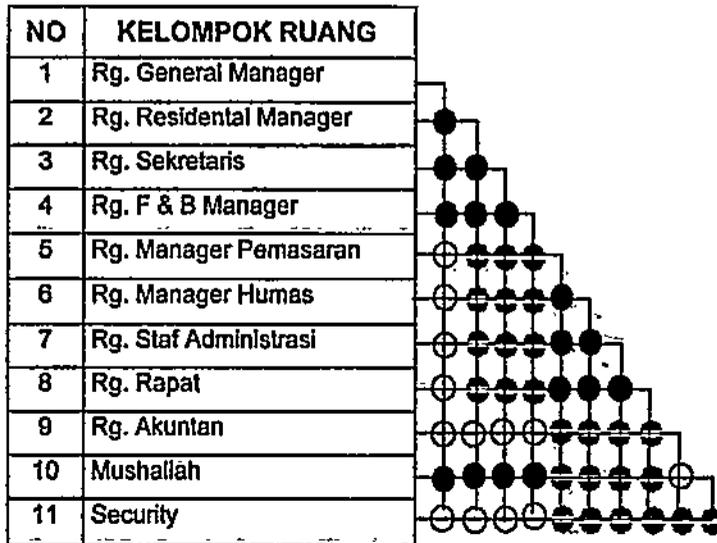
Gambar 5. 11 Kelompok Ruang Akomodasi

3) Kelompok Ruang Pertemuan, Bisnis, Pameran



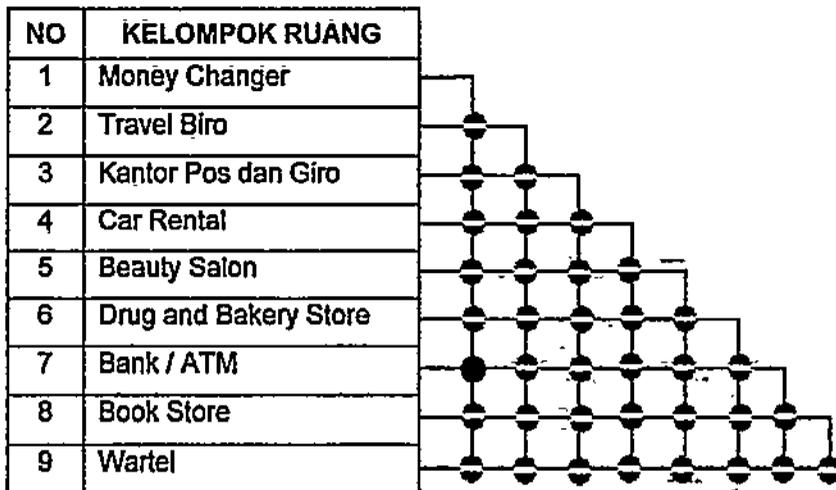
Gambar 5. 12 Kelompok Ruang Bisnis

4) Kelompok Ruang Administrasi / Pengelola



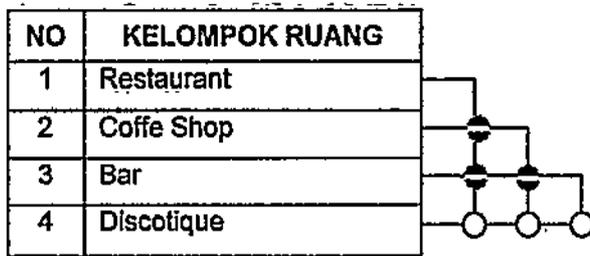
Gambar 5. 13 Kelompok Ruang Adimistras

5) Kelompok Ruang Pelayanan dan Jasa



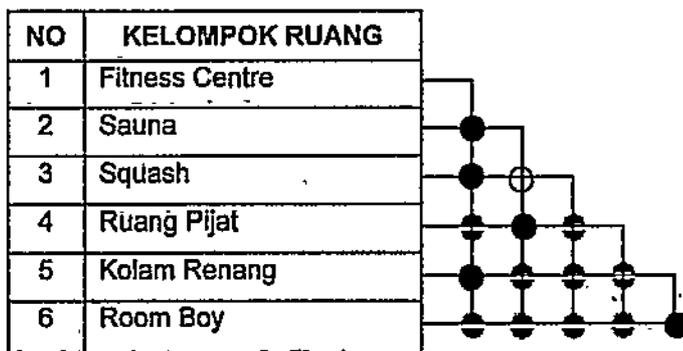
Gambar 5. 14 Kelompok Ruang Jasa

6) Kelompok Ruang Food & Beverage



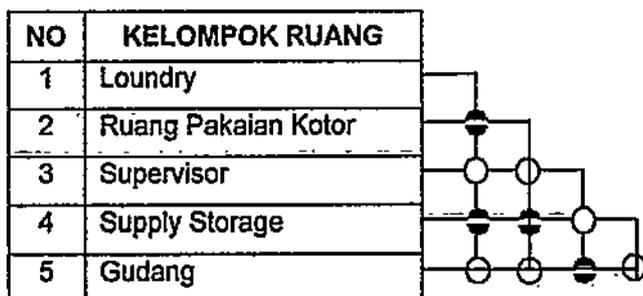
Gambar 5. 15 Kelompok Ruang Food & Beverage

7) Kelompok Ruang Rekreasi



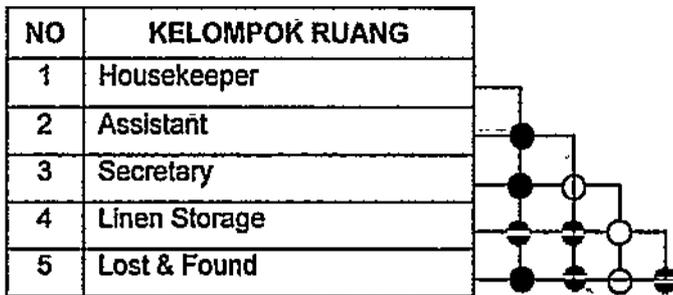
Gambar 5. 16 Kelompok Ruang Rekreasi

8) Kelompok Ruang Laundry



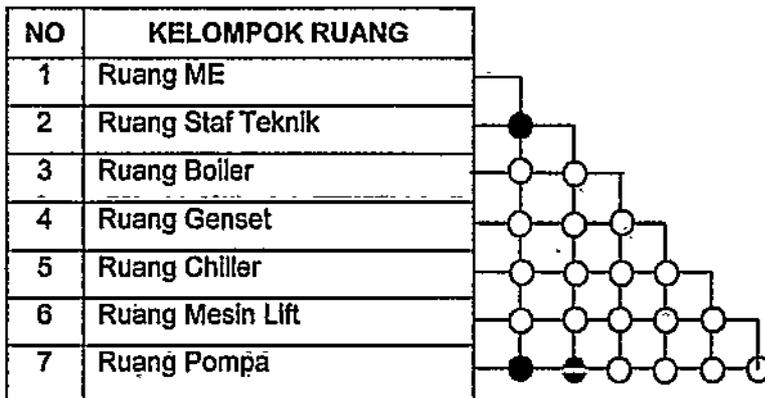
Gambar 5. 17 Kelompok Ruang Loundry

9) Kelompok Ruang Housekeeping



Gambar 5. 18 Kelompok Ruang Housekeeping

10) Kelompok Ruang Receiving & Purchasing



Gambar 5. 19 Kelompok Ruang Receiving

7. Persyaratan ruang

Persyaratan ruang dalam hal ini menyangkut bentuk dan suasana ruang atau kondisi ruang tersebut, dengan melihat karakteristik kegiatan yang ada, memungkinkan timbulnya bentuk dan suasana ruang atau kondisi ruang yang berbeda. Untuk menciptakan/ merencanakan ruang yang dinamis sesuai dengan sifat ruangnya, maka perlu diperhatikan hal-hal berikut :

- Sesuai dengan karakter ruang.
- Mendukung sifat kegiatan.
- Kenyamanan lahiriah dan batiniah bagi setiap pengunjung, baik yang menginap ataupun yang tidak.
- Bangunan yang lengkap akan sistem pencahayaan, penghawaan, akustik, dan lain-lain.
- Adanya efisiensi pemakaian ruang.
- Adanya efektifitas dalam hal sirkulasi antar ruang yang saling terkait.

