

**HOTEL TRANSIT
DI MAUMERE KABUPATEN SIKKA PROPINSI NTT**

ACUAN PERANCANGAN
Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk
Ujian Sarjana Teknik Arsitektur

OLEH :

HERMAN SUHIMPUN

45 97 043 015



**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45"
MAKASSAR
2004**

HALAMAN PENGESAHAN

PROYEK : TUGAS AKHIR SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR
JUDUL : HOTEL TRANSIT DI MAUMERE
KABUPATEN SIKKA PROPINSI NTT
PENYUSUN : HERMAN SUHIMPUN
STAMBUK : 45 97 043 015
PERIODE : AWAL 2004 / 2005

Disetujui

Pembimbing I

Ir. H. Abd. Halim Meru, M.Si

Pembimbing II

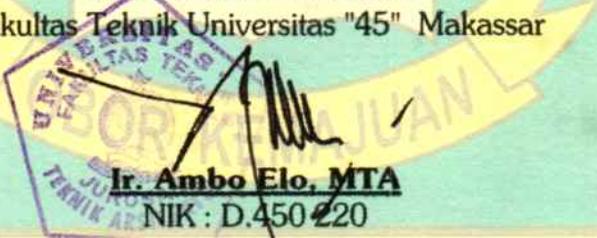
Ir. Svarif Beddu

Pembimbing III

Marwati, ST

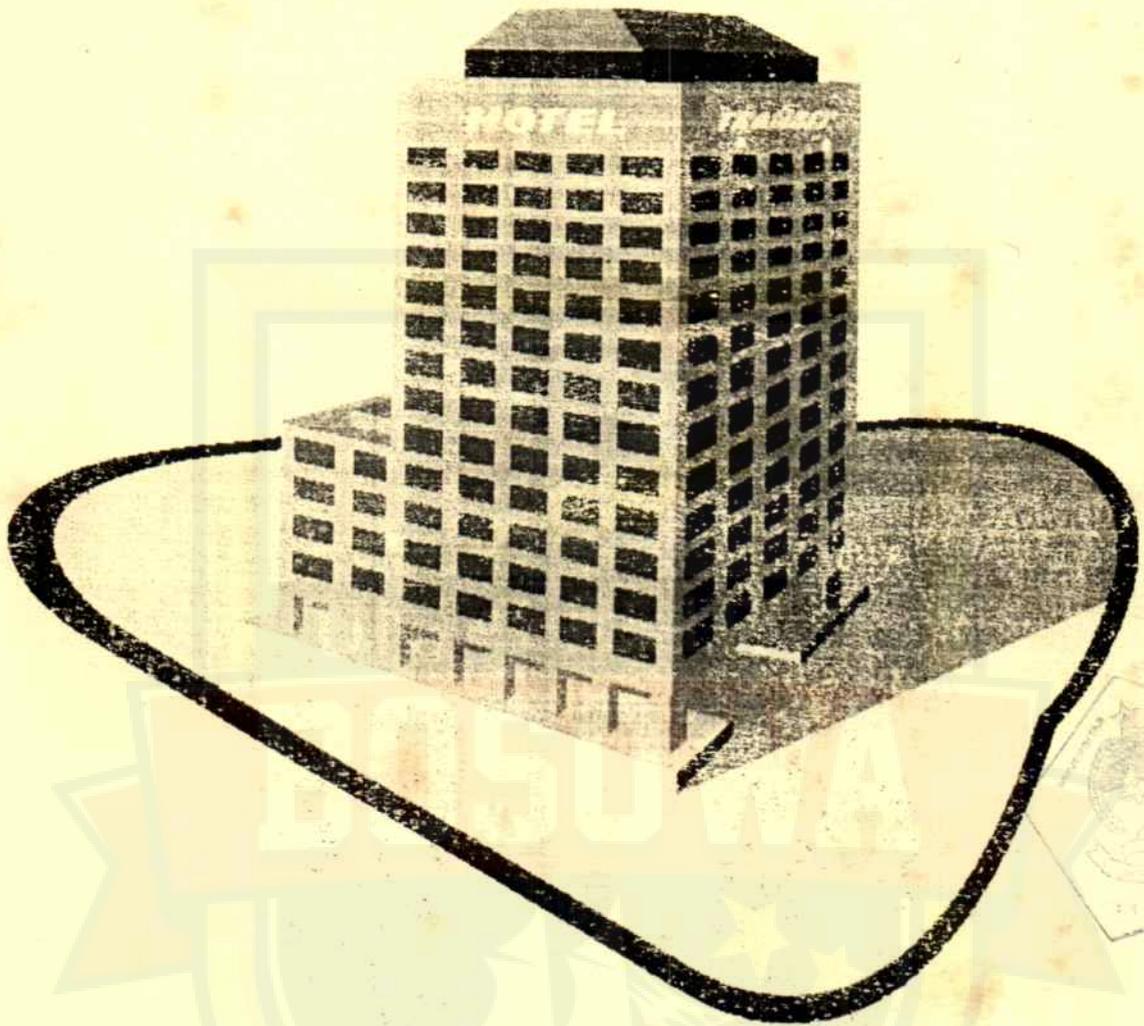
Mengetahui

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar



Ir. Ambo Elo, MTA

NIK : D.450 220



Kata Pengantar

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kami panjatkan ke-Hadirat Allah Yang Maha Pengasih karena kasih dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan acuan perancangan ini sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Tugas Akhir Program Strata Satu (S1) Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas "45" Makassar.

Sebagai topik pembahasan yang diambil dalam penulisan ini adalah :

HOTEL TRANSIT DI MAUMERE KABUPATEN SIKKA PROPINSI NTT

Dalam menyelesaikan tugas akhir sarjana ini, penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun dengan adanya keterbatasan kemampuan waktu dan tenaga, maka tentunya masih terdapat berbagai kekurangan. Untuk itu dengan penuh lapang dada penulis sangat mengharapkan masukan dari berbagai pihak demi penyempurnaan tugas akhir ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa terwujudnya tulisan ini tidak terlepas dari dukungan dan motivasi dari berbagai pihak yang dengan senantiasa meluangkan waktunya dalam memberi arahan, saran, serta bantuannya. Untuk itu dengan penuh ketulusan hati perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terima kasih yang tak terkira kepada :

1. Bapak Ir. H. Abd. Halim Meru, M.Si. selaku Pembimbing I
2. Bapak Ir. Syarif Beddu, M.T. selaku Pembimbing II
3. Ibu Marwati, S.T. selaku Pembimbing III

4. Bapak Ir. Muh. Natsir Abduh, M.Si. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas “45” Makassar.
5. Bapak. Ir. Ambo Elo, M.TA. selaku ketua Jurusan Arsitektur, Ibu Ir. Heryati, MT. Selaku Sekretaris Jurusan Arsitektur yang telah banyak memberikan bantuan dan arahan.
6. Para Dosen dan seluruh staf Fakultas Teknik Arsitektur yang dengan sabar membimbing dan mendidik penulis selama penulis berada di Universitas “45” Makassar.
7. Serta semua pihak, instansi dan rekan-rekan tanpa terkecuali yang telah membantu selama penulisan.
8. Dan terkhusus buat orang tua, Kakak-kakak dan adik – adik serta sahabatku yang telah banyak memberikan doa restu dan motivasi dan pengertiannya selama ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan damai dan berkat-Nya kepada kita semua. Akhirnya harapan penulis, semoga tulisan ini memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, terutama pada bidang ilmu Arsitektur.

Makassar, Juli 2004

Penulis

(HERMAN S.)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DATAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ungkapan Masalah	3
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	4
D. Lingkup Pembahasan	5
E. Metode dan Sistematika Pembahasan	6
BAB II TINJAUAN UMUM HOTEL TRANSIT	8
A. Pengenalan Tentang Sarana Akomodasi	8
1. Pengertian akomodasi	8
2. Macam-macam akomodasi	9
B. Tinjauan Perhotelan	9
1. Sejarah singkat perhotelan	10
2. Pengertian hotel	12

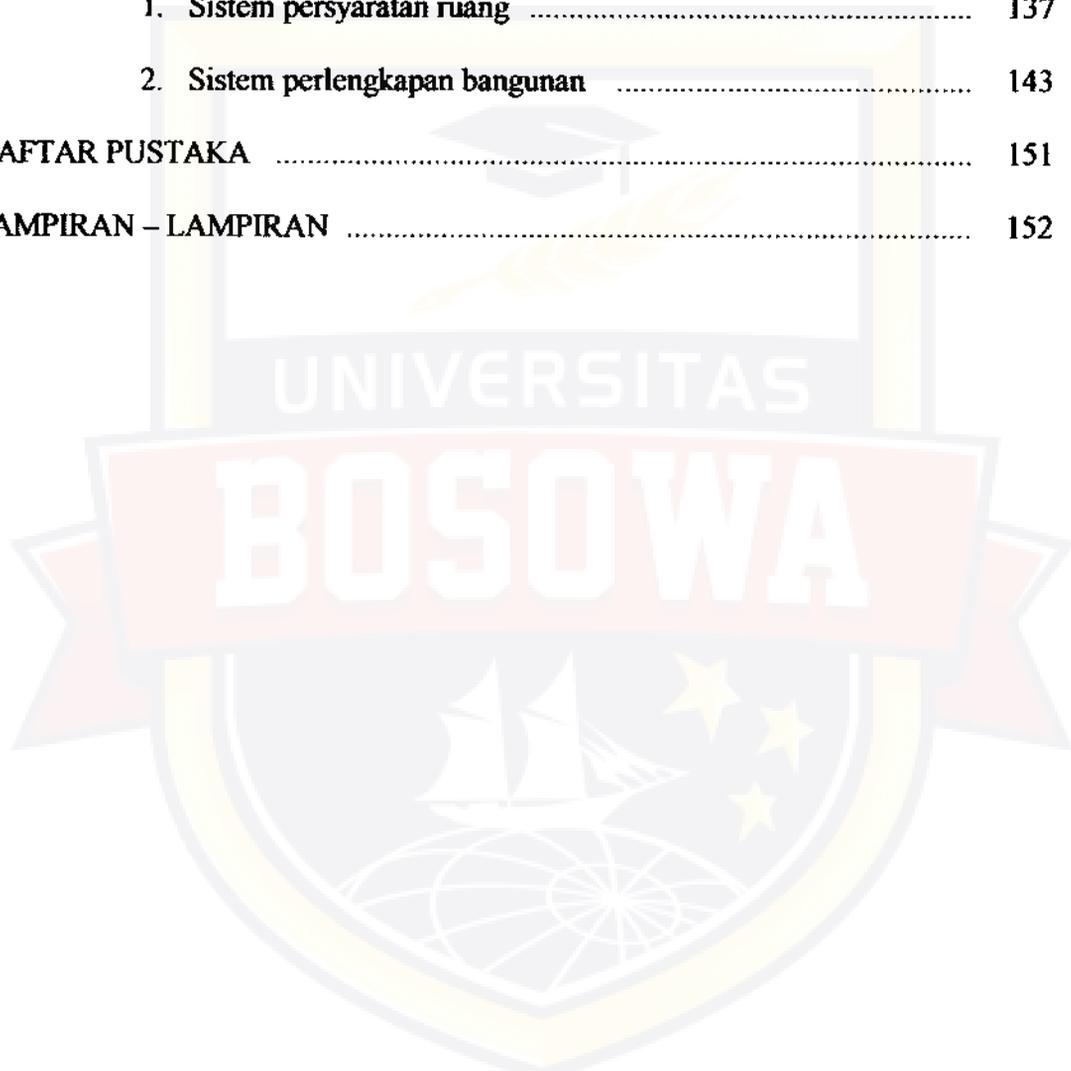
3. Kebijakan pemerintah terhadap perhotelan di Indonesia	14
4. Klasifikasi hotel	14
5. Organisasi dan administrasi hotel	19
6. Jenis Pengunjung	20
C. Tinjauan Terhadap Hotel Transit	23
1. Pengertian Hotel Transit	23
2. Macam Hotel Transit	23
3. Persyaratan Hotel Transit	23
4. Kriteria umum Hotel Transit	24
5. Kegiatan dan fasilitas	26
6. Struktur organisasi	26
7. Pelaku aktivitas dan aktivitas	28
8. Dasar penentuan fasilitas	30
BAB III. TINJAUAN PENGADAAN HOTEL TRANSIT DI MAUMERE KABUPATEN SIKKA	33
A. Gambaran Umum Kabupaten Sikka	33
1. Kondisi fisik kota	33
2. Kondisi non fisik	36
B. Rencana Umum Tata Ruang Kota Maumere	38
1. Rencana kepadatan penduduk	39
2. Rencana struktur tata ruang kota	39

C. Tinjauan Lokasi Hotel Transit	45
1. Pengamatan lokasi	45
2. Pemilihan lokasi	46
D. Tinjauan Kecamatan Alok	49
1. Kondisi wilayah	49
2. Kondisi pelabuhan Maumere dan potensinya	49
E. Prospek Pengadaan Hotel Transit di Kabupaten Sikka	54
1. Perkembangan transportasi laut Maumere.....	54
2. Kebutuhan akan Hotel Transit di Kabupaten Sikka	58
3. Kemungkinan pengadaan Hotel Transit di Maumere	59
F. Aspek Lingkungan dan Tapak	60
1. Aspek tata kawasan pelabuhan Maumere	60
2. Rencana jaringan utilitas dan infra struktur	61
3. Sistem jaringan jalan	61
G. Tuntutan Perwujudan Hotel Transit	62
1. Falsafah dasar perancangan	62
2. Ungkapan karakteristik	62
H. Hotel Transit Maumere Sebagai Wadah Pelayanan Akomodasi ...	64
1. Fungsi	64
2. Pembagian departemen (Room Division)	64
3. Peruangan sebagai pengungkap wadah fisik Hotel Transit	69
4. Sistem pemilikan, pengelolaan dan penyewaan	78

BAB IV. KESIMPULAN	82
A. Kesimpulan Umum	82
B. Kesimpulan Khusus	83
BAB V. ACUAN DASAR PERANCANGAN	85
A. Falsafah Dasar Perancangan	85
B. Acuan Tata Lingkungan	85
1. Pemilihan lokasi	85
2. Pemilihan site	88
3. Pemilihan entrance	89
4. Penentuan sistem sirkulasi pada site	90
5. Penentuan orientasi matahari dan massa bangunan	91
6. Penentuan tata ruang luar	95
C. Acuan Dasar Mikro	95
1. Kebutuhan ruang	95
2. Organisasi ruang	98
3. Pola hubungan ruang	101
4. Besaran ruang	103
D. Acuan Tata Bangunan	114
1. Ungkapan arsitektur bangunan	114
2. Ruang dalam	118
E. Acuan Struktur dan Material	124
1. Struktur bangunan	124



2. Modul struktur	133
3. Material bangunan	135
F. Acuan Persyaratan dan Utilitas Bangunan	137
1. Sistem persyaratan ruang	137
2. Sistem perlengkapan bangunan	143
DAFTAR PUSTAKA	151
LAMPIRAN – LAMPIRAN	152



DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar 1	Skema struktur Organisasi Hotel Transit	27
Gambar 2	Peta Wilayah Propinsi NTT	24
Gambar 3	Peta Kabupaten Sikka	35
Gambar 4.	Peta Rencana Pengembangan Kota Maumere	44
Gambar 5	Peta Administrasi Kecamatan Alok	50
Gambar 6	Sirkulasi Pelayaran Kapal Laut	55
Gambar 7	Skema Struktur Organisasi Front Office	66
Gambar 8	Skema Struktur Organisasi Housekeeping Department	68
Gambar 9	Skema Struktur Organisasi Uniform Service Department	69
Gambar 10	Skema Alur Kedatangan Tamu	76
Gambar 11	Skema Alur Tamu yang Menginap	76
Gambar 12	Skema Alur Tamu Yang akan Meninggalkan Hotel	76
Gambar 13	Skema Alur Sirkulasi Karyawan	77
Gambar 14	Skema Alur Sirkulasi Makanan	77
Gambar 15	Skema Alur Sirkulasi Barang	78
Gambar 16	Skema Sistem Pengelolaan Hotel Transit	89
Gambar 17	Skema Sistem Sirkulasi pada Site	91
Gambar 18	Skema Pola Organisasi Ruang Publik & Guest Room	99
Gambar 19	Skema Pola Organisasi Ruang Pengelolah	100
Gambar 20	Skema Pola Organisasi Ruang Pelayanan	100
Gambar 21	Skema Organisasi Ruang Serbaguna (Function Room)	100
Gambar 22	Struktur Dinding	131
Gambar 23	Sistem Konstruksi Kolom dan Balok	133
Gambar 24	Skema Sistem Pengadaan Air Bersih	143
Gambar 25	Skema Pembuangan Limbah Padat	144
Gambar 26	Skema Sistem Pembuangan Sampah	145
Gambar 27	Skema Sistem Elektrical	135
Gambar 28	Skema Sistem Penangkal Petir	148

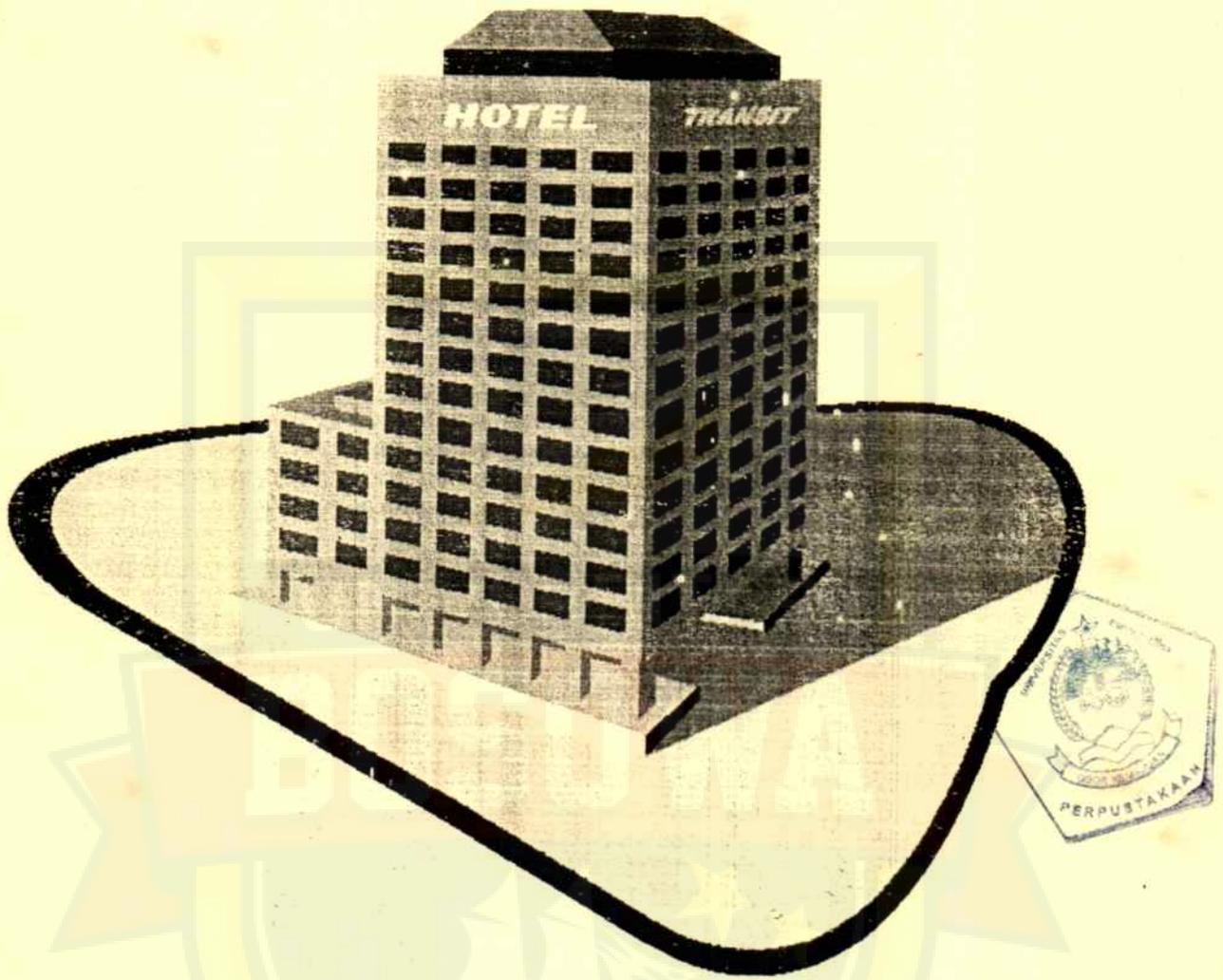
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Maumere Tahun 1996 – 2000	37
Tabel 2 Rencana Struktur Tata Ruang Kota Maumere Tahun 2011	43
Tabel 3 Luas dan Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Alok	51
Tabel 4 Arus Kunjungan Kapal Laut Pada Pelabuhan Laut Maumere Tahun 2003	56
Tabel 5 Jumlah/arus Penumpang Yang Datang Dan Berangkat Pada Pelabuhan Laut Maumere Tahun 1999 – 2003	57
Tabel 6 Kebutuhan Ruang Tamu Yang Menginap di Hotel	96
Tabel 7 Kebutuhan Ruang Tamu Yang Tidak Menginap di Hotel/Orang Luar	97
Tabel 8 Kebutuhan Ruang Karyawan / Administrasi	97
Tabel 9 Kebutuhan Ruang Karyawan / Staf Bagian Service	98
Tabel 10 Besaran Ruang Front Office	106
Tabel 11 Besaran Ruang Executive Office	107
Tabel 12 Besaran Ruang Accounting	107
Tabel 13 Besaran Ruang Karyawan	107
Tabel 14 Besaran Ruang Fasilitas Karyawan	108
Tabel 15 Besaran Ruang Laundry	108
Tabel 16 Besaran Ruang Food and Beverage Outlet	109
Tabel 17 Besaran Ruang Houskeeping	110
Tabel 18 Besaran Ruang Mekanikal elektrical	110
Tabel 19 Rekapitulasi Besaran Ruang	113
Tabel 20 Analisa Bentuk dan Lay out Ruang	119



DAFTAR LAMPIRAN

A. LAMPIRAN I	153
1. Klasifikasi hotel	153
2. Analisis warna	158
3. Sifat dan kesan penampilan bahan bangunan	159
B. LAMPIRAN II	160
1. Kebutuhan ruang gerak	160
2. Bentuk – bentuk denah dan sirkulasi vertical hotel	162
3. Contoh denah kamar tamu hotel	163
4. Contoh denah kamar tidur tamu hotel	164
5. Diagram aliran suatu hotel yang khas	165
6. Gambar potongan rancangan untuk instalasi teknik/ Utilitas untuk sebuah hotel	166
7. Dimensi ruang makan untuk restoran	167
8. Ukuran meja makan pada restoran	168
9. Sistem penanggulangan kebakaran	169
10. Skema sistem penangkal petir	171
11. Skema sistem telekomunikasi	172
12. Alternatif sistem air bersih	173



BAB I

Pendahuluan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia terdiri atas berbagai pulau besar dan kecil yang meliputi keseluruhan kawasan nusantara dan luasnya kurang lebih 8.746.000 km². Di mana negara Indonesia merupakan suatu negara kepulauan yang mana wilayah perairannya lebih luas meliputi laut, sungai dan danau.

Kita menyadari sarana dan prasarana transportasi laut semakin menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan kota dalam bidang ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan di tanah air kita serta hubungan antar wilayah menjadi lancar.

Oleh karena wilayah Indonesia merupakan kawasan perairan, maka sebagian besar masyarakat memanfaatkan jalur atau sarana umum transportasi laut sebagai penghubung antar wilayah, di mana sebagian wilayah Indonesia tidak dapat memanfaatkan sarana transportasi udara disebabkan karena belum ada persediaan fasilitas pelabuhan udara. Hal ini menyebabkan prosentase jasa penggunaan angkutan laut semakin bertambah, tentunya juga karena sifat geografis daerah fasifik yang terdiri dari pulau-pulau yang dibatasi oleh lautan, di mana pulau itu satu sama lain relatif berjauhan letaknya.

Hal tersebut di atas pada kenyataannya menimbulkan peningkatan jumlah pengguna jasa angkutan laut, yang secara tidak langsung mempengaruhi perkembangan fasilitas sarana dan prasarana yang dapat menampung dan mendukung kegiatan yang dilakukan oleh pengguna jasa angkutan laut.

Kondisi di atas melahirkan suatu kebutuhan akan sarana peristirahatan yang mampu menunjang aktivitas penumpang, serta memungkinkan para penumpang merasa lebih rileks/santai sebelum melanjutkan perjalanan ke tempat tujuan atau daerah lain.

Hotel transit, merupakan salah satu unsur pokok dalam menunjang pelayanan dengan pelaksanaan berbagai kegiatan, utamanya kegiatan transportasi, serta pemenuhan kebutuhan akan fasilitas akomodasi yang merupakan tempat melepas kepenatan setelah mengadakan perjalanan atau sebelum melanjutkan perjalanan.

Sebagaimana kegiatan yang terjadi di daerah Maumere Kabupaten Sikka. Kedudukan kota Maumere dalam pelayanan transportasi laut, pelayanan ke dan dari kota-kota besar seperti; Kupang, Makassar, Surabaya, Denpasar serta kota-kota lain yang ada di daratan Flores, karena di daerah ini terdapat dermaga pelabuhan laut yang digunakan oleh kapal-kapal angkutan penumpang untuk menghubungkan ke daerah-daerah tersebut.

Letak dan keadaan geografis pelabuhan Maumere yang strategis menjadikan pelabuhan ini sebagai pusat transit, baik melalui transportasi laut maupun transportasi udara karena kota Maumere berada di tengah-tengah antara

Kabupaten Flores Timur dan Kabupaten Ende serta jarak antara pelabuhan Maumere dengan pelabuhan Makassar sangat dekat jika dibandingkan dengan pelabuhan-pelabuhan dari kabupaten lain yang ada di daratan Flores. Ada pula salah satu potensi yang sangat mendukung untuk pengadaan Hotel Transit di Maumere yaitu keberadaan pelabuhan udara Maumere yang letaknya tidak jauh dari pelabuhan laut. Pelabuhan ini merupakan satu-satunya fasilitas transportasi angkutan udara skala nasional yang ada di daratan Flores.

Pelabuhan laut Maumere menjadi lebih lancar dan frekwensinya makin meningkat setiap tahun, hal ini disebabkan karena jalur angkutan udara belakangan ini mengalami penurunan, diakibatkan karena hanya di daerah-daerah tertentu yang dapat dimanfaatkan dengan menggunakan jalur angkutan udara.

Kenyataan di atas mendorong arus penumpang pelabuhan Maumere terus meningkat, sementara sarana untuk peristirahatan kurang memadai dan tidak memungkinkan bagi para penumpang untuk mendapatkan keleluasaan dan kenyamanan beraktivitas, sehingga dirasa perlu untuk diadakan pendekatan-pendekatan perencanaan serta program tentang pengadaan bangunan Hotel Transit sebagai fasilitas akomodasi yang baik dan pelayanan yang memadai serta dilengkapi fasilitas penunjang.



B. Rumusan Masalah

1. Permasalahan umum (Non-Arsitektural)

- a. Bagaimana menentukan perkiraan arus penumpang dan penunjang lain, yang akan berkunjung atau sekedar singgah ?

- b. Bagaimana mewadahi kegiatan akomodasi secara optimal dalam wadah arsitektural yang menyeluruh ?
- c. Bagaimana mengoptimalkan pengelolaan sumber daya yang ada untuk pengembangan daerah setempat ?

2. Permasalahan khusus (Arsitektural)

- a. Bagaimana menentukan lokasi dan site yang strategis berdasarkan tuntutan fungsi sebagai Hotel Transit ?
- b. Bagaimana menentukan dan mengungkapkan kebutuhan ruang dan kebutuhan akan fasilitas penunjang lainnya dari pengadaan Hotel Transit ?
- c. Bagaimana menghadirkan sebuah bangunan yang mempunyai ciri tersendiri pada Hotel Transit ?
- d. Bagaimana ketentuan bentuk, struktur, bahan dan utilitas Hotel Transit di Maumere ?

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan pembahasan

Mengadakan study perencanaan Hotel Transit di daerah Maumere dan menyusun acuan perancangan fisik sebagai faktor penentu dalam perancangan fisik Hotel Transit.

2. Sasaran pembahasan

Mendapatkan faktor pelayanan dan teknis dari Hotel Transit yang mencakup :

- a. Faktor pelayanan

- 1) Spesifikasi pelaku unsur kegiatan
 - 2) Pola sirkulasi
 - 3) Dimensi ruang
- b. Faktor teknis

- 1) Makro
 - a) Penentuan lokasi
 - b) Penentuan site
- 2) Mikro
 - a) Pendekatan gubahan massa
 - b) Pendekatan kebutuhan ruang
 - c) Pendekatan besaran ruang
 - d) Pendekatan organisasi ruang
 - e) Pendekatan bentuk bangunan
 - f) Pendekatan sistem struktur dan konstruksi
 - g) Pendekatan perlengkapan bangunan.
 - h) Pendekatan sistem utilitas

D. Lingkup Pembahasan

Pembahasan ini dititikberatkan pada lingkup disiplin ilmu arsitektur dengan mempertimbangkan disiplin ilmu yang akan terkait dalam pengadaan Hotel Transit. Pembahasan dengan tinjauan ilmu lain hanya merupakan penunjang sepanjang bisa menunjang pembahasan.

E. Metode dan Sistematika Pembahasan

1. Metode pembahasan

Dalam pembahasan proyek ini agar tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku, dilakukan dengan cara :

a. Study literatur

Study ini merupakan penelitian kepustakaan yang dimaksud untuk mengetahui dan memperluas wawasan mengenai Hotel Transit.

b. Survey

Merupakan tahap pengenalan tentang hotel-hotel yang ada, sebagai bahan perbandingan dari lokasi yang terpilih serta wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten.

c. Analisa

Data dianalisa dan disimpulkan untuk mengatur strategi perencanaan selanjutnya dan upaya untuk melihat permasalahan dari berbagai sudut pandang.