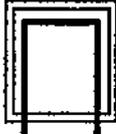
8. Bentuk Dasar Bangunan Arsitektur Tropis

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan terhadap :

- a. Keselarasan bentuk terhadap lingkungan dan iklim
- b. Mempunyai nilai estetika
- c. Penerapan fungsi ke dalam bangunan secara efektif
- d. Pengaturan ruang dan pemakaian ruang secara maksimal.

Bentuk dasar bangunan pada dasarnya adalah :

- a. Segiempat
- b. Lingkaran
- c. Segitiga

ALTERNATIF BENTUK	ALTERNATIF LAY OUT PERALATAN/KEGIATAN	KETERANGAN
Persegi		PENGGUNAAN RUANG OPTIMAL
Lingkar		TERDAPAT RUANG TERBUANG
Segitiga		TERDAPAT RUANG TERBUANG

(Sumber : Ching,1998)

Gambar 5.20 Bentuk Dasar Bangunan

9. Penampilan Bangunan Arsitektur tropis

Penampilan bangunan dipengaruhi oleh :

- Bentuk site yang direncanakan
- Kesan yang ingin ditampilkan, yaitu santai, menarik dan rekreatif
- Orientasi bangunan
- Kemudahan pengembangan
- Iklim
- Warna

Selain pengaruh di atas, hotel bisnis sebagai sarana akomodasi bagi pengunjung harus mampu menciptakan :

- Keserasian antara lingkungan dan ruang-ruang yang ada di dalamnya.
- Rasa nyaman baik di dalam bangunan maupun di luar bangunan.
- Memberi kesan terbuka dan mengundang.
- Bentuk bangunan sesuai dengan fungsinya sehingga memberi kejelasan masing-masing fungsi kegiatan yang ditampung didalamnya.

10. Penataan ruang dalam

Sebagai hotel dengan predikat bintang 4 (****), penataan ruang dalam pada hotel bisnis harus dapat menampilkan kemegahan tanpa mengurangi suasana mengundang. Dan sebagai hotel yang bertaraf nasional dan internasional. Perlu adanya sentuhan unsur arsitektur tradisional Indonesia dalam penataan ruang dalamnya agar kebudayaan bangsa kita dikenal oleh dunia internasional.

Penataan ruang dalam untuk setiap ruang yang ada pada hotel bisnis, disesuaikan dengan suasana yang ingin ditampilkan. Adapun penataan ruang dalam pada hotel bisnis sebagai berikut :

a. Ruang tidur

Sifatnya membutuhkan ketenangan, sehingga penataan ruang dalamnya ditata dengan pemakaian warna-warna yang lembut dan sejuk, perabotan dalam kamar-kamar tidur. Disesuaikan dengan kebutuhan tamu yang akan melakukan kegiatan bisnis seperti tempat tidur, kursi dan meja, lemari dan lain-lain serta perlu adanya pemberian elemen dekoratif. Dengan unsur tradisional, untuk memberikan kesan hangat dan akrab, pemasangan plafon tidak terlalu tinggi.

b. Function room

Sifatnya formal sehingga penataan ruangnya menggunakan warna-warna formal seperti putih dan krem dengan sentuhan warna-warna lain sebagai aksen. Perabot disesuaikan dengan kegiatan yang sedang berlangsung di dalam ruangan sehingga sifatnya yang dermagen dan dapat diatur sesuai kebutuhan. Untuk function room pada umumnya membutuhkan ruang yang besar seperti ball room, exhibition hall (ruang pameran) sehingga direncanakan sedapat mungkin tidak terdapat kolom di tengah ruang dan ketinggian plafon ditinggikan agar dapat memberikan kesan formal, megah dan luas.

c. Lobby

Lobby merupakan ruang yang pertama dijumpai pada hotel. Oleh karena itu suatu lobby harus memberikan kesan yang baik bagi tamu/pengunjung. Sifat dari ruang lobby harus terbuka dan mengundang, tetapi harus tetap memberi kesan formal sehingga penataan ruang dalamnya harus terbuka dengan plafon yang cukup tinggi, mudah dicapai dan penggunaan warna-warna yang cerah tetap lembut. Dalam ruang lobby sebaiknya ditampilkan elemen dekoratif dengan unsur tradisional agar hotel tersebut mempunyai kesan tersendiri bagi tamu/pengunjung hotel.

d. Restoran

Sifatnya santai dan akrab sehingga penataan ruang dalamnya harus menarik dengan warna-warna lembut dan plafond yang cukup rendah.

11. Modul bangunan

Modul adalah sistem ukuran terkecil yang digunakan secara berulang. Adapun fungsinya adalah :

- a. Mengurangi pemborosan ruang-ruang yang tidak berguna
- b. Mempermudah meletakkan perabot pengisian ruang
- c. Mempermudah pelaksanaan proyek.

Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan modul bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Modul harus berdasarkan keturunan fungsional
- b. Modul harus memudahkan penggambaran dalam perencanaan
- c. Modul harus menunjukkan ukuran terbanyak dipakai
- d. Modul harus menunjukkan angka-angka sistematis.

Modul fungsional merupakan kelipatan dari modul dasar 30 cm, dan nilainya ditentukan berdasarkan studi ruang gerak manusia, perabot yang dipakai, kemungkinan perletakan perabot serta

pemakaian bahan bangunan. Berdasarkan pertimbangan di atas untuk mendapatkan nilai fungsional yang tepat, agar efisiensi ruang tercapai adalah nilai 30 cm, sehingga modul struktur yang dicapai adalah kelipatan dari nilai fungsional.

12. Sistem struktur dan bahan bangunan

a. Sistem struktur

Pemilihan sistem struktur berdasarkan pertimbangan bangunan hotel yang merupakan bangunan komersial, sehingga mempertimbangkan segi efisiensi yang tinggi, oleh sebab itu dituntut :

- Sistem struktur yang fungsional dan ekonomis.
- Jenis struktur yang fleksibel, mengingat fungsi ruang dan aktifitas yang berlainan.
- Memungkinkan buat bukaan-bukaan yang cukup mengingat ruang hotel banyak membutuhkan pencahayaan dan penghawaan.
- Pemilihan struktur memperhatikan segi kemudahan dalam pengadaan barang, pelaksanaan dan perawatan.

Sistem struktur dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1) Sub struktur

Karena bangunan hotel bisnis yang direncanakan merupakan bangunan berlantai banyak, maka pondasi yang digunakan adalah pondasi rakit dipadu dengan file cup serta tiang pancang.

- Pondasi rakit selain berfungsi sebagai struktur juga berfungsi sebagai ruang bawah tanah yang digunakan sebagai fasilitas parkir dan ruang mekanikal dan elektrik.
- Pondasi tiang pancang menyalurkan beban ke lapisan tanah bagian dalam pada lapisan tanah keras.

2) Super struktur

Untuk super struktur menggunakan sistem rangka kaku dan inti bangunan.

- Rangka kaku, bereaksi terhadap beban lateral yang disebabkan oleh tekanan angin terutama melalui lentur balok dan kolom.
- Struktur inti, ketahanan lentur bangunan akan meningkat karena interaksi inti dan rangka menambah kekakuan. Sistem ini efisien bagi pelayanan sistem mekanis dan transportasi vertikal pada inti dan cor.

3) Struktur penutup

Atap untuk bangunan hotel bisnis menggunakan rangka baja mofile dan adanya bagian yang menggunakan plat beton bertulang.

b. Bahan bangunan

Berdasarkan fungsinya, bahan bangunan dikelompokkan menjadi dua kelompok :

1) Bahan struktural

Sesuai dengan sistem struktur yang dipakai, maka secara umum pemilihan bahan bangunan harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Mudah dalam pelaksanaan dan pemeliharaan
- Mudah dalam penyesuaian bentuk
- Ketahanan terhadap suhu tinggi

2) Bahan pengisi

Pemilihan bahan atas pertimbangan sebagai berikut :

- Penampilan bangunan disesuaikan dengan kesan yang ingin dicapai.

- Mudah dimakan api, tanpa perlakuan khusus, cepat mengalmi pelapukan, serta tidak memiliki umur konstruksi yang panjang.

13. Konsep ruang luar

a. Fungsi taman

Elemen-elemen lansekap seperti tanaman, sculpture dan lain-lain berfungsi sebagai :

- 1) Penyerap dan penyaring dari kebisingan
- 2) Penyaring dari polusi udara dan debu
- 3) Peneduh dan pengurang sinar radiasi matahari
- 4) Elemen penghias taman

b. Elemen ruang luar lainnya berfungsi sebagai :

- 1) Penghias dan penambah estetika
- 2) Aksentuasi, irama dan harmoni
- 3) Pengarah dan pembatas

Selain fungsi-fungsi batas penataan elemen lansekap dapat mempengaruhi kenyamanan.

1) Sirkulasi

Penataan elemen lansekap pada area pejalan kaki sangat menentukan sirkulasi ruang luar.

2) Daya alam/iklim

Pengaruh radiasi matahari pada siang hari dan arah angin yang bertiup perlu diperhatikan dalam pengelolaan tata ruang luar.

3) Kebisingan

Sumber kebisingan pada perancangan hotel bisnis adalah pada area dekat jalan utama dan pada ruang mekanikal

elektrikal (ruang genset) sehingga perlu adanya penataan elemen lansekap yang baik.

4) Bau-bauan

Terutama pada tempat sampah yang menimbulkan bau yang tidak enak, pohon dan semak dapat mengurangi bau.

5) Bentuk

Yang dimaksud disini adalah bentuk dan rencana obyek misalnya bentuk tanah, lampu taman, kolam hias dan lain-lain.

6) Keamanan

Penataan lansekap dapat menciptakan keamanan dan kenyamanan.

7) Kebersihan

Sesuatu yang bersih selain menambah tempat tersebut, juga menambah tingkat kenyamanan.

8) Keindahan

Keindahan merupakan hal yang perlu diperhatikan sekali dalam penciptaan kenyamanan. Yang dimaksud di atas adalah taman-taman pada lahan hotel bisnis.

C. Perlengkapan Utilitas Bangunan

1. Sistem pencahayaan

Sumber pencahayaan yang digunakan adalah :

a. Cahaya alami

Pencahayaan alami yang digunakan secara optimal untuk menghidupkan suasana bangunan serta karakternya melalui bukaan-bukaan yang lebar serta bangunan yang terbuka. Untuk pencahayaan siang hari, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Menghindari penyinaran matahari langsung 45° .

2) Bukaan 20% dari luas lantai pada ruang-ruang yang menghadap lapangan (open space).

Standar kebutuhan bukaan menurut jenis ruang :

- Ruang tidur :
- Ruang umum : 1/8 – 1/6
- Ruang administrasi : 1/6 – 1/5
- Gudang : 1/10 – 1/5

b. Cahaya buatan

Menggunakan lampu penerangan yang bersifat diffuser (tidak menyilaukan) dengan syarat, posisi cahaya dari samping dan merata. Untuk mendapatkan gambaran mengenai standar dan besaran penerangan (pencahayaan buatan) pada ruang-ruang hotel, dapat dilihat pada tabel 5.6

Tabel 5.17

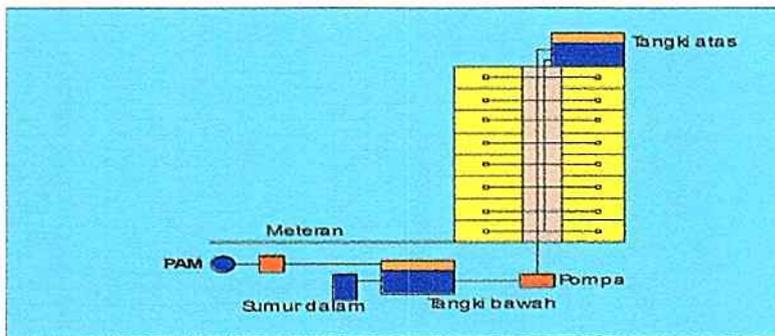
Area In Hotel	Min. Lewmination Value (Lux)
Entrance hall – general	200
Reception and Inquiry desk	400
Publik Room :	
• Cloak room	100
• Dining room	100
• General ask desk	400
• Lounge, writing room	200
Kitchens	
• General	200
• Food preparation, cooking, wash up	400
• Food stores	200
Service Area :	
• Loundries	200
• Cellars	200
• Stores, Inggage room	100