2. Sistematika penulisan

Penyusunan acuan perancangan dilakukan dengan beberapa tahapan, sebagai berikut :

a. Tahap I

Tahap pendahuluan yang berisi atau menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup serta metode dan sistematika pembahasan.

b. Tahap II

Merupakan uraian tentang pengenalan akomodasi dan batasan-batasannya dari berbagai pendapat serta tinjauan perhotelan. Berupa sejarah perhotelan pengertian hotel dan tinjauan terhadap Hotel Transit

c. Tahap III

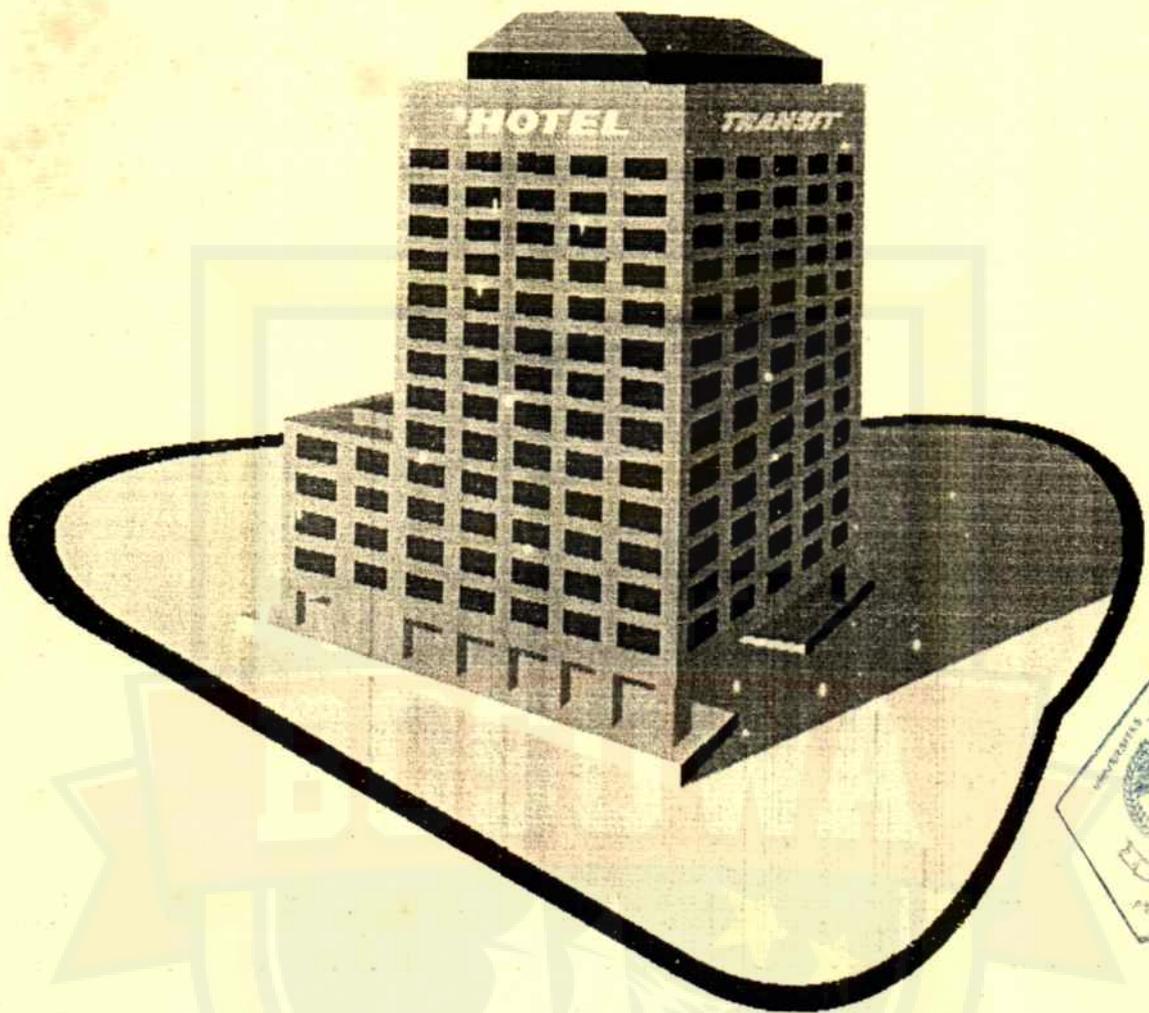
Menguraikan tentang perencanaan pengadaan Hotel Transit di Maumere Kabupaten Sikka yang terdiri dari gambaran umum Kabupaten Sikka, tinjauan Kecamatan Alok dan prospek pengadaan Hotel Transit, aspek lingkungan, tuntutan perwujudan Hotel Transit serta fungsi Hotel Transit di Maumere.

d. Tahap IV

Merupakan kesimpulan dari hasil pembahasan bab – bab terdahulu.

e. Tahap V

Acuan dasar perancangan dari Hotel Transit di Maumere, meliputi acuan dasar secara makro dan acuan dasar.



BAB II
Tinjauan Umum
Hotel Transit

BAB II

TINJAUAN UMUM HOTEL TRANSIT

A. Pengenalan Tentang Sarana Akomodasi

1. Pengertian akomodasi

Pengertian akomodasi menurut pendapat Sudiarto Mangkuwardoyo, 1999 mengatakan bahwa : “Akomodasi adalah tempat menginap atau tempat tinggal sementara bagi orang yang sedang bepergian. Sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman, akomodasi tidak hanya sekedar sarana tempat tinggal sementara bagi orang-orang yang melakukan perjalanan, tetapi sudah berkembang lebih jauh ke arah tuntutan pemenuhan kebutuhan manusia lainnya seperti: makan, minum, rekreasi, sport, konvensi, pertemuan-pertemuan profesi, dan asosiasi perjamuan-perjamuan pernikahan dan lain-lain.”

Pendapat ahli di atas memberikan gambaran mengenai apa sesungguhnya yang dimaksud dengan akomodasi, yang pada saat sekarang ini mengalami penambahan fungsi yang bukan saja sebagai saran untuk menginap saja tetapi juga telah berkembang untuk berbagai keperluan yang sifatnya kompleks.

Oleh karena adanya tuntutan-tuntutan perkembangan zaman tersebut, maka akan mempengaruhi jenis, macam dan banyaknya fasilitas-fasilitas yang harus disediakan oleh para pengusaha akomodasi.

Menurut Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. 37/PW.304/MP/86 tanggal 7 Juni 1986, yang dimaksudkan dengan pengertian akomodasi adalah “wahana yang menyediakan pelayanan jasa penginapan yang dapat dilengkapi dengan pelayanan makan dan minum serta jasa lainnya.”

2. Macam-macam akomodasi

Terdapat beberapa macam sarana akomodasi yang diberikan oleh para ahli dalam bidang perhotelan yang antara lain terdiri dari :

a. Hotel Resort

Pelayanan utama ditujukan untuk pengunjung yang melakukan perjalanan untuk beristirahat dan berlibur. Biasanya berlokasi di daerah pegunungan atau pantai.

b. Hotel Bisnis

Pelayanan utamanya ditujukan untuk pengunjung yang melakukan kegiatan perdagangan/ bisnis ataupun perkantoran dipusat kota. Hotel bisnis ini biasanya disebut juga city hotel.

c. Hotel Transit

Pelayanan utamanya ditujukan untuk pengunjung yang membutuhkan akomodasi untuk jangka waktu pendek. Lokasinya berdekatan dengan terminal atau stasiun transportasi darat, laut dan udara.

d. Hotel Konvensi

Pelayanan utamanya ditujukan untuk pengunjung yang bertujuan untuk rapat, seminar, knvensi. Lokasinya berdekatan dengan pusat kegiatan kota.

e. **Hotel Residential**

Pelayanan utamanya ditujukan untuk tamu yang menginap dalam waktu yang relatif lama, sehingga dapat dijadikan tempat tinggal tetapi tidak untuk menetap.

f. **Hotel Wisata**

Pelayanan utamanya ditujukan bagi wisatawan lokal maupun mancanegara yang berkunjung ke tempat wisata. Lokasinya berdekatan dengan pusat rekreasi.

B. Tinjauan Perhotelan

1. Sejarah singkat perhotelan

Sebagaimana yang telah kita kenal sekarang apa yang disebut dengan hotel, berawal sejak permulaan abad masehi yaitu dengan adanya usaha penyewaan kamar untuk orang yang melakukan perjalanan.

Demikian juga jenis akomodasi lainnya berasal dari kata *inn*, yang artinya usaha menyewakan sebagian dari rumahnya kepada orang lain yang memerlukan untuk menginap dan pada umumnya sebuah kamar yang disewakan dihuni oleh beberapa orang secara bersama-sama.

Pada mulanya *inn*, sering pula disebut dengan *lodge* yang hanya menyediakan tempat beristirahat bagi mereka yang melakukan perjalanan-

perjalanan karena sudah larut malam terpaksa tidak dapat melanjutkan perjalanannya ke tempat tujuan. Pada tahun 1129 telah tercatat adanya inn di kota Centerburry, Inggris. Sedangkan di Amerika Serikat, *inn* tertua dibangun pada tahun 1607.

Pada tahun 1794 di kota New York dibangun sebuah hotel yang diberi nama City Hotel yang mempunyai kamar sebanyak 73 buah. Kemudian kota Boston Amerika Serikat pada tahun 1829 dibangun sebuah hotel dengan nama "*The Tremont House*", yang kemudian sering dianggap oleh sebagian para ahli sebagai cikal bakal perhotelan modern.

Pada permulaan abad ke-20 terjadilah perubahan-perubahan yang cukup berarti dalam industri perhotelan yakni dengan mulai diperkenalkannya hotel kelas menengah yang tidak begitu mewah dan mahal bagi pengusaha atau wisatawan yang betul-betul membutuhkannya dengan ciri-ciri yang lebih mengutamakan kepraktisan.

Tercatat seorang bernama Ellsworth M. Statler yang berjasa dalam menemukan ide-ide baru seperti penyediaan koran pagi, cermin di kamar, dan lain-lain. Dalam kurun waktu 40 tahun berikutnya hotel-hotel milik Statler menjadi contoh dalam pembangunan konstruksi hotel-hotel seluruh dunia.

Pada masa bangkitnya industri perhotelan secara lamiah terbagi dalam jenis-jenis menurut pengguna jasanya dan lokasi dimana hotel itu berada. Terdapat dua kelompok besar jenis hotel yakni City Hotel yang terletak di tengah kota besar yang digunakan oleh kebanyakan usahawan dan Resort

Hotel yang diperuntukkan bagi para wisatawan dan yang berlokasi di daerah wisata seperti ; pantai, pegunungan dan pulau, danau dan lain-lain.

Baru pada awal tahun 1950-an, khususnya di daratan Eropa dan Amerika dengan adanya persaingan yang semakin ketat dibarengi dengan semakin mahalnya upah buruh dan ongkos-ongkos operasionalnya. Para pengelola hotel mulai menyadari bahwa mereka harus meningkatkan kemampuan manajemen mereka dalam melipatgandakan upaya penjualan agar dapat bersaing dalam industri.

Di Indonesia sendiri, pembangunan hotel-hotel besar dengan fasilitas yang lengkap dimulai dengan hotel Indonesia di Jakarta pada tahun 1960. dan Hotel Savey Homann di Bandung, yang biasanya digunakan untuk menerima tamu-tamu dari manca negara. Sedangkan pada daerah lainnya di Indonesia juga mulai berbenah dan mengembangkan potensi daerah masing-masing sehingga perkembangan pada sektor akomodasi khususnya di bidang perhotelan juga mengalami perkembangan pesat.

2. Pengertian hotel

Ada beberapa pendapat tentang pengertian hotel seperti yang tertulis berikut ini :

Menurut I.G.K. Agung Djanuraga, 1998 mengatakan bahwa :

“Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang di kelola secara komersil yang disediakan kepada orang yang membutuhkannya untuk mendapatkan pelayanan penginapan, makanan dan minuman.”

Sedangkan menurut Oxford Advance Learneres Dictionary dalam H.E. Joop Ave, 1994 bahwa "Hotel adalah bangunan atau gedung di mana ruang-ruang makan, minum, dan fasilitas yang ada disediakan bagi masyarakat umum yang memberikan imbalan berupa pembayaran."

Bertitik tolak dari pendapat-pendapat tersebut di atas, maka jelaslah bahwa hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang dikelola secara komersil, yang menyediakan fasilitas kepada para tamu yang tinggal untuk sementara waktu di tempat tersebut. Jadi, dapat disimpulkan bahwa dimanapun lokasinya, berapun jumlahnya, bagaimanapun bentuk bangunan dan fasilitasnya, serta apapun motivasi kehadiran tamunya, asal telah memenuhi unsur-unsur pokok yang dimaksud, bangunan atau badan usaha tersebut sudah dikatakan sebuah hotel.

Berdasarkan pengertian hotel di atas dapat mencakup aspek-aspek berikut ini :

- a. Hotel adalah suatu jenis usaha akomodasi
- b. Hotel adalah suatu jenis usaha komersil
- c. Hotel harus terbuka untuk umum
- d. Hotel harus menyediakan pelayanan jasa untuk umum
- e. Hotel harus menyediakan minimum tiga fasilitas yaitu : akomodasi, makanan dan minuman.

3. Kebijakan pemerintah terhadap perhotelan di Indonesia

Kebijakan Pemerintah dibidang perhotelan sangatlah membantu hotel itu sendiri untuk berkembang dan berpartisipasi dalam pembangunan Nasional. Beberapa kebijaksanaan pemerintah didalam meningkatkan sektor pariwisata melalui bidang perhotelan antara lain :

- a. Pemberian keringanan pajak pengolahan (SK Menteri Keuangan RI No. Kep.24/MK/II/1/1969 tanggal 21 Januari 1969).
- b. Pemantapan pengembangan hotel dengan segala usaha untuk menggalakkan kegiatan pariwisata (SK Menteri Keuangan RI No. 611/MK/III/9/69).
- c. Kemudahan dalam pemberian ijin untuk pembangunan sebuah hotel.
- d. Bagi wisatawan itu sendiri, pemerintah memberikan visa untuk wisatawan mancanegara.

4. Klasifikasi hotel

Klasifikasi hotel dapat dibagi ke dalam beberapa kategori sebagai berikut :

- a. Klasifikasi sesuai besar kecil

Ukuran besar kecilnya suatu hotel biasanya ditentukan oleh banyaknya jumlah kamar yang dimiliki yakni :

- 1). Hotel kecil (small hotel), yaitu hotel yang terdiri dari 25 buah kamar
- 2). Hotel sedang yaitu hotel yang terdiri dari 25 hingga 100 buah kamar

3). Hotel kecil diatas rata-rata yaitu hotel yang terdiri dari 100 buah hingga 299 kamar

4). Hotel besar yaitu hotel yang kamarnya lebih dari 300 buah.

Sekalipun demikian, pengelompokan hotel tersebut tidak mutlak sama diseluruh dunia.

b. Segi pelayanan tamu/type tamu hotel

Untuk type ini, hotel dibedakan dengan ciri-ciri sebagai berikut :

1). Hotel yang menerima tamu yang berupa keluarga-keluarga (*family hotel*)

2). Hotel yang menerima tamu yang berprofesi sebagai usahawan (*business hotel*)

3). Hotel untuk tamu yang transit

4). Hotel untuk tamu yang bermaksud melakukan pengobatan, juga dikenal dengan sebutan *spa, thormdue* (contoh *cure hotel*).

c. Lama tinggal

Pengelompokan hotel menurut lamanya tamu menginap dapat dibagi sebagai berikut :

1). Komersial hotel

Tamu hotel dapat menginap semalam atau kurang dan mereka tidak perlu menanda-tangani perjanjian sewa kamar untuk menginapnya.

2). Residential hotel

Para tamu biasanya tinggal untuk minimal dalam jangka waktu satu bulan, dan tamu harus menanda-tangani surat perjanjian sewa mengenai syarat-syarat pembayaran secara terperinci.

3). Semi residential hotel

Di samping menerima tamu yang menginap tetap (lama) atas dasar perjanjian, hotel ini juga dapat menerima tamu yang bermaksud menginap semalam.

d. Hotel berbintang

Berdasarkan standar Indonesia klasifikasi hotel diatur dengan SK Menteri Perhubungan No. 241/H/1970, dimana pemantauan kelas hotel dinyatakan sertifikasi yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pariwisata yang ditinjau kembali setiap tiga tahun sekali. Persyaratan klasifikasi hotel tersebut yaitu yang memenuhi :

- 1). Persyaratan fisik yang meliputi lokasi hotel, kondisi bangunan dan tata ruang
- 2). Bentuk pelayanan yang diberikan
- 3). Kualitas tenaga kerja yang meliputi pendidikan, kesejahteraan karyawan dan ketrampilan
- 4). Fasilitas olahraga dan rekreasi lainnya yang tersedia
- 5). Jumlah kamar yang tersedia

Berdasarkan persyaratan tersebut di atas, hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a) Hotel berbintang satu, persyaratan :

- (1). Jumlah kamar, standar minimum 15 kamar
- (2). Kamar mandi di dalam
- (3). Luas kamar, standar minimum 20 m²

b) Hotel berbintang dua, persyaratan :

- (1). Jumlah kamar, standar minimum 25 kamar
- (2). Jumlah kamar suite, minimum 2 kamar
- (3). Kamar mandi di dalam
- (4). Luas kamar, standar minimum 20 m²
- (5). Luas kamar suite, minimum 48 m²

c). Hotel berbintang tiga, persyaratan :

- (1). Jumlah kamar, standar minimum 35 kamar
- (2). Jumlah kamar suite, minimum 2 kamar
- (3). Kamar mandi di dalam
- (4). Luas kamar, standar minimum 24 m²
- (5). Luas kamar suite, minimum 48 m²

d). Hotel berbintang empat, persyaratan :

- (1). Jumlah kamar, standar minimum 50 kamar
- (2). Jumlah kamar suite, minimum 3 kamar
- (3). Kamar mandi di dalam
- (4). Luas kamar, standar minimum 24 m²
- (5). Luas kamar suite, minimum 48 m²

e). Hotel berbintang lima, persyaratan :

- (1). Jumlah kamar, standar minimum 100 kamar
- (2). Jumlah kamar suite, minimum 4 kamar
- (3). Kamar mandi di dalam
- (4). Luas kamar, standar minimum 26 m²
- (5). Luas kamar suite, minimum 52 m²

Penggolongan kelas hotel di Indonesia yang ditetapkan pada tahun 1977 itu sama dengan sistem klasifikasi hotel yang dipergunakan oleh negara-negara lain.

e. Lokasi dan letak hotel

Klasifikasi hotel berdasarkan letak/lokasinya terdiri dari :

- 1). *Resort Hotel*, yaitu hotel yang terletak di daerah-daerah wisata, misalnya hotel-hotel di tepi pantai, danau, pegunungan dan lain-lain
- 2). *City Hotel*, yaitu hotel yang terletak di dalam kota
- 3). *Highway Hotel*, yakni hotel yang terletak di pinggir jalan raya antara kota, contohnya motel.

f. Aktifitas tamu

Hotel-hotel yang menyelenggarakan kegiatan tertentu, misalnya olahraga, rapat-rapat/konvensi, asosiasi-asosiasi :

- 1). *Sport hotel*
- 2). *Sky hotel*
- 3). *Convention hotel*



5. Organisasi dan administrasi hotel

Suatu hotel harus dapat menyajikan berbagai macam pelayanan seperti; kamar, makanan, minuman, telepon, cucian dan lain-lain. Pelayanan yang dilakukan harus dilaksanakan oleh karyawan yang berbeda-beda dengan kemampuan khusus untuk mengkoordinasikan pelayanan-pelayanan yang diberikan kepada tamu dan cara-cara menangani masalah kepegawaian dalam hotel. Untuk menangani masalah-masalah tersebut di atas diperlukan adanya suatu organisasi.

Struktur organisasi hotel dibagi ke dalam divisi-divisi menurut tujuan dan klasifikasi serta pola-pola menurut kebutuhannya.

Masing-masing divisi atau bagian dari hotel bertanggung jawab atas golongan tamu yang menginap.

a. *Non-Service Department*

Beberapa bagian yang ada di hotel tidak berhubungan langsung dengan tamu. Fungsi utama mereka adalah melakukan pelayanan yang antara lain : bagian penjualan, pembelian, cuci (laundry), perhotelan. Bagian penunjang kegiatan adalah : akuntansi hotel dan engineering.

b. *Service Department*

Dua divisi besar yang bertanggung jawab terhadap pelayanan tamu yaitu :

- Front of the house disini segala macam pelayanan dan bentuk fasilitas ditampilkan oleh suatu hotel untuk dinikmati para pengunjung.

- Back of the house, disini tamu tidak diberi kesempatan untuk mengetahui segala kegiatan yang ada pada daerah ini, tetapi kelancaran front of the house bergantung pada daerah ini.

c. *Other Department*

Bagian lain yang merupakan tanggung jawab dari house manager adalah bagian security. Bagian ini bertugas menjaga keamanan dan keselamatan tamu dan karyawan, disamping bertanggung jawab atas keamanan barang-barang tamu dan juga karyawan.

d. *Kepemilikan Hotel*

Ada dua kepemilikan hotel yang dihubungkan dengan pengelolaannya, yaitu :

- 1). *Independent Hotels*, hotel yang berdiri sendiri.
- 2). *Chain Hotel*/rangkaian hotel, hotel yang tidak berdiri sendiri.

6. Jenis pengunjung

Pengunjung berdasarkan maksud kunjungannya dapat digolongkan sebagai berikut :

a. Menurut I.G.K. Agung Januraga, Penerima Tamu :

- 1). Wisatawan Pesiari (Pleasure Tourist)

wisatawan yang bepergian untuk keperluan rekreasi, liburan, kesehatan, studi keagamaan dan olah raga



2). Wisatawan bisnis (Business Taourist)

wisatawan yang bepergian untuk keperluan hubungan dagang, kunjungan keluarga, dan menjalankan tugas.

b. Menurut *Tourist and Recreation Development* (Bovy, Manuel Band, and Cawson Fred, *Tourist and Recreation Development* :

1). *Business Tourist*

Orang yang bepergian untuk menjalankan tugas bisnis, termasuk didalamnya menghadirkan konferensi, pameran dan lain-lain.

2). *Specific Tourist*

Orang yang berziarah, pelajar dan lain-lain, dimana motifasi bepergiannya untuk tujuan tertentu.

3). *Leisure Tourist*

Orang yang mengunjungi suatu tempat untuk bersenang-senang, berlibur atau keluar dari aktifitas shari-hari.

Menurut maksud kunjungan dan lama tinggal maka pengunjung hotel dapat dikelompokkan sebagai berikut: (Wilson, Anthony, *Planning, Building, for Habitation, commerce and Industry, hotel, motel, and camps for the motorist*).

a. Pengunjung yang tinggal dalam waktu lama

Membutuhkan fasilitas hunian yang cukup lengkap baik ruang umum maupun pada kamar tidur.

b. Pengunjung dengan maksud berlibur

Dikategorikan kelompok wisatawan atau keluarga

Fasilitas rekreasi untuk anak-anak dan orang dewasa sangat dibutuhkan untuk menikmati liburannya.

c. Pengunjung dengan maksud berkonferensi

Umumnya para utusan sudah dipesankan terlebih dahulu oleh pihak penyelenggara untuk jangka waktu tertentu, misalnya untuk konferensi akhir minggu maupun konferensi selama satu minggu. Pengunjung jenis memerlukan ruang yang berbeda-beda dalam jangka waktu tertentu.

d. Pengunjung dengan maksud bisnis

Merupakan jumlah yang terbesar dari hotel yang berada di dalam kota selama mereka memerlukan single room. Termasuk juga pengunjung yang singgah dari pelabuhan udara, stasiun dan terminal.

e. Pengunjung sehari-hari

Merupakan pengunjung lokal yang tidak menetap, dimana mereka menggunakan ruang-ruang publik. Pada daerah-daerah tertentu dimana banyak pengunjung jenis ini, diharapkan tersedia berbagai jenis restoran, ball room atau diskotik.

C. Tinjauan Terhadap Hotel Transit

1. Pengertian Hotel Transit

Pengertian Hotel Transit menurut Sudiarto Mangkuwardoyo, 1999 :
“Hotel Transit adalah suatu bentuk akomodasi yang menampung atau menerima tamu yang transit (singgah sementara), dimana tamu hotel dapat menginap untuk semalam atau kurang, dan mereka tidak perlu menandatangani perjanjian sewa kamar untuk menginap”.

2. Macam Hotel Transit

Macam-macam Hotel Transit menurut letak/lokasi antara lain :

- a. Hotel Transit yang berlokasi dekat dengan bandar udara/airport, yakni hotel transit yang melayani tamu-tamu yang melakukan perjalanan melalui transportasi/pengangkutan udara baik sebelum maupun sesudah perjalanan.
- b. Hotel Transit yang berlokasi disekitar pelabuhan laut, yaitu hotel transit yang menerima tamu yang sedang melakukan perjalanan melalui transportasi laut seperti kapal PELNI ataupun kapal Ferry.
- c. Hotel Transit yang berlokasi di dekat stasiun, dimana hotel ini letaknya tak jauh dari lokasi stasiun, baik stasiun bus maupun stasiun kereta api.

3. Persyaratan Hotel Transit

Motivasi utama para tamu yang menginap di hotel transit adalah untuk beristirahat melepas kepenatan setelah melakukan perjalanan atau sebelum melanjutkan perjalanan. Beristirahat dapat diartikan mengembalikan

kesegaran badan dan pikiran, serta dapat memberi rasa senang dan kebugaran tubuh. Untuk itu suatu hotel transit dituntut untuk dapat memberikan suasana tenang, rileks atau santai dan pelayanan yang relatif serba cepat, sebab para tamu pada umumnya tidak untuk tinggal dalam jangka waktu yang lama pada sebuah Hotel Transit.

Para tamu pengguna Hotel Transit ada yang menginap untuk semalam atau kurang dari itu, hanya untuk singgah sementara. Biasanya hal ini terjadi bila transportasi yang digunakan diganti untuk meneruskan perjalanan ke tempat/daerah tujuan atau menambah penumpang atau bahan bakar kemudian melanjutkan perjalanan untuk tujuan semula. Karena waktunya relatif cukup lama, maka waktu menunggu ini dimanfaatkan oleh penumpang untuk sightseeing atau town di tempat dimana ia singgah. Karena itu kecenderungan yang dituntut oleh suatu Hotel Transit adalah :

- a. Sistem pelayanan dan operasionalnya dilakukan dengan tata cara yang relatif cepat.
- b. Menjamin faktor aman, privacy, comfort dan bersih.
- c. Tersedianya fasilitas yang memudahkan pengunjung mendapatkan sarana transportasi yang akan mereka gunakan.

4. Kriteria umum Hotel Transit

Kriteria Hotel Transit dapat ditinjau melalui sudut pandang :

- a. Akses/pencapaian

Akses ke lingkungan Hotel Transit membatasi jumlah kendaraan dan mengurangi kemungkinan terjadinya masalah-masalah lalu lintas kendaraan. Biasanya satu atau dua jalan masuk sudah cukup, ditambah satu jalan terpisah untuk service jika diperlukan.

b. Orientasi

Orientasi bangunan mempunyai pemandangan (view) yang langsung atau dekat terhadap suasana lingkungan seperti : laut/pantai/dermaga, sehingga dengan mudah dapat dikenal. Untuk itu diperlukan penataan tapak yang baik dan kontrol terhadap batas ketinggian bangunan sehingga dapat menonjolkan karakter suatu Hotel Transit.

c. Lingkungan

Penjagaan suasana lingkungan yang spesifik yang meliputi suasana alam yang menarik, seperti pohon-pohon besar, tanaman khas kawasan atau formasi geologis (bukit-bukit/ kontur).

d. Sona pembatasan resort

Terdapat sona pembatas dengan penataan lanskap sepanjang batas lingkungan yang berdekatan, terutama jika kegiatan-kegiatan dalam Hotel Transit dapat mengganggu lingkungan sekitarnya.

e. Pengelolaan fasilitas

Pengelompokan secara fungsional type-type akomodasi, fasilitas komersial dan fasilitas rekreasi. Ini dimaksudkan untuk menciptakan bagi

pengunjung dan perencanaan infrastruktur sekaligus untuk memperoleh pensonaan yang baik karena adanya kekontraan beberapa kegiatan.

5. Kegiatan dan fasilitas

Hal yang mendorong para pengunjung atau pengunjung yang menginap di suatu Hotel Transit adalah untuk beristirahat. Karena itu suatu Hotel Transit harus dilengkapi dengan fasilitas yang mampu mengantisipasi tujuan para pengunjung / tamu tersebut.

Untuk itu Hotel Transit yang terletak di daerah pelabuhan laut, fasilitas umum yang dijumpai adalah :

- a. Fasilitas makan dan minum, seperti restoran, cafe, dan lain-lain.
- b. Fasilitas penunjang, seperti shopping arcade, klinik kesehatan, hotel, salon, bank dan money changer, travel agent, postel service, mobil sewa dan lain-lain.
- c. Fasilitas rekreasi, seperti lapangan olah raga dan fasilitas kebugaran.