Sumber : Pengkondisian Ruang

4. Sistem Utilitas dan Penunjang

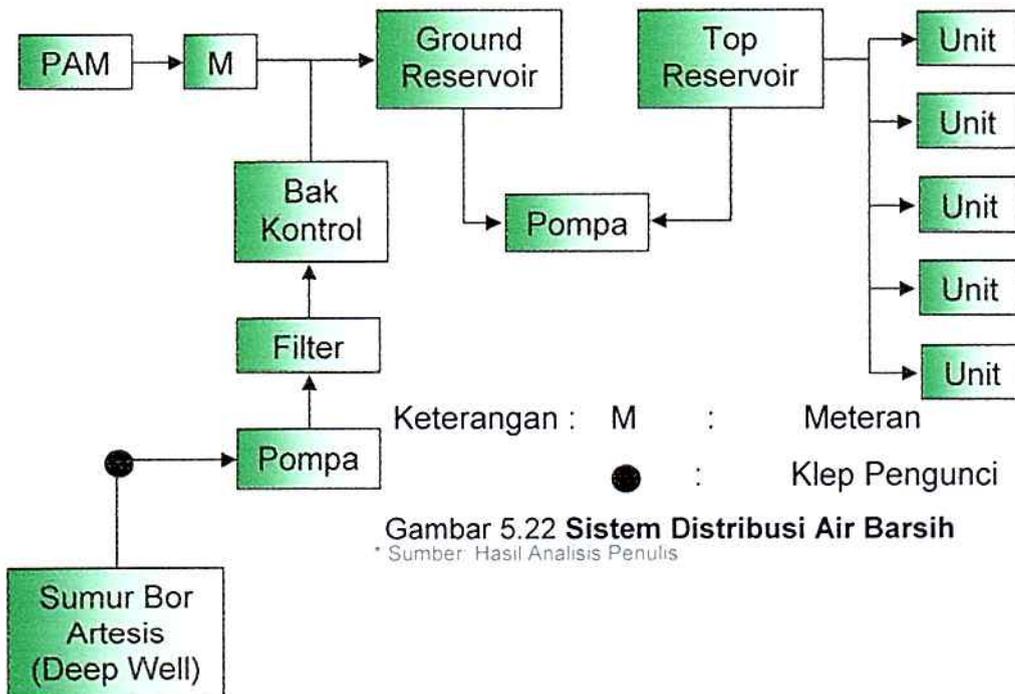
a. Sistem pengadaan dan pendistribusian air bersih

Pengadaan air bersih bersumber dari PAM dan sumur bor/sumur artesis (deep well) sebagai cadangan. Air yang ditampung direservoir bawah langsung disupply dengan pompa otomatis ke lantai paling atas dan ditampung di reservoir atas. Selanjutnya air dialirkan secara down feed riser dengan menggunakan pompa untuk didistribusikan ke tiap unit lantai.



Gambar 5.21

Sistem Pengadaan dan Distribusi Air Bersih

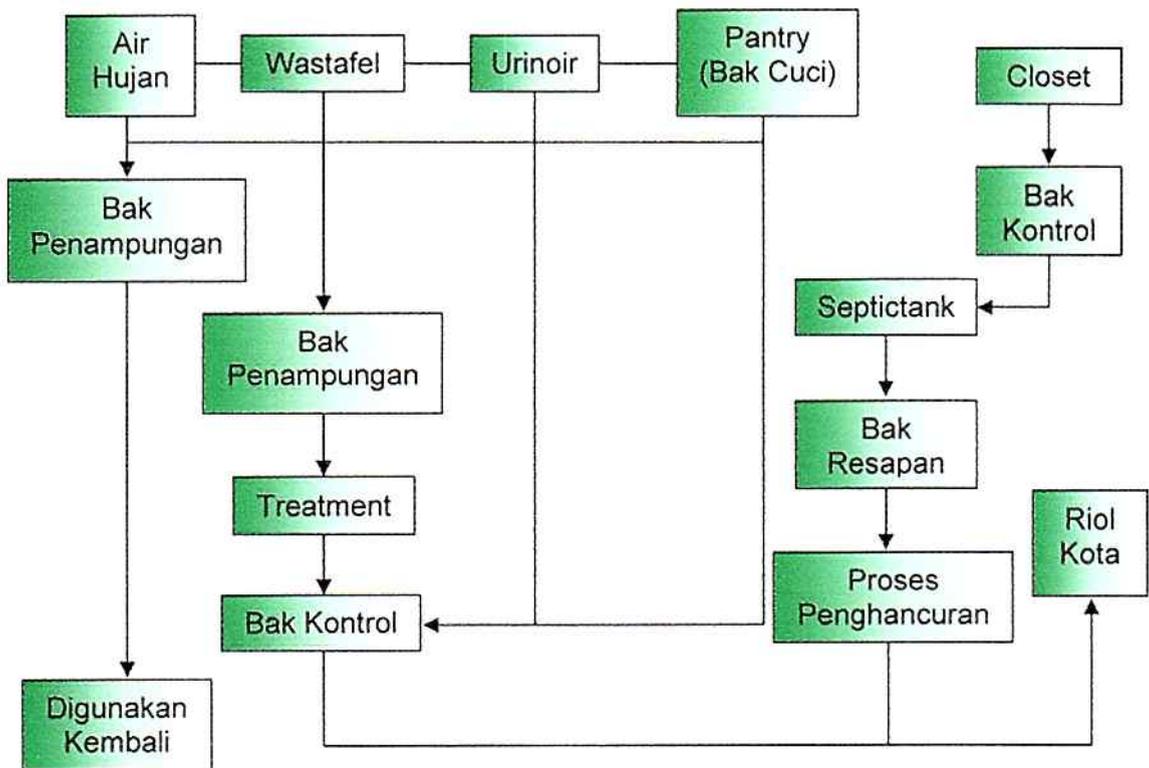


Gambar 5.22 Sistem Distribusi Air Bersih

* Sumber: Hasil Analisis Penulis

b. Sistem pembuangan air kotor

Air kotor yang berasal dari air hujan maupun dari lavatory (disposal cair) dialirkan melalui pipa pembuangan (plumbing shaft) langsung dialirkan ke riol kota. Sedangkan pembuangan kotoran / disposal padat yang berasal dari lavatory dialirkan melalui pipa pembuangan langsung menuju ke bak kontrol, septictank kemudian di bak peresapan.



Gambar 5.23
Sistem Pembuangan Air Kotor

* Sumber: Hasil Analisis Penulis

c. Sistem Jaringan Listrik

Sumber listrik yang digunakan terdiri dari dua bagian yaitu :

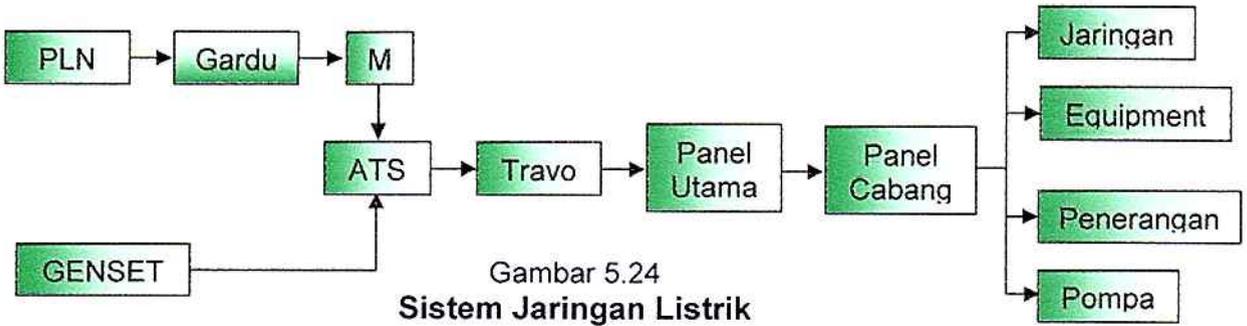
1) Perusahaan Listrik Negara (PLN)

Sumber listrik yang berasal dari PLN, dalam keadaan biasa listrik ini dapat diandalkan kontinuitas pelayanannya, sehingga PLN dipakai sebagai sumber tenaga utama.

2) Generator set (Genset)

Genset merupakan tenaga cadangan yang berfungsi secara otomatis bila terjadi pemadaman listrik dari sumber utama yaitu PLN. Sumber tenaga cadangan ini berasal dari mesin pembangkit listrik sendiri, yaitu pembangkit listrik yang menggunakan penggerak dengan mesin diesel.

Pertimbangan utama yang harus diperhatikan adalah penempatan genset ini, karena akan menimbulkan kebisingan. Listrik tersebut didistribusikan melalui suatu terminal utama dengan pertimbangan bahwa apabila salah satu tabung mengalami kemacetan, tidak akan mengganggu yang lain. Penjaringan listrik selanjutnya diatur secara sentral dari terminal utama, tapi pada tiap lantai digunakan terminal lokal untuk masing-masing unit yang kemudian dihubungkannya dengan fuse box, hal ini untuk mencegah kemungkinan terjadinya pemadaman total.



* Sumber. Hasil Analisis Penulis

Keterangan : M : Meteran

ATS : Automatic Transfer Switch

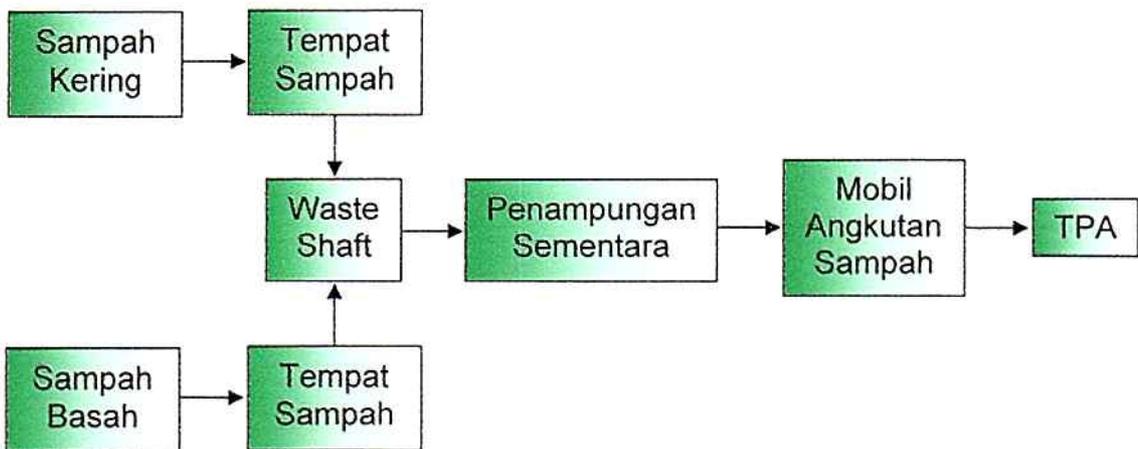
d. Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan terdiri dari dua jenis yaitu :

- Komunikasi ekstern (hubungan ke luar bangunan)
Yaitu komunikasi dengan menggunakan fasilitas telepon. Penggunaan telepon ini terdiri dari beberapa line dari PT. Telkom dan ditampung di ruang PABX (Private Automatic Branch Exchange). Pertimbangan memakai sistem PABX antara lain karena efisiensi dalam pemakaiannya, maksudnya jumlah line yang diperoleh dari PT. Telkom dapat diuraikan menjadi jumlah yang lebih banyak.
- Komunikasi intern (hubungan di dalam bangunan)
Yaitu komunikasi dengan menggunakan intercom dan sound public system (speaker). Alat ini merupakan sistem tata suara, baik berupa musik maupun panggilan yang ditempatkan pada ruang-ruang umum untuk kelancaran kegiatan di dalam bangunan.

e. Sistem pembuangan sampah

Sampah yang ada dalam bangunan atau pada tiap lantai baik sampah kering berupa kertas, plastik dan puntung rokok maupun sampah basah yang berasal dari pantry dan lavatory dikumpulkan pada tempat-tempat sampah yang telah disediakan di setiap ruangan juga pada selasar, selanjutnya melalui shaft sampah (waste shaft) pada tiap lantai sampah dialirkan ke penampungan sampah (ruang angkut sampah) yang terletak di basement dan kemudian diangkut oleh petugas dinas kebersihan kota dengan mobil angkutan sampah ke tempat pembuangan akhir.



Gambar 5.25
Sistem Pembuangan Sampah

* Sumber: Hasil Analisis Penulis

Keterangan : TPA : Tempat Pembuangan Akhir

f. Sistem Pengamanan Bangunan

1) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran

Penanganan terhadap kemungkinan terjadinya bahaya kebakaran diusahakan dalam bentuk :

- Penggunaan bahan bangunan yang tahan panas atau api sampai pada suhu tertentu.
- Penyelesaian fisik bangunan
- Penyediaan alat pencegahan / pengamanan terhadap bahaya kebakaran.

Sebagai tindakan pengamanan, bangunan dilengkapi dengan :

- Fire cabinet yang ditempatkan pada sudut-sudut bangunan yang mudah terlihat.
- Fire hydrant system, yaitu alat pemadam kebakaran berupa gulungan selang (house rill) yang ditempatkan di luar bangunan.
- Tabung CO₂ yang ditempatkan pada unit ruang.
- Sistem sprinkler dan detektor (head detector dan smoke detector) yang dihubungkan dengan alarm, apabila terjadi kebakaran secara otomatis sprinkler head yang dipasang pada plafon langsung mengisolir jaringan penyebab api dengan cara mengeluarkan air atau serbuk.
- Kebakaran eksternal diatasi dengan mobil pemadam kebakaran.

Untuk penyelamatan bahaya kebakaran, memakai :

- Tangga darurat dengan pencapaian yang mudah dan aman.
- Smoke shaft untuk menghisap asap ke luar bangunan.
- Warning system untuk mempermudah pengunjung memahami peringatan.

- Exit sign (tanda keluar), menunjukkan arah keluar dengan arah cahaya yang tembus asap.

2) Pengamanan terhadap bahaya petir (penangkal petir)

Bangunan dapat saja terbakar atau meledak jika sewaktu-waktu terjadi sambaran petir, untuk itu diusahakan agar memusatkan daerah-daerah sambaran petir tersebut ke titik yang aman dan meredam kekuatannya ke dalam tanah. Sistem yang dipakai adalah sistem Sangkar Faraday yang merupakan perkembangan dari sistem Tongkat Franklin. Sistem tersebut mempunyai syarat-syarat sebagai berikut :

- Konduktor horisontal dipasang mengelilingi bidang tepi atap.
- Jarak maksimal dari tepi yaitu 9 meter.
- Tinggi antena antara 25 – 30 cm.
- Penambahan konduktor horisontal dari sistem Tongkat Franklin
- Jarak maksimum antara dua konduktor paralel yaitu 18 meter.
- Jarak masing-masing final antena maksimum 7,5 meter.
- Sudut perlindungan untuk bangunan biasa 45° dan untuk bangunan yang mudah terbakar / meledak 30° .