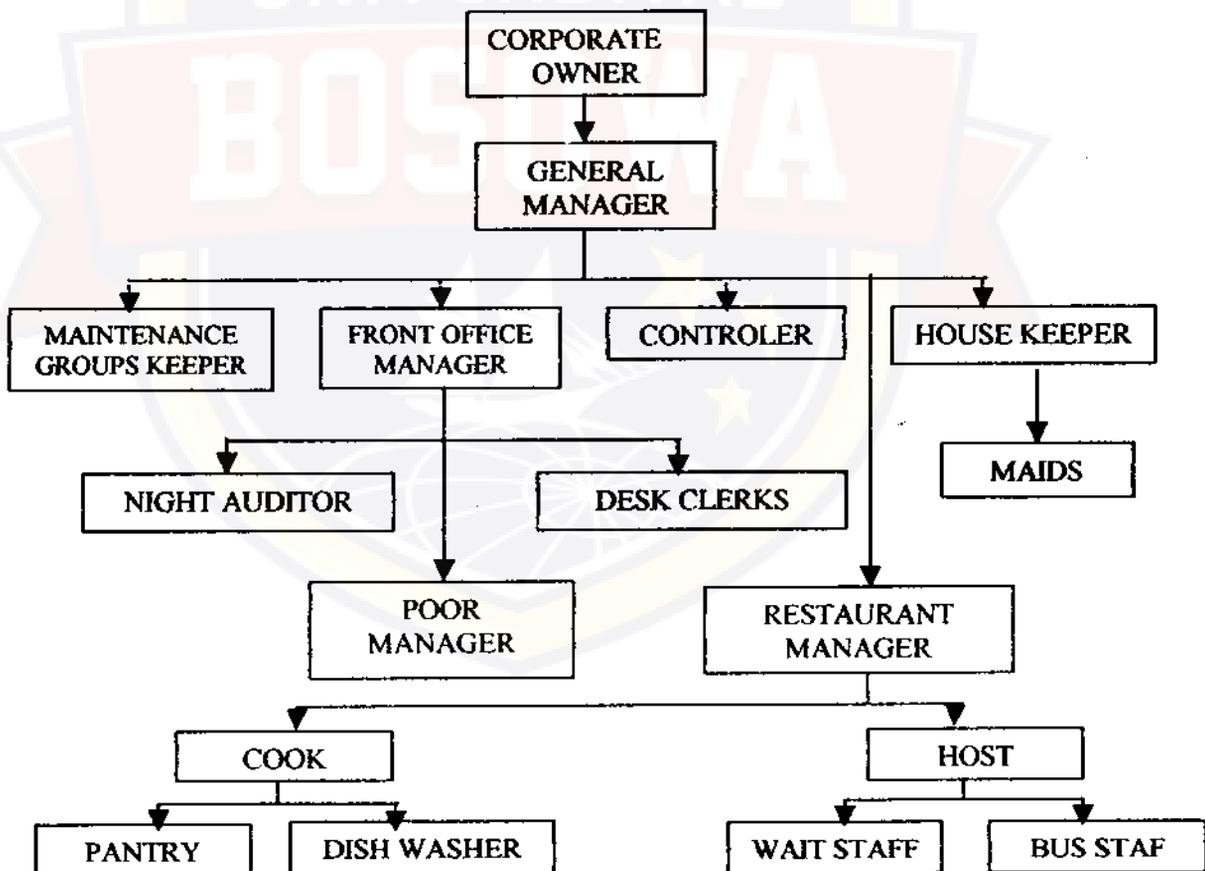
6. Struktur organisasi

Bertolak dari fungsi dan tugas karyawan hotel, maka karyawan hotel terbagi atas dua bagian. Bagian tertinggi adalah kelompok eksekutif (pimpinan) yang terdiri dari general manager, eksekutive secretary, eksekutive assistant manager dan kepala-kepala departemen yang kesemuanya bertugas mengatur roda operasional hotel. Bagian kedua adalah unit-unit kerja (departemen) yang terbagi menurut fungsinya masing-masing. Jumlah dan

jenis departemen pada setiap hotel dapat berbeda antara satu dengan yang lainnya yang disebabkan oleh perbedaan type/jenis sistem manajemen hotel.

Pada Hotel Transit, struktur organisasinya relatif sama dengan hotel lainnya, tetapi pada Hotel Transit yang direncanakan diprioritaskan bagi kalangan menengah ke bawah namun tidak menutup kemungkinan bagi kalangan atas, sebab bila ditinjau dari para penumpang yang datang pada umumnya dari golongan masyarakat menengah ke bawah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada contoh skema Hotel Transit berikut ini :



Gambar 1. Skema Struktur Organisasi Hotel Transit

Sumber : Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran, Jilid 1, 1999

7. Pelaku aktivitas dan jenis aktivitas

Yang dimaksud dengan aktivitas di sini yaitu personal yang mendukung pengadaan pengelolaan hotel beserta aktivitas dari masing-masing personal tersebut. Adapun pelaku yang dimaksud adalah :

a. Tamu / pengunjung

Ditinjau dari maksud dan tujuan tamu / pengunjung hotel terbagi atas dua kelompok, yaitu :

1) Tamu / pengunjung yang menginap

Tamu yang menginap menggunakan fasilitas hotel yang tersedia dengan harapan memperoleh pelayanan akomodasi yang memuaskan dari pihak pengelola hotel

2) Tamu / pengunjung yang tidak menginap

Pengunjung yang datang hanya singgah sementara dan langsung melanjutkan perjalanan atau tidak menginap dan pengunjung lokal yang kunjungannya bersifat formal (mengikuti pertemuan, pameran, dan lain-lain) dan ada yang bersifat non formal (kunjungan keluarga, mencari hiburan, makan dan minum dan lain-lain).

b. Pelayanan tamu hotel

Yang dimaksud disini adalah pelayanan yang langsung berhubungan dengan tamu, seperti; (*Room boy, house keeping*) dan lain-lain. Kegiatan yang dilakukan erat hubungannya dengan kegiatan tamu, sehingga sifat kunjungannya formal dan fungsional.



Adapun aktivitas pelayanan tamu adalah :

- 1) Melayani secara aktif permintaan tamu
- 2) Menyuguhkan hidangan dan mempersilahkan tamu menikmatinya

c. Staf dan karyawan hotel

Yang dimaksud dengan staf adalah personal yang mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan mekanisme dan kegiatan hotel, meliputi kegiatan administratif *intern* dan *ekstern*.

Adapun yang termasuk dalam kegiatan ini adalah :

- 1) Manager
- 2) Asisten Manager
- 3) Staf Departemen Akuntansi, dan Keuangan
- 4) Staf Departemen Teknik dan Transfortasi
- 5) Staf Departemen Keamanan
- 6) Staf Departemen Makanan dan Minuman
- 7) Staf Departemen Kerumahtanggaan

Sedangkan yang dimaksud dengan karyawan yang tidak berhubungan langsung dengan tamu, seperti :

- a). Karyawan bagian dapur
- b). Karyawan bagian laundry (binatu)
- c). Karyawan bagian kimia

8. Dasar penentuan fasilitas

Penentuan fasilitas pada Hotel Transit didasarkan atas permintaan pada pihak owner yang mana telah disesuaikan lagi dengan tuntutan spesifikasi dari tamu hotel. Hendaknya setiap fasilitas yang dibangun mampu memberi kenyamanan bagi tamu hotel yang mengunjungi serta yang menghuni hotel tersebut. Oleh karena pemakai Hotel Transit ini adalah orang-orang yang sedang transit dan ingin melanjutkan perjalanan ke tempat tujuan, maka penentuan jenis fasilitas berdasarkan kebutuhan dari semua pelaku didalam Hotel Transit.

a. Jenis fasilitas

1). Fasilitas utama

- a). Fasilitas penginapan, merupakan sarana pelayanan jasa yang diperuntukkan bagi para penumpang kapal transit dengan lama menginap selama semalam atau kurang dari semalam.
- b). Sarana pertokoan, jenis toko bebas tergantung pada penyewa. Jenis barang yang dijual yakni kebutuhan sekunder dan tersier. Cara pelayanannya merupakan personil service dan self selection. Fungsi pertokoan yang ada berupa toko eceran.
- c). Sarana penyediaan makanan, yakni dengan adanya fungsi seperti; *restaurant, coffe shop, cafetaria, fast food, pujasera* dan lain-lain. Sudah menjadi satu kesatuan dengan hotel serta saling mendukung dan menguntungkan. Fungsi restoran dapat ditempatkan pada

lantai paling atas dengan pertimbangan para pengunjung dapat menikmati view ke arah laut dan pelabuhan.

2). Fasilitas pendukung

a). Ruang-ruang publik

Merupakan sarana pendukung yang sifatnya umum dimana didalamnya terdapat sesuatu yang menarik dan orang tidak perlu mengeluarkan biaya untuk memasukinya sehingga tempat ini akan banyak didatangi. Karena itu dalam mendesain ruang-ruang publik ini harus mempunyai akses ke arah toko-toko maupun ke arah pedagang kaki lima atau pujasera di tengah-tengah atrium.

b). Sarana parkir

Sarana parkir penting untuk disediakan karena :

- (1). Sesuai dengan sarana konsumen (pengunjung) yang menggunakan kendaraan pribadi.
- (2). Sebagai fasilitas untuk menarik pengunjung
- (3). Untuk mencegah kemacetan lalu lintas

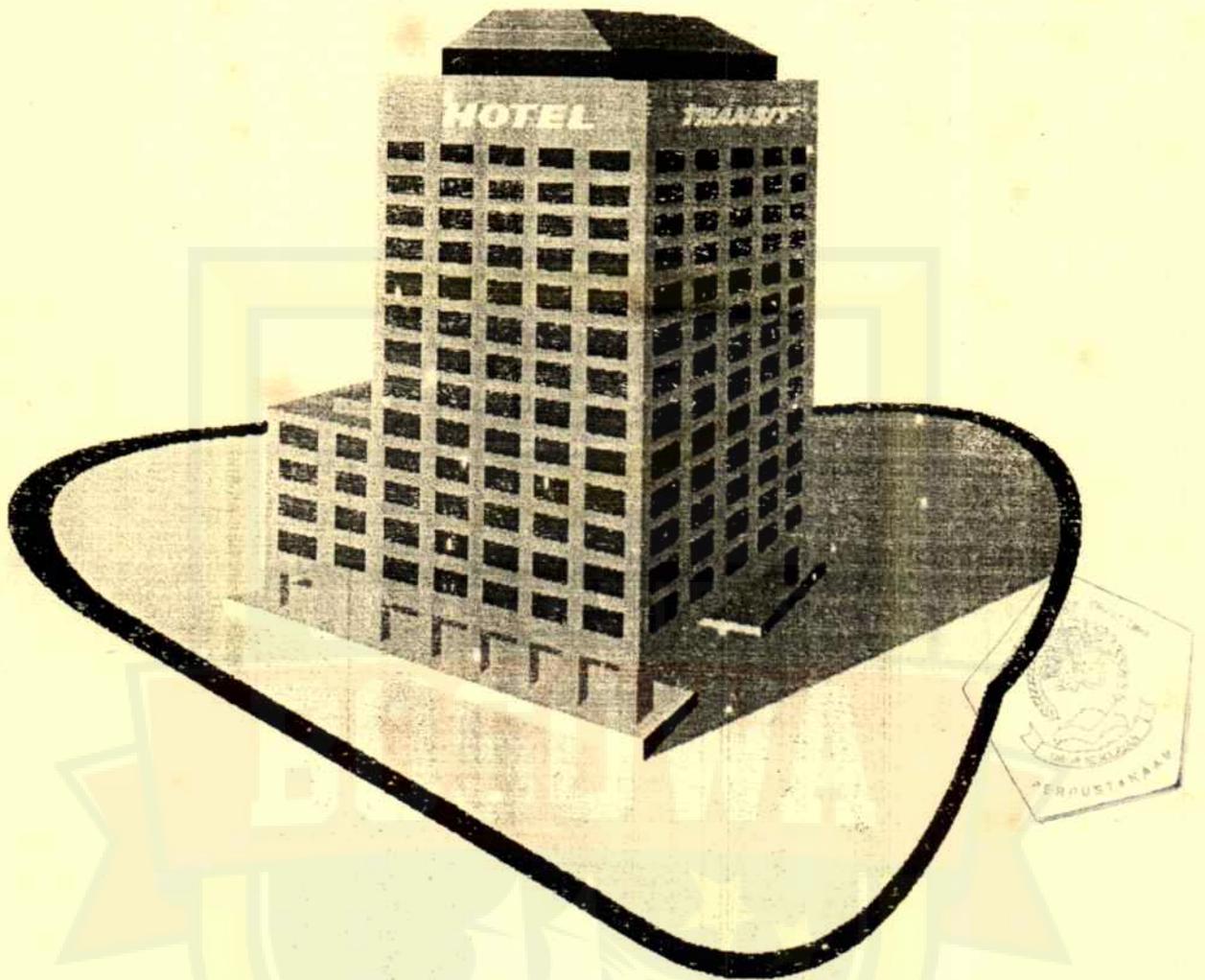
c). Sarana pedagang kaki lima

Terdiri dari pedagang kaki lima yang berada disekitar pelabuhan yang kemudian ditampung pada suatu wadah yang mudah dilalu pengunjung yaitu dengan menempatkan pada ruang-ruang disepanjang koridor lantai pertama

b. Pengelompokan fasilitas

Pengelompokan fasilitas dibagi berdasarkan sifat dan karakteristik dari fasilitas tersebut, yakni :

- 1). *Publik*, fasilitas ini terbuka bagi semua orang yang datang dikawasan Hotel Transit sehingga harus memiliki akses luas.
- 2). *Semi publik*, fasilitas ini hanya dapat digunakan oleh semua penghuni hotel Transit, dan tidak memperkenankan orang luar menggunakan dengan alasan menjaga ketenangan penghuni.
- 3). *Private*, fasilitas ini bersifat sangat privacy dan hanya dapat digunakan oleh orang yang berkepentingan langsung dengan fasilitas tersebut.
- 4). *Service*, fasilitas ini merupakan fasilitas pendukung dari seluruh fasilitas dan pelayanan di kawasan Hotel Transit.