Tiang-tiang atau antenanya dihubungkan satu sama lain dengan kawat tembaga, dimana tidak menimbulkan dampak terhadap bangunan disekitarnya dan pemasangannya dilakukan pada titik tertinggi bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- De Chiare, Joseph & Callendar, John Hancock, *Time Saver Standars For building Types*, Newyork, Mc. Grw Hill, 1996.
- Dirjen Kebudayaan dan Pariwisata, *Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM.3/HK.001/MKP.02 tentang Penggolongan Kelas Hotel*, Direktorat Jenderal Kebudayaan dan Pariwisata, Jakarta, 2002.
- Neufert, Ernst, *Data Arsitek I & II*, Erlangga, Jakarta, 1994.
- Oka A, Yoeti, *Pengantar Ilmu Pariwisata*, Angkasa, Bandung, 1996.
- Poerbo, Hartono, *Struktur dan Konstruksi Bangunan Tinggi*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Schueller, Wolfgang, *Struktur Bangunan Bertingkat Tinggi*, Eresco, Bandung, 1989.
- Sihite, Richard, *Hotel Management*, SIC, Surabaya, 2000.
- Sulastiyono, Agus, *Managemen Penyelenggaraan Hotel*, Alfabeta, Bandung, 2002.
- Tangoro, Dwi, *Utilitas Bangunan*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2000.
- Yeang, Ken, *Bioclimatic Skyscrapers*, London Limited, 1994

PEMBIMBING

IR H MOH YOENUS OESMAN, Msp

IR SYARIF BEDDU, MT

IR M AWALUDDIN HAMDY, Msi

HOTEL BISNIS DI MAKASSAR

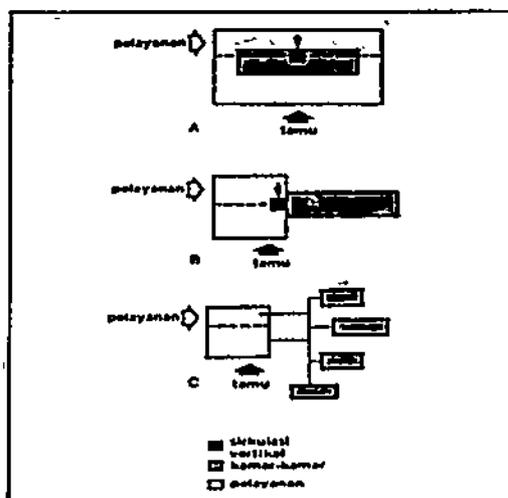
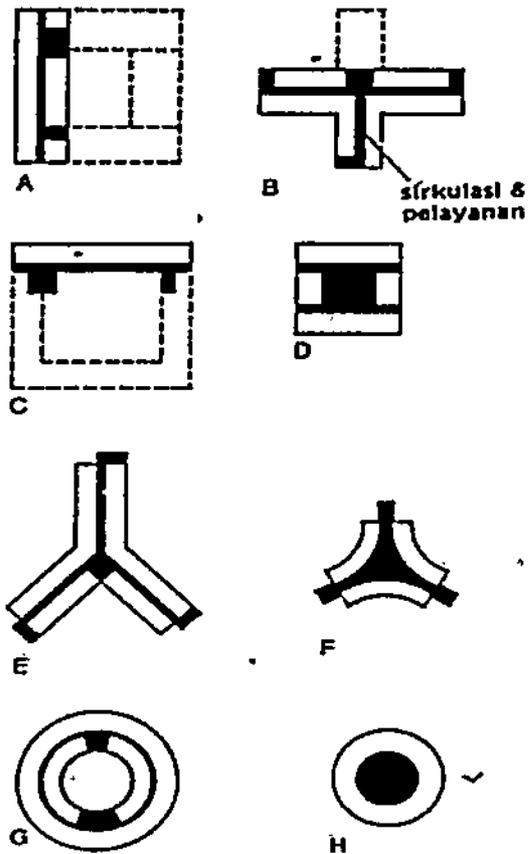
DENGAN
PENEKANAN PADA
ARSITEKTUR
TROPIS

LAMPIRAN



Lampiran 1

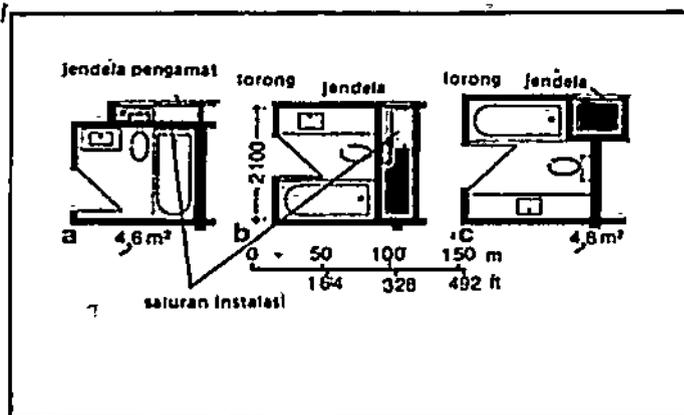
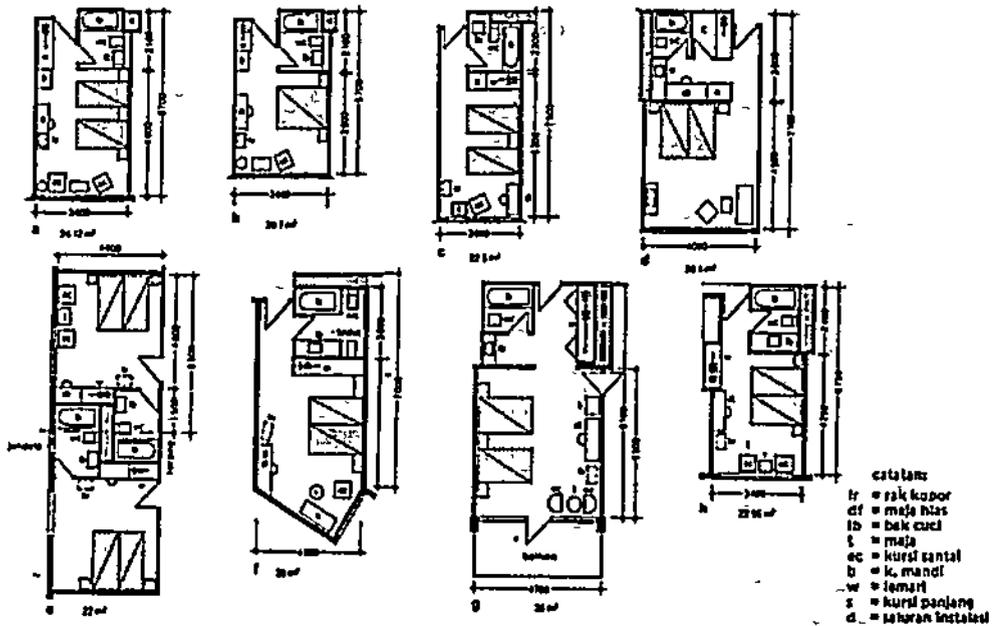
Bentuk-bentuk rencana denah hotel (Neufert, Ernst, *Data Arsitek I*, Erlangga, Jakarta, 1994.)