BAB III

***Tinjauan Pengadaan Hotel Transit
di Maumere Kab. Sikka***

BAB III
TINJAUAN PENGADAAN HOTEL TRANSIT
DI MAUMERE KABUPATEN SIKKA

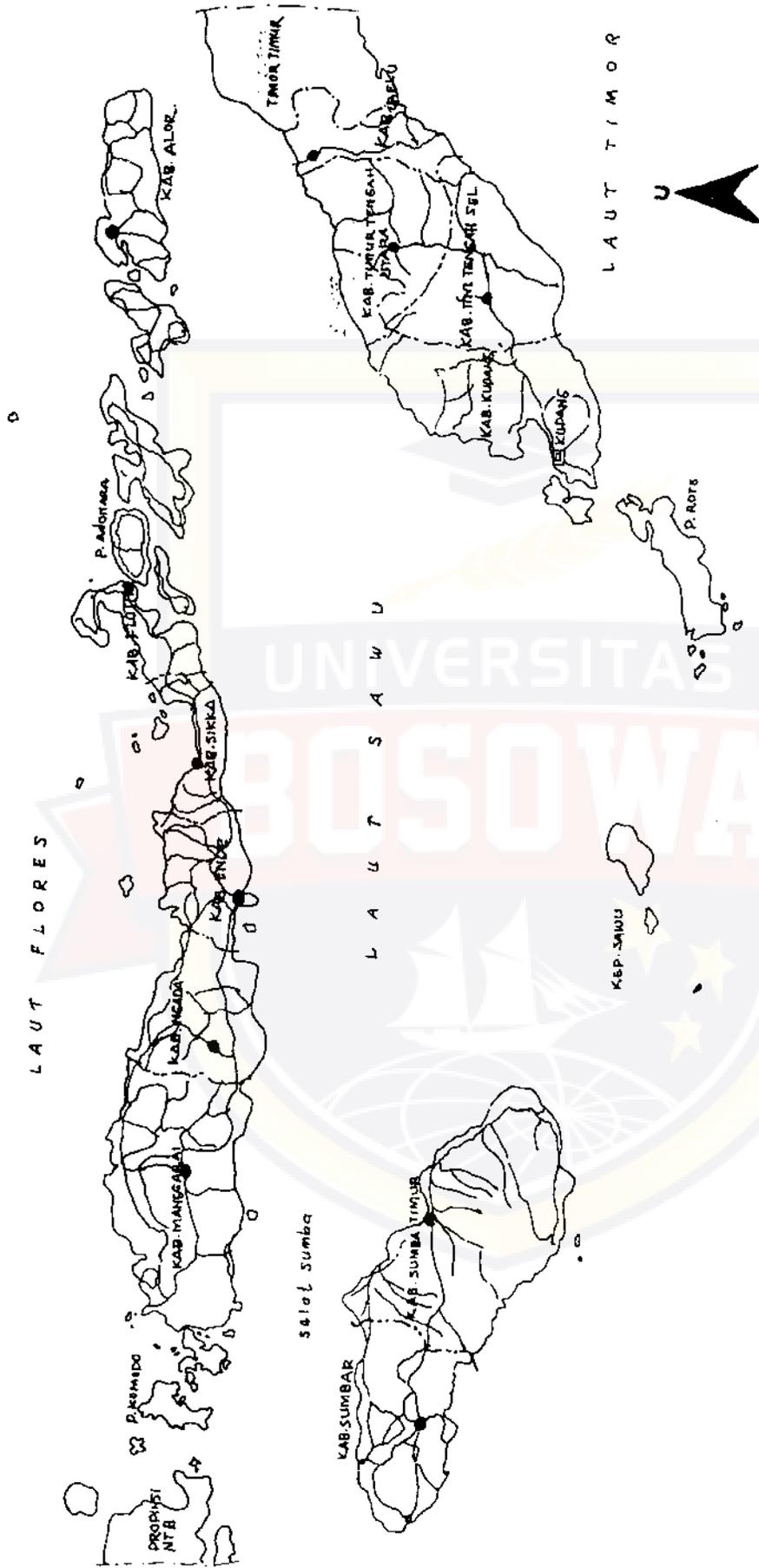
A. Gambaran Umum Kabupaten Sikka

1. Kondisi fisik kota

a. Kedudukan geografis dan administrasi

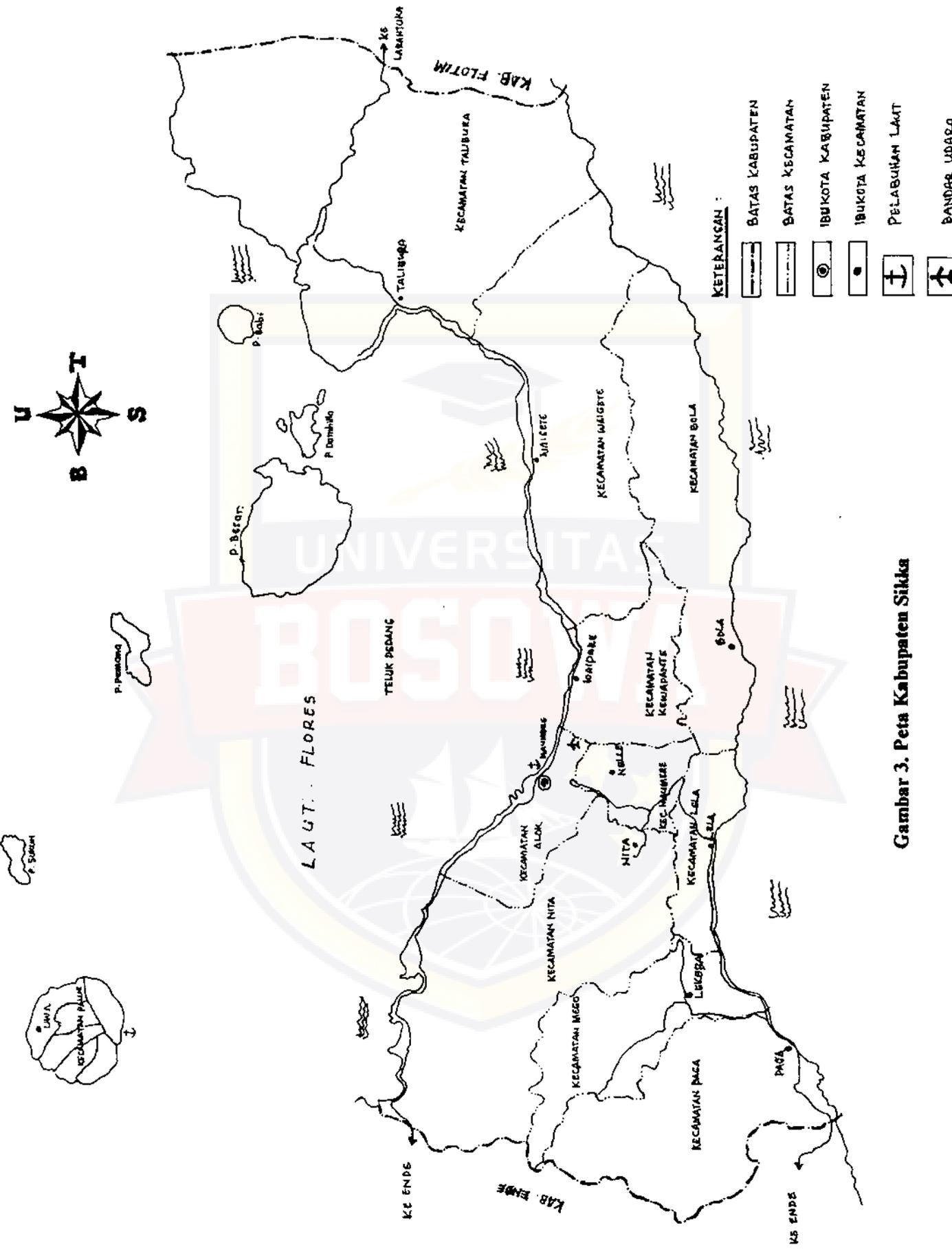
Secara geografis wilayah kabupaten Sikka terletak ditengah-tengah antara dua kabupaten yaitu; sebelah barat berbatasan dengan kabupaten Ende dan sebelah timur berbatasan dengan kabupaten Flores Timur. Karena letaknya yang strategis ini sehingga hubungannya dengan kota-kota lain sangat baik. Adapun faktor yang sangat mendukung perkembangan kota Maumere yaitu; dukungan sarana perhubungan laut dan udara yang berfungsi sebagai gerbang kegiatan koleksi barang dan manusia. Adanya Bandar Udara Waioti juga menjadikan kota Maumere sebagai kota transit wisatawan mancanegara.

Wilayah administrasinya terdiri dari II kecamatan dengan luas 173191. Ha. Dan jumlah penduduk untuk wilayah kota Maumere 50079 jiwa tersebar di 13 kelurahan. Di bawah ini adalah gambar peta wilayah Propinsi NTT dan peta Kabupaten Sikka.



S A M U D E R A H I N D I A

Gambar 2. Peta Wilayah NTT



Gambar 3. Peta Kabupaten Sikka

b. Topografi

Ditinjau dari topografinya, wilayah kota Maumere berada pada ketinggian 0 – 900 m di atas permukaan laut. Sebagian wilayahnya merupakan daerah pedataran yang datar dan landai (kemiringan 0 – 15%), serta sebagian lagi berupa daerah berbukit dan gunung serta lereng-lereng relatif curam/terjal (kemiringan 15 – 40 % dan > 40%). Daerah datar terdapat di sebelah utara kota dengan ketinggian antara 0 – 50 m di atas permukaan laut. Daerah landai terdapat di sebelah selatan perkotaan dengan ketinggian antara 50 – 200 m di atas permukaan laut. Sedangkan daerah terjal terdapat di sebelah selatan daerah pengembangan kota dengan ketinggian antara 200 – 400 m di atas permukaan laut.

c. Iklim

Temperatur kota Maumere berkisar antara 27°C – 29°C , kelembaban rata-rata 74% - 86%, tekanan udara rata-rata 9 knots. Curah hujan rata-rata pertahun 700 - 1400 mm.

Curah hujan rata-rata perbulan 75 – 120 mm, curah hujan harian rata-rata 10,4 mm. Secara umum kota Maumere merupakan kota kering pada saat kemarau.

2. Kondisi non fisik

a. Keadaan penduduk

Jumlah penduduk kota Maumere adalah sebanyak 50079 jiwa tersebar di 13 kelurahan dengan konsentrasi terbanyak di tiga kelurahan,

yaitu kelurahan Madawat 7.280 jiwa (14,54%), kelurahan Kota Uneng 6.876 jiwa (13,73%), kelurahan Kota Baru 4.573 jiwa (2,82%).

Untuk lebih jelasnya lihat tabel 1.

Tabel 1. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Maumere Tahun 1996 – 2000

No.	Kelurahan	Tahun				
		1996	1997	1998	1999	2000
1.	Walomarang	2.439	2.463	2.403	2.593	4.323
2.	Wuring	4.378	4.768	1.853	4.613	4.259
3.	Kota Uneng	5.458	5.461	6.043	6.172	6.876
4.	Kabor	3.557	3.573	3.597	3.525	3.764
5.	Beru	3.297	3.293	3.294	3.359	3.414
6.	Hewuli	1.252	1.260	1.267	1.297	1.413
7.	Wailiti	1.572	1.552	1.593	1.629	1.587
8.	Madawat	6.880	6.897	6.926	7.037	7.280
9.	Nangalimang	2.082	2.120	2.131	2.153	2.401
10.	Kota Baru	4.358	4.369	4.443	4.454	4.537
11.	Nangameting	3.246	3.242	3.235	3.349	3.394
12.	Wairotang	2.921	2.920	2.947	2.957	5.649
13.	Waioti	3.554	3.552	3.597	3.712	4.182
	Jumlah	45.354	45.430	46.409	46.750	50.079
	Pertumbuhan (%)	-	0,168	2,155	0,735	7,121
	Rata-rata pertahun (%)				1,019	2,545

Sumber : Penduduk Kab. Sikka (Hasil registrasi) : BPS Kab. Sikka.

Melihat data kependudukan tahun 1996 – 2000 pada tabel diatas, diketahui bahwa pertumbuhan penduduk kota Maumere pada periode tersebut adalah sebagai berikut :

- Periode tahun 1996 – 1999, laju pertumbuhan relatif kecil, yaitu sebesar 1,019%.
- Periode tahun 1999 – 2000, laju pertumbuhan penduduk relatif besar, yaitu sebesar 7,121 %.

b. Keadaan perekonomian

Struktur perekonomian kabupaten Sikka secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) masing-masing sektor terlihat bahwa sektor pertanian umumnya mendominasi perekonomian dengan kontribusi sebesar 40,97%, diikuti oleh sektor jasa-jasa sebesar 16,94%; sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 15,74%; serta sektor pengangkutan dan komunikasi sebesar 10,57%. Sedangkan sektor lainnya seperti pertambangan dan penggalan; industri pengolahan; bangunan dan konstruksi struktur ekonominya relatif sama dengan struktur ekonomi kota Maumere.

B. Rencana Umum Tata Ruang Kota Maumere

Rencana umum Tata Ruang Kota Maumere diharapkan dapat menjadi pedoman bagi pemerintah dalam menyusun dan melaksanakan program-program pembangunan di kota tersebut. Rencana ini merupakan rencana pengembangan

tata ruang dan rencana pengembangan tata ruang dan rencana pengembangan fasilitas dan utilitas kota Maumere dimasa depan sampai tahun 2011. rumusan rencana umum rencana tata ruang kota ini pada dasarnya mengacu pada kebijaksanaan dasar pengembangan wilayah kota.

1. Rencana kepadatan penduduk

Sesuai dengan kebijaksanaan dasar kependudukan, maka kepadatan sebagai berikut:

- a) Untuk daerah pusat kota dan sekitarnya kepadatan penduduk (netto) diarahkan rata-rata 100 – 200 jiwa/ ha
- b) Untuk daerah transisi dan pinggiran kota (daerah perluasan) kepadatan penduduk (netto) diarahkan rata-rata kurang atau sama dengan 100 jiwa/ ha.

Dengan demikian, kepadatan penduduk (netto) dimasa yang akan datang dibatasi maksimal 200 jiwa/ha.

2. Rencanan struktur tata ruang kota

Pengembangan sistim struktur tata ruang kota Maumere bertujuan untuk menciptakan sistem tata ruang yang serasi dan terpadu dengan penekanan sistem pelayanan kegiatan kota berjenjang (hirarki) yang dimulai dari tingkat pelayanan paling rendah dengan menetapkan fungsi masing-masing pusat pelayanan. Dengan demikian diharapkan dapat diperoleh tingkat pelayanan dan interaksi kegiatan yang efektif dan efisien.

Dasar-dasar pertimbangan penyusunan rencana struktur tata ruang kota Maumere adalah sebagai berikut:

- a) Tingkat kemudahan hubungan dengan wilayah kota yang menjadi calon lokasi pusat pelayanan terhadap bagian wilayah kota lainnya, dengan syarat pusat pelayanan harus dapat melayani wilayah tersebut sesuai lokasi pusat pelayanan tersebut terhadap pola dan peranan jaringan jalan, dengan menyelesaikan antara jenjang pusat pelayanan dengan peranan jaringan jalan tersebut.
- b) Untuk mencapai tingkat perkembangan kota yang merata serta untuk mengurangi beban pusat kota, dikembangkan pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih kecil secara berjenjang disesuaikan dengan kawasan dari penduduk yang dilayani.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka untuk kota Maumere diatur pusat pelayanan dan kelengkapan fasilitas pada tiap-tiap kawasan adalah sebagai berikut:

a) Pusat kota

Pusat kota merupakan kawasan yang diharapkan dapat melayani kebutuhan seluruh penduduk kota. Dengan memperhatikan kondisi eksiting, serta kemudahan pencapaian dari berbagai bagian wilayah kota dan kelengkapan fasilitas yang sudah ada.

b) Pusat lingkungan pengembangan kota

Berdasarkan hasil analisis kecenderungan perkembangan kota dan analisis kesesuaian lahan, maka kota Maumere di kembangkan dalam 6 (enam) lingkungan pengembangan kota yaitu :

(1). Lingkungan pengembangan I

Lingkungan pengembangan ini merupakan pusat pemerintahan / perkantoran Kabupaten Sikka, pusat perdagangan dan jasa, pusat pelayanan kesehatan, serta pusat pelabuhan laut. Lingkungan pengembangan ini terdiri dari 3 (tiga) kelurahan, yaitu Kelurahan Kabor, Kelurahan Madawat bagian Utara dan Kelurahan Kota Uneng, dengan luas 389,0 ha.

(2). Lingkungan pengembangan II

Lingkungan pengembangan ini merupakan pusat Kota Maumere, pusat perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan/ perkantoran, serta pusat pendidikan dan kesehatan. Lingkungan pengembangan ini terdiri dari 4 (empat) kelurahan, yaitu kelurahan Kota Baru, Kelurahan Beru, kelurahan Wairutang dan kelurahan Mangemeting. Luas lingkungan pengembangan 321,0 ha.

(3). Lingkungan pengembangan III

Lingkungan pengembangan ini terletak dibagian timur kota, terdiri dari 1 (satu) kelurahan, yaitu kelurahan Waioti, dengan luas 245,0 ha. Fungsi utama pengembangan lingkungan ini adalah

sebagai Bandar Udara dan taman wisata, serta pendidikan, kesehatan dan perumahan sebagai fungsi penunjangnya.

(4). Lingkungan pengembangan IV

Lingkungan pengembangan ini terletak dibagian selatan kota, terdiri dari 2 (dua) kelurahan, kelurahan Nangalimang dan kelurahan Madawat bagian selatan. Luas lingkungan pengembangan ini 246,0 ha. Fungsi utama lingkungan pengembangan ini adalah sebagai pusat terminal regional dan pasar regional, sebagai fungsi penunjangnya adalah perumahan dan kesehatan.

(5) Lingkungan pengembangan V

Lingkungan pengembangan ini terdiri dari 2 (dua) kelurahan, yaitu kelurahan Wolomarang dan kelurahan wailiti. Luas lingkungan pengembangan ini 2.912 ha.

Fungsi utama lingkungan pengembangan ini adalah sebagai pusat pendidikan tinggi, gelanggang olah raga dan tempat wisata (pelabuhan rakyat), serta perumahan, kesehatan, dan industri kecil sebagai fungsi penunjangnya.

(6). Lingkungan pengembangan VI

Lngkungan ini terdiri 2 (dua) kelurahan, yaitu kelurahan Hewuli dan kelurahan Wuring. Luas lingkungan pengembangan ini 3.475 ha. Fungsi utama lingkungan pengembangan ini adalah sebagai

pusat industri menengah (agro industri) dan perdagangan regional sedangkan fungsi penunjangnya adalah perumahan, kesehatan dan pendidikan.

Rencana struktur tata ruang kota Maumere tahun 2011 secara rinci dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2. Rencana Struktur Tata Ruang Kota Maumere Tahun 2011

No.	Ling. Pengembanan	Kelurahan	Luas Wilayah (ha)	Rencana Struktur Ruang Kota Tahun 2011
1	I	Kobor, Kota Uneng dan Madawat bagian Utara	389,00	Pemerintahan / perkantoran, perdagangan dan jasa (skala kota), kesehatan (skala regional), pendidikan (skala kota), pemukiman, jalur hijau (taman kota), pelabuhan umum.
2	II	Kota Baru, Bcru, Nangameting dan Wairotang	321,00	Pemerintahan / perkantoran, perdagangan dan jasa (skala regional), pendidikan (skala lingkungan & kota), industri ringan/ kecil, kesehatan (skala kota), pemukiman, lapangan olah raga, jalur hijau (taman wisata tepi pantai)
3	III	Waioti	245,00	Bandar udara, perdagangan / pasar (skala regional), kesehatan (skala lingkungan), pendidikan (skala lingkungan), pemukiman, jalur hijau (taman wisata tepi dan kawasan bandara).
4	IV	Nangalimang dan Madawat bagian Selatan	246,00	Terminal (skala regional), perdagangan / pasar (skala regional), pendidikan (skala lingkungan & kota), kesehatan (skala lingkungan), industri ringan/ kecil, pemukiman, lapangan olah raga, jalur hijau (konservasi).
5	V	Wolomarang dan Wailiti	2.921,00	Perdagangan dan jasa (skala lingkungan), pendidikan (skala kota & lingkungan), pendidikan tinggi, gelanggang olah raga, kesehatan (skala lingkungan), industri ringan/ kecil, pemukiman, pelabuhan rakyat, jalur hijau (konservasi).
6	VI	Wuring dan Hewuli	3.475,00	Sub terminal, perdagangan/ pasar (skala regional), pendidikan dan kesehatan (skala lingkungan), industri menengah, pemukiman, taman makan pahlawan & kuburan umum, kawasan militer (TNI-AL), jalur hijau (konservasi).

Sumber : Hasil Analisis

KETERANGAN :



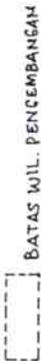
JARINGAN JALAN.



BATAS KELURAHAN



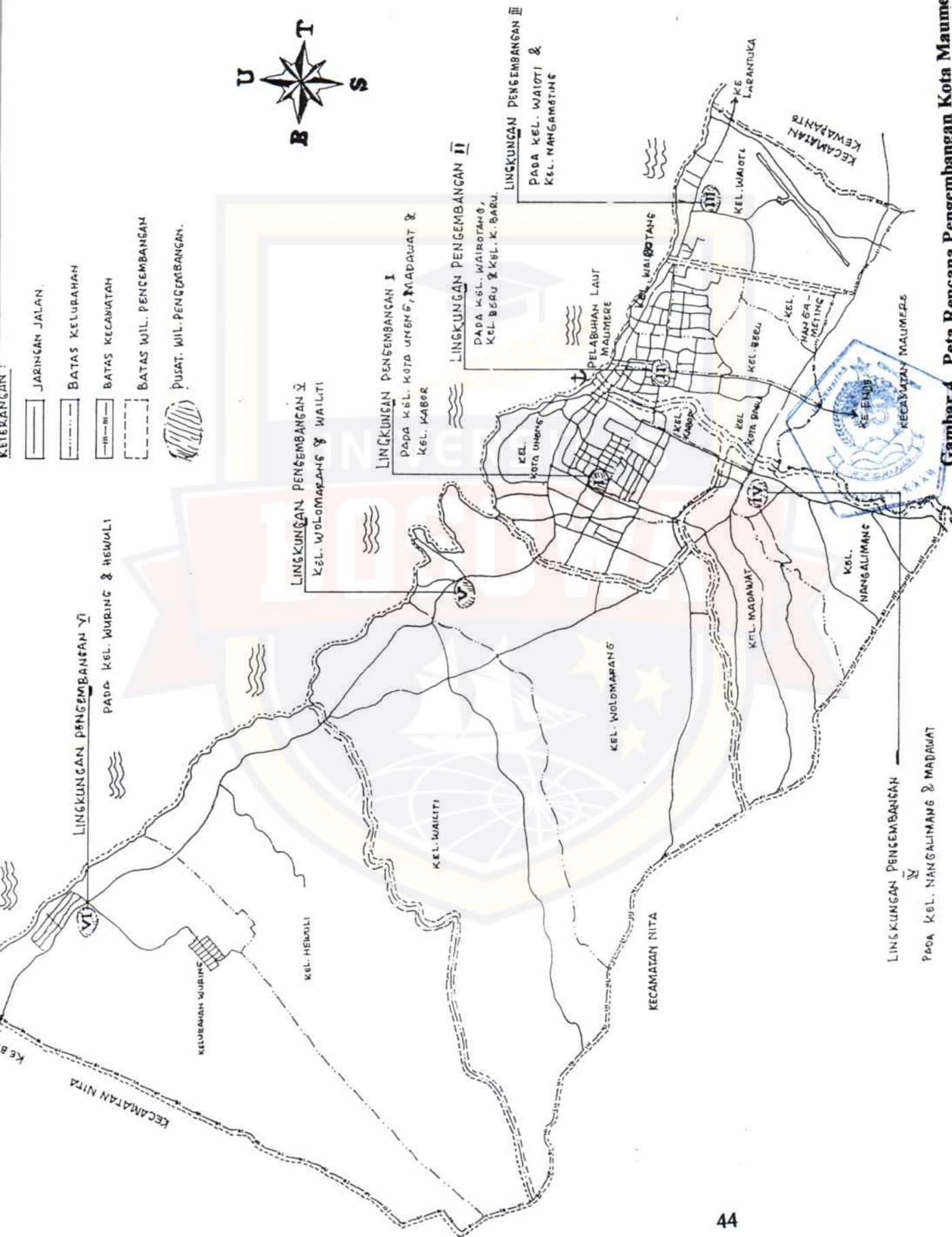
BATAS KECAMATAN



BATAS WIL. PENGEMBANGAN



PUSAT. WIL. PENGEMBANGAN.



Gambar 4. Peta Rencana Pengembangan Kota Maumere

C. Tinjauan Lokasi Hotel Transit

1. Pengamatan lokasi

Lokasi hotel transit di kota Maumere dipertimbangkan melalui pendekatan terhadap beberapa hal yang akan menunjang keberadaan bangunan yang bersifat transit, yaitu:

a. Perencanaan kota dan tata guna lahan Maumere tahun 2002 lokasi direncanakan berada pada bagian wilayah kota yang diperuntukkan bagi kawasan transit yang dekat dengan kawasan pusat kegiatan perekonomian kota.

b. Potensi kawasan

Lokasi ini direncanakan berada dalam kawasan yang memiliki potensi dan jasa serta kemungkinan prospek yang cerah bagi pengembangan dimasa yang akan datang

c. Ketersediaan lahan

Lokasi berada pada kawasan yang memungkinkan untuk mendapat kemudahan pembebasan atau pengalihan hak milik tanah dan kemungkinan mendapatkan luas lahan yang sesuai.

d. Fasilitas penunjang kegiatan transit

Lokasi berada pada kawasan yang strategis dalam pencapaian yang dapat dijangkau oleh sarana dan prasarana transportasi kota bagi para pemakai.

e. Kondisi lingkungan

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang aman untuk pengoperasian Hotel Transit dalam menunjang bangunan tersebut.

f. Fasilitas perkotaan

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang terjangkau fasilitas infrastruktur antara lain jaringan listrik, telekomunikasi, jaringan air bersih dan pembuangan air kotor.

2. Pemilihan lokasi

a. Pendekatan pemilihan lokasi

1) Dasar pendekatan

Dasar pendekatan yang dilakukan dalam memilih lokasi perencanaan Hotel Transit adalah :

- a). Menyesuaikan fungsi bangunan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota yaitu dekat dengan kawasan Pelabuhan Maumere
- b). Memberikan alternatif pemecahan akan kebutuhan ruang tempat aktivitas berlangsung.
- c). Memiliki keterkaitan hubungan dengan kegiatan yang berlangsung dalam hal ini kegiatan transportasi laut, darat dan udara.

2) Kriteria pemilihan

Ada beberapa kriteria yang dijadikan patokan untuk menentukan lokasi yang akan dipilih yaitu :

- a) Sesuai dengan tata guna lahan Kota Maumere, dalam hal ini ada beberapa kriteria yaitu :

- (1) Lokasi merupakan daerah peruntukan bagi kawasan transit
- (2) Lokasi disesuaikan dengan perkembangan fisik kota
- (3) Lokasi terletak dekat dengan kawasan pelabuhan Maumere, terminal angkutan udara dan angkutan darat.

b) Pencapaian ke lokasi

Lokasi harus mudah dicapai oleh pemakai / pelaku transit seperti:

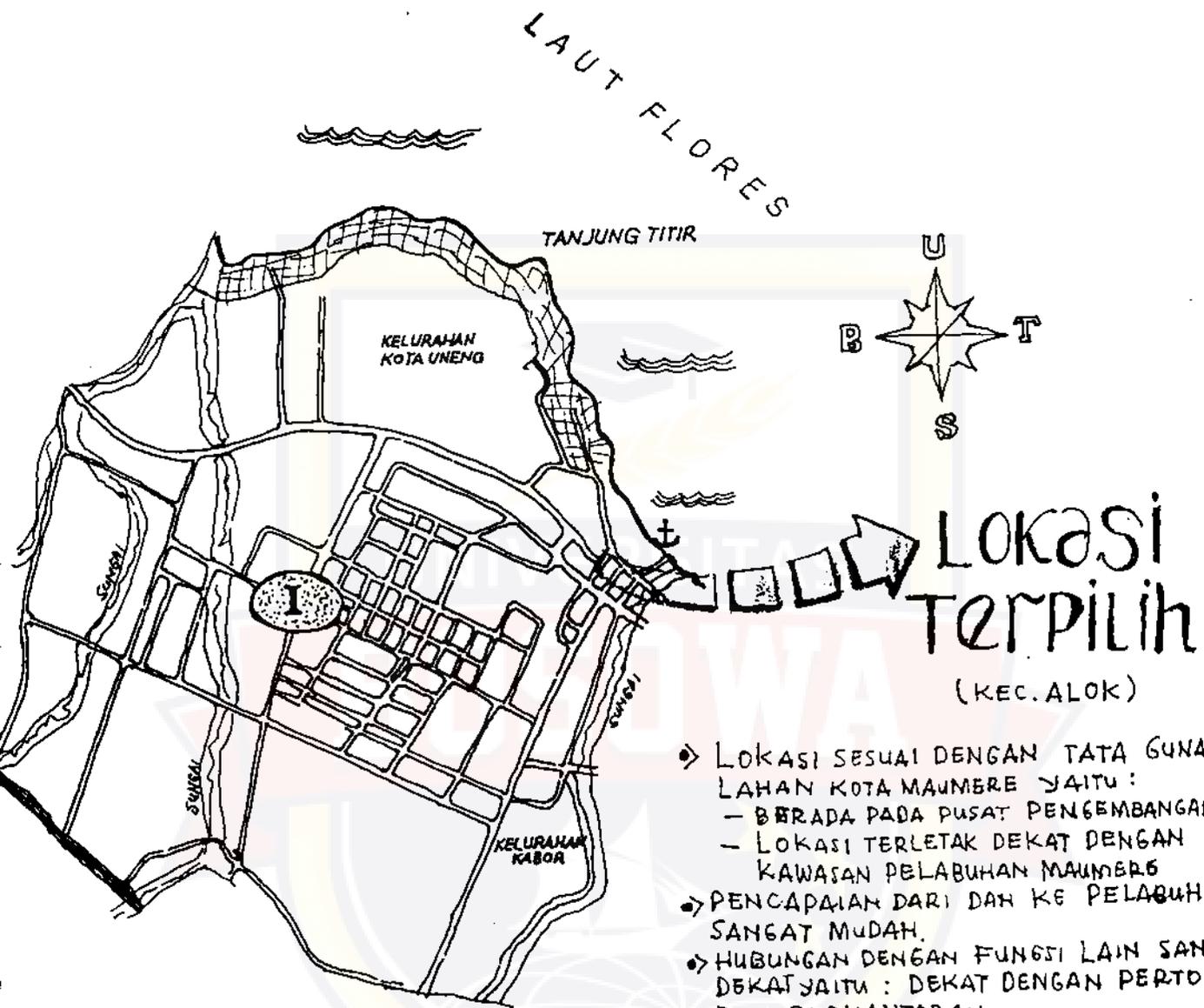
- (1) Kemudahan pencapaian dari kawasan pelabuhan
- (2) Dekat dengan transportasi umum
- (3) Ditunjang dengan kondisi prasarana jalan yang memadai

c) Interaksi kegiatan

Lokasi harus mempunyai keterkaitan hubungan dengan kegiatan pelayanan umum lainnya yang saling menunjang seperti: perdagangan dan perkantoran.

d) Fasilitas kota yang memadai

- (1) Tersedia fasilitas infrastruktur seperti : jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi dan lain sebagainya.
- (2) Lokasi mempunyai luasan lahan yang memadai dalam arti mempunyai BC (Building Coverage) sesuai peraturan yang ada.