2 Hubungan antara kamar-kamar dengan ruangan umum

Lampiran 2

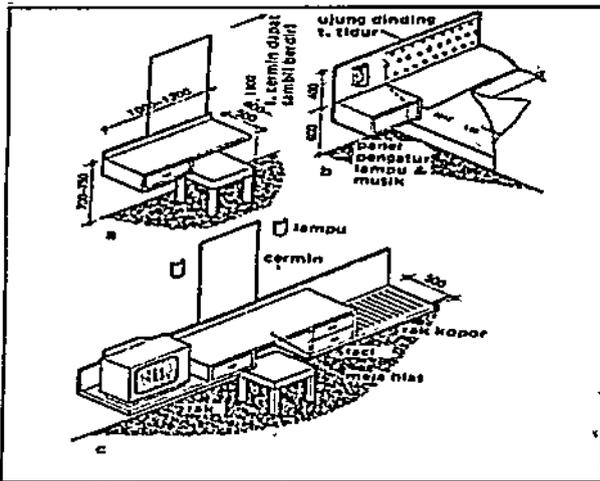
Bentuk-bentuk rencana denah kamar hotel (Neufert, Ernst, *Data Arsitek I*, Erlangga, Jakarta, 1994.)



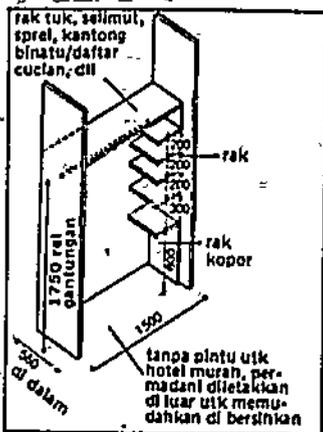
3. Bentuk penataan umum untuk kamar mandi & saluran utilitas/instalasi jendela pengamatnya harus tahan terhadap api kira-kira setengah jam; saluran tersebut harus dapat menghentikan rambatan api antar lantai; ukurannya disesuaikan dengan tinggi bangunan; jendela pengamat saluran "a" lebih baik dari "b" dan "c" memungkinkan penambahan ruang untuk meletakkan tempat bersih.

Lampiran 3

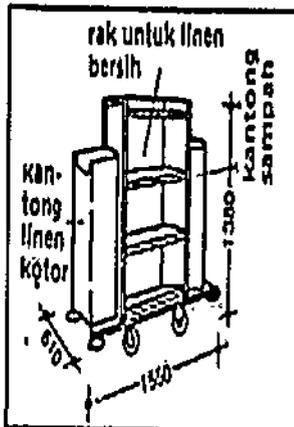
Perabot dalam kamar hotel (Neufert, Ernst, *Data Arsitek I*, Erlangga, Jakarta, 1994.)



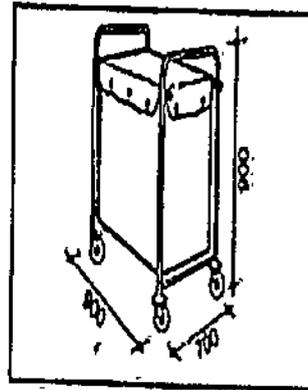
2 a satu unit meja hias, b meja kecil samping & ujung kepala tempat tidur dengan penggantung telepon memungkinkan meja untuk rapi; meja tersebut dapat digeser untuk memudahkan mengeser/membah tempat tidur c gabungan meja hias, rak kopor dan meja televisi; diletakkan menggantung di dinding (kantilever) agar mudah membersihkan lantai di bawahnya, sebaliknya unit ini dipaku dengan kuat di dinding karena di khawatirkan diduaki orang-orang; penyangga-penyanga lain harus dipasang dipelakang peralatan lainnya untuk menghindarkan noda-noda pada dinding; rak kopor dapat juga diganti dengan unit rak untuk membuat minuman teh, dan lain-lain; pencahayaan diletakkan pada tempat yang dapat menerangi meja hias dan kedua sisi muka orang yang sedang berhtis dengan baik.



3 Contoh lemari kombinasi di mana r. gantungannya hanya dilengkapi rest 500/ org; pd beberapa hotel mewah dilengkapi t. yg bebas didepannya utk mengganti pakail dan ruang pakailan



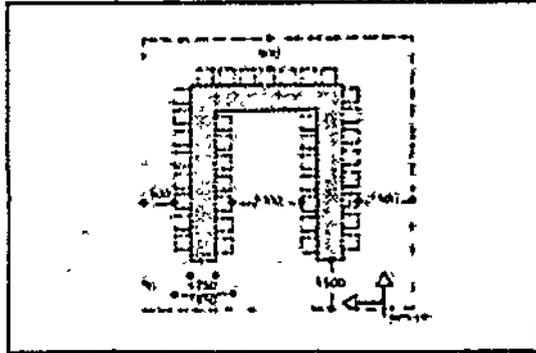
4 Contoh rak dorong beroda berata braha



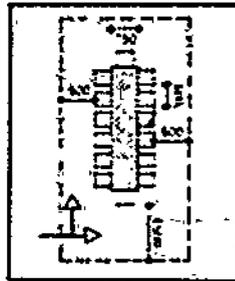
5 Rak berroda dengan kantong yang mudah diangkat

Lampiran 4

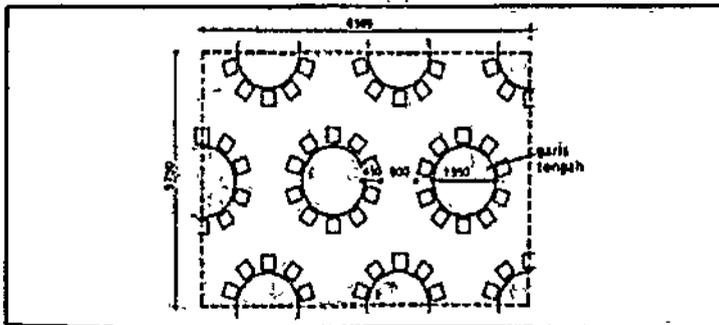
Ruang duduk / tunggu / lounges dalam hotel (Neufert, Ernst, *Data Arsitek* / Erlangga, Jakarta, 1994.)



1 Ruang yang dibutuhkan untuk perjamuan 37 orang berikut pelayanannya



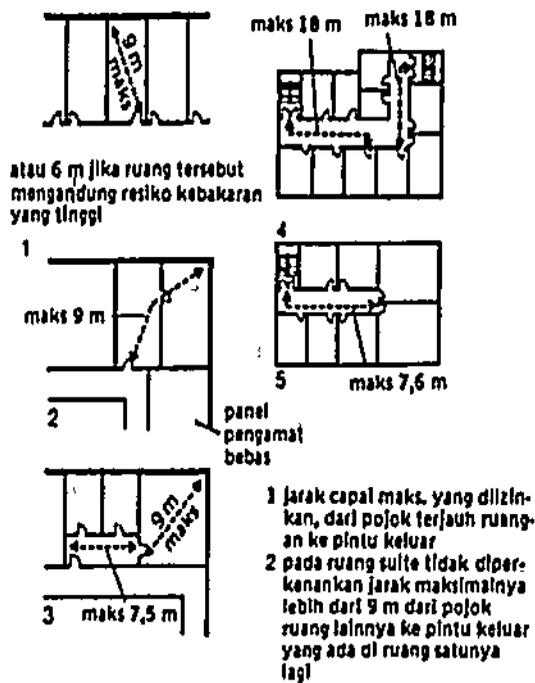
2 Ruang yang dibutuhkan untuk makan 14 orang berikut pelayanan



3 Meja perjamuan dengan 10 tempat duduk; penataan tipikal untuk perjamuan besar: 1,20m²/orang

Lampiran 5

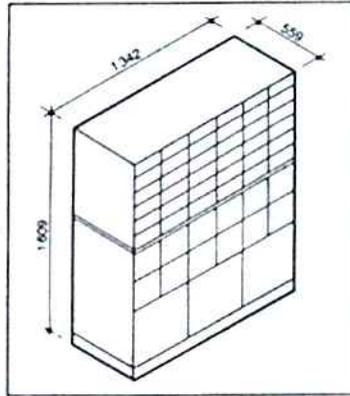
Pelayanan bahaya kebakaran dalam kamar hotel (Neufert, Ernst, *Data Arsitek I*, Erlangga, Jakarta, 1994.)



- 3 pada ruang suite, lorong yang ada di dalamnya ke pintu keluar, panjangnya tidak boleh lebih dari 7,5 m
- 4 tahapan penyelamatan 2: tidak boleh lebih dari 18 m untuk jarak antara pintu kamar ke pintu-pintu darurat; dan jalur yang dilalui ini harus terlindung pula dari kebakaran
- 5 pada lorong buntu, jarak ke pintu-pintu darurat tidak boleh lebih dari 7,6 m

Keterangan:

- 1 kotak penyimpanan barang berharga
- 2 rak tempat kunci & surat-surat
- 3 rak untuk status kamar
- 4 indeks menurut abjad
- 5 meja informasi
- 6 mesin hitung
- 7 kasir/puru bayar
- 8 penerima tamu
- 9 portir/banjaga
- 10 meja pengatur sub. telepon
- 11 mushaf kamar-depan hotel
- 12 arsip
- 13 pengalim telepon
- 14 pencatat telepon
- 15 musik dinding & jam
- 16 alat penghantaran rekening
- 17 panel tanda bahaya kebakaran
- 18 ruang kantor pencatatan/pemesanan kamar
- 19 lemari besi
- 20 bendaharawan
- 21 jam dinding
- 22 rak pemesanan kamar
- 23 peralatan foto suara/musik rekaman
- t = nomor telepon
- ts = panggilan telepon sentral
- ts = telepon ke lapangan udara
- d = laci-daki
- td = laci-daki kanan
- ts = rak-rak
- c = lemari-lemari



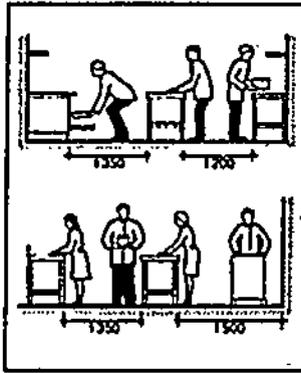
4 Kotak penyimpanan benda-benda berharga dan uang (tipikal) cukup tersedia berbagai ukuran



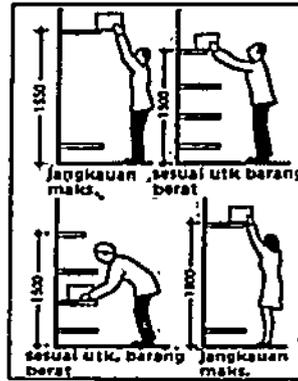
5 Contoh r. kantor depan utk hotel dengan 120 kamar

Lampiran 7

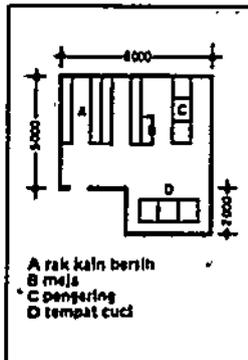
Ruang dapur dan gudang makanan dalam hotel /Front Office (Neufert, Ernst, *Data Arsitek I*, Erlangga, Jakarta, 1994.)



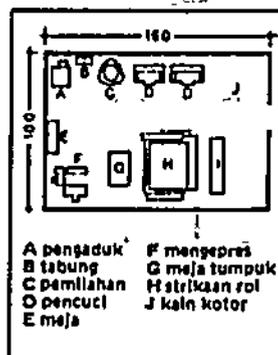
2 Ruang min antara tempat menata peralatan dengan lalu lare lane petugas



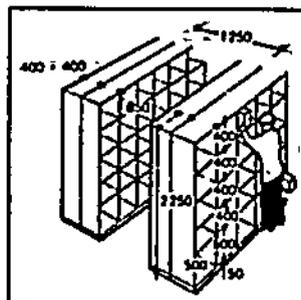
3 Gates tinggl untuk lemari-lemari gudang



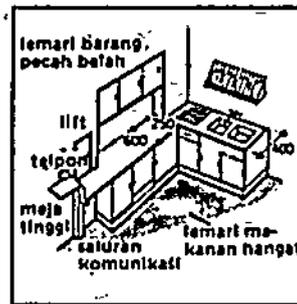
4 Binatu tanpa strikan untuk hotel 120 kamar



5 Binatu untuk hotel 200 kamar



6 Lemari terbuka untuk menyimpan barang-barang



7 Bak cuci dan perlengkapan pelayanan

Lampiran 8



Pencahayaan pada ruang tamu
Sumber : Majalah Lighting, 2005



Pencahayaan di khususkan pada entrance
Sumber : Majalah Lighting, 2005

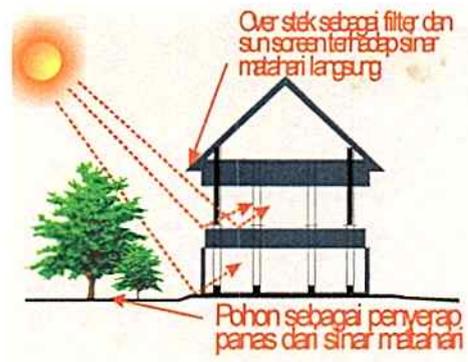


junior suite room

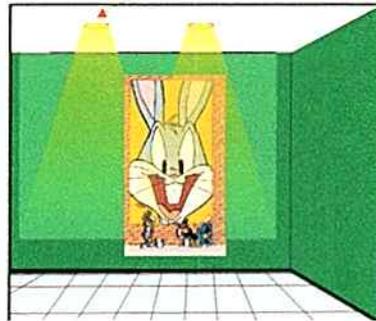


meeting room

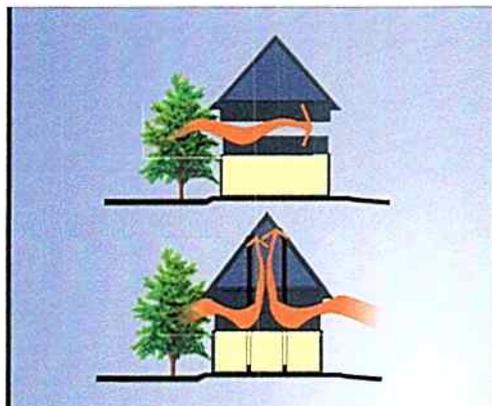
LPP Convention Hotel
Sumber : [www. Google. Com](http://www.Google.Com)



Sistem pencahayaan alami



Sistem pencahayaan buatan



Sistem penghawaan alami