- LOKASI SESUAI DENGAN TATA GUNA LAHAN KOTA MAUMERE YAITU :
 - BERADA PADA PUSAT PENGEMBANGAN
 - LOKASI TERLETAK DEKAT DENGAN KAWASAN PELABUHAN MAUMERE
- PENCAPAIAN DARI DAH KE PELABUHAN SANGAT MUDAH.
- HUBUNGAN DENGAN FUNGSI LAIN SANGAT DEKAT YAITU : DEKAT DENGAN PERTOKO DAN PERKANTORAN.
- TERSEDIA FASILITAS KOTA YANG MEMADAI YAITU : JARINGAN LISTRIK, AIR BERSIH, TELEKOMUNIKASI DAN SEBAGAINYA
- LOKASI MEMPUNYAI LAHAN YANG CUKUP UNTUK PENGEMBANGAN.

PETA LOKASI TERPILIH

D. Tinjauan Kecamatan Alok

1. Kondisi wilayah

a. Keadaan geografis dan wilayah administrasi pemerintahan

1). Luas kecamatan Alok adalah 7639 Ha, dan hanya 0,85% dari luas kabupaten Sikka

2). Letak geografis kecamatan Alok adalah pada :

$8^{\circ}22' - 8^{\circ}50'$ L.S

$121^{\circ}55'40'' - 122^{\circ}41'30''$ B.T.

3). Jumlah kelurahan

Jumlah kelurahan di kecamatan Alok ada 13 kelurahan dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : dengan laut Flores

Selatan : berbatasan dengan desa Watu Eong – desa Nelle Urung – desa Koting A (kecamatan Maumere)

Timur : berbatasan dengan kecamatan Kewapante

Barat : berbatasan dengan kecamatan Nita

Di bawah ini adalah gambar peta administrasi Kecamatan Alok.

KETERANGAN :

JALAN RAYA

SUNGAI / KALI

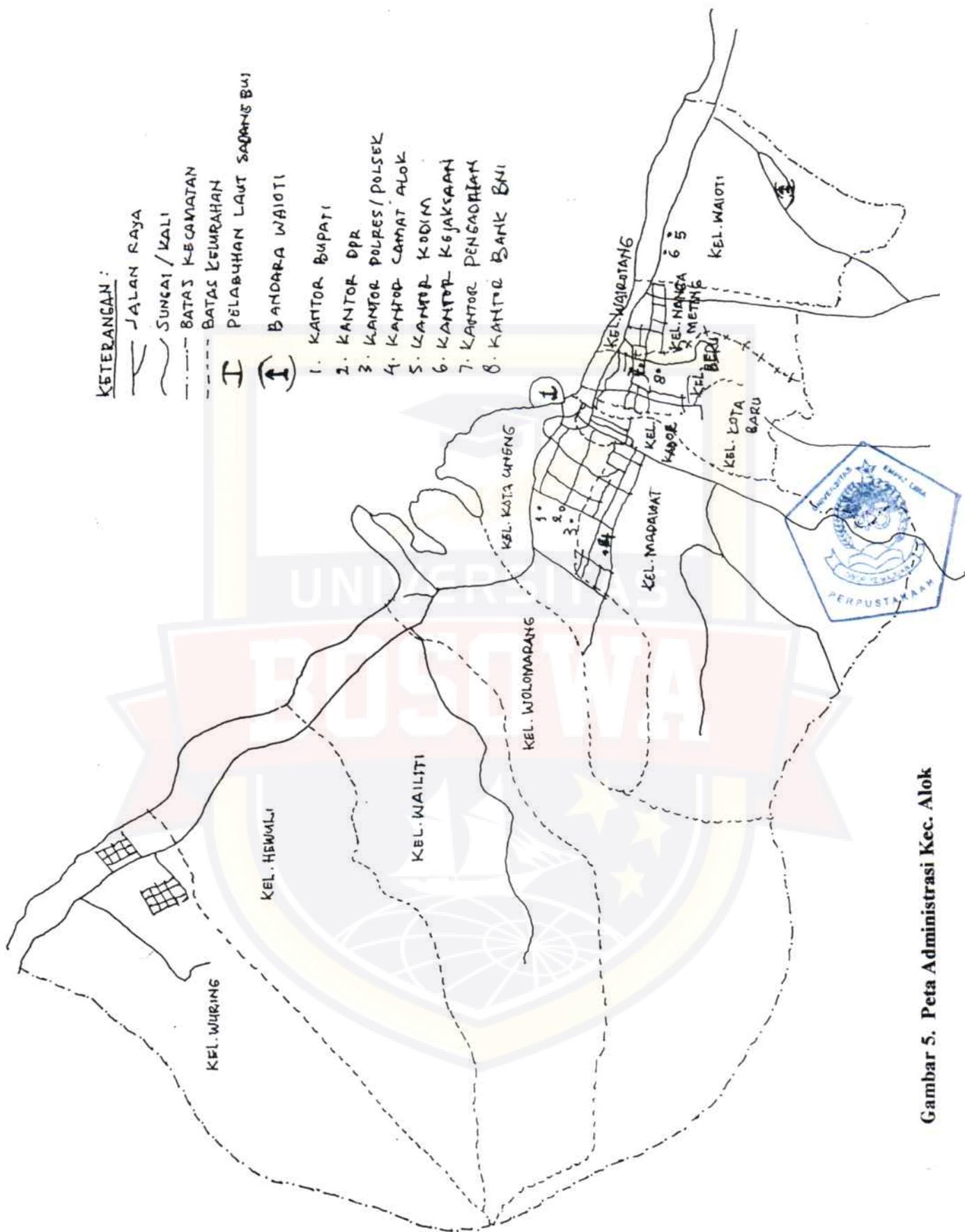
BATAS KECAMATAN

BATAS KEMRAHAN

PÉLABUHAN LAUT SAGANE BUI

BANDARA WAIOTI

1. KANTOR BUPATI
2. KANTOR DPR
3. KANTOR POLRES/POLSEK
4. KANTOR CAMAT ALOK
5. KANTOR KODIM
6. KANTOR KEJAKSAAN
7. KANTOR PENGADILAH
8. KANTOR BANK BNI



Gambar 5. Peta Administrasi Kec. Alok

Untuk mengetahui luas dan jumlah penduduk di Kecamatan Alok menurut Desa/Kelurahan dapat dilihat pada tabel 3 dibawah ini.

Tabel 3. Luas dan Jumlah Penduduk menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Alok

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas (km ²)
1.	Waioti	4.323	2,45
2.	Wairotang	4.259	1,05
3.	Nangameting	6.876	1,41
4.	Beru	3.764	1,17
5.	Kota Baru	3.414	0,15
6.	Kabor	1.413	0,58
7.	Nangalimang	1.587	2,03
8.	Madawat	7.280	1,25
9.	Kota Uneng	2.401	2,55
10.	Wolomarang	4.537	7,00
11.	Wailiti	3.394	21,00
12.	Hewuli	2.649	18,25
13.	Wuring	4.182	16,50
	Jumlah	50.079 (jiwa)	76,39 km²

b. Topografi

Keadaan topografi di kecamatan Alok adalah dataran rendah hanya sedikit berbukit, ketinggian 0-25 m luasnya sekitar 2,14% dari luas kabupaten.

c. Iklim

1). Angin

Menurut kantor meteorologi dan geofisika Maumere arah angin bervariasi dari 140°C – 230°C (arah barat daya s/d barat laut). Arah ini hampir sejajar dengan arah garis pantai Dati II Sikka (pulau Flores), sehingga menyebabkan curah hujan sedikit, kecepatan angin berkisar 4 – 18 knot.

2). Temperatur

Rata-rata suhu tahunan Maumere berkisar 27° – 29° dengan demikian fluktuasi suhu di wilayah ini tidak besar.

3). Lembab nisbi

Lembab nisbi adalah 74 – 86%

4). Curah hujan

Curah hujan rata-rata sebanyak 700 – 1400 mm.

2. Kondisi pelabuhan Maumere dan potensinya.

a. Lokasi dan keadaan alam

Pelabuhan laut Sadang Bui merupakan pintu gerbang utama bagi kegiatan pengangkutan penumpang dan barang lewat laut dari dan ke Maumere. Lokasi pelabuhan tersebut berada di kecamatan Alok dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : dengan laut Flores



Barat : berbatasan dengan kecamatan nita dimana di kecamatan tersebut terdapat pelabuhan Rakyat Wuring.

Timur : berdekatan dengan pusat pertokoan dan pelabuhan pendaratan ikan.

Selatan : berbatasan dengan kecamatan Maumere.

Rencana peruntukan lahan untuk kawasan pelabuhan laut sampai dengan tahun 2011 diperkirakan seluas 10,00 ha atau 0,13% dari luas wilayah administrasi kota Maumere/kecamatan Alok. Ditinjau dari aspek hidrologinya, wilayah kota Maumere mempunyai hidrologi yang relatif buruk/kurang baik dan sangat bergantung pada musim hujan. Pada musim kemarau wilayah ini sempat kering, bahkan sungai yang ada berubah menjadi kali mati /tidak berair.

b. Potensi

Pelabuhan Maumere merupakan pusat pelayanan transportasi laut yang menghubungkan kota-kota di Sulawesi dan kota-kota lain didaratan Flores serta kota-kota di pulau Jawa dan Bali. Melihat keadaan tersebut, maka fungsi-fungsi pelayanan bagi penumpang pada tahun-tahun mendatang akan mengalami peningkatan yang disebut letak geografis dan jangkauan yang sangat mendukung kawasan pelabuhan Maumere letaknya sangat strategis hingga kedudukan dan peranannya terhadap transportasi laut regional sangat penting, yakni ; terletak antara kabupaten Flores Timur dan Kabupaten Ende dan lebih strategis lagi yaitu sangat sangat dekat

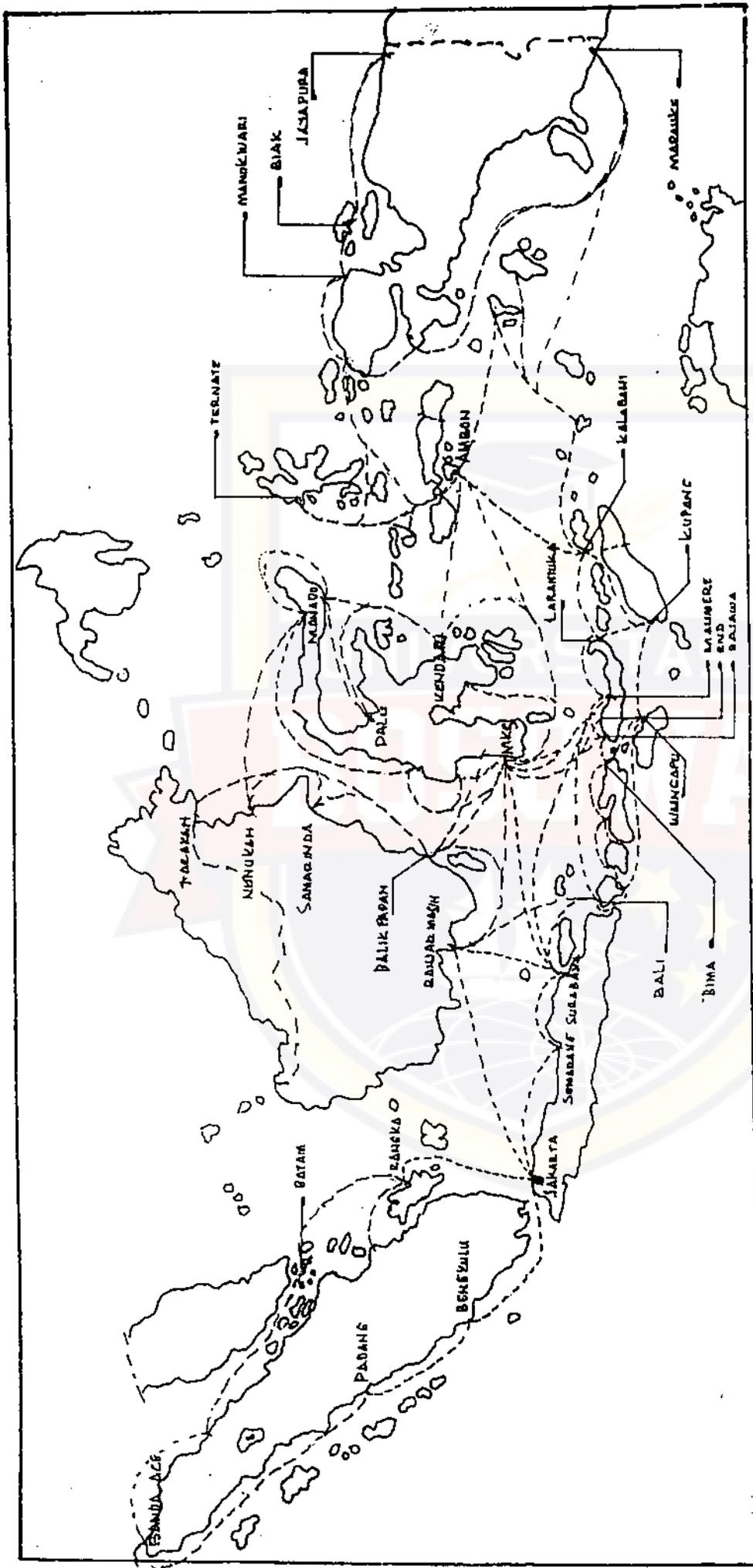
dengan Ujung Pandang. Sehingga sangat memudahkan dan menguntungkan dari segi pencapaian. Potensi lain yang sangat mendukung yaitu ; adanya pelabuhan pendaratan ikan yang terletak di sebelah timur pelabuhan Maumere dan sebelah barat terdapat pelabuhan Rakyat Wuring serta adanya taman laut yang selama ini banyak dikunjungi oleh wisatawan dari mancanegara.

E. Prospek Pengadaan Hotel Transit di Kabupaten Sikka

1. Perkembangan transportasi laut Maumere

a. Tinjauan arus pelayaran

Arus pelayaran yang melalui pelabuhan laut Maumere pada tahun 2003 mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Untuk lebih jelasnya peningkatan arus kunjungan kapal laut pada pelabuhan laut Maumere dapat di lihat pada tabel 4 dan sirkulasi pelayaran kapal laut dapat dilihat pada gambar 6



Gambar 6. Sirkulasi Pelayaran Kapal Laut

Tabel 4. Arus Kunjungan Kapal Laut pada Pelabuhan Laut Maumere Tahun 2003

Bulan	Jumlah kunjungan kapal
Januari	43
Februari	41
Maret	50
April	47
Mei	52
Juni	56
Juli	53
Agustus	59
September	63
Oktober	73
November	75
Desember	78
Jumlah	690

Sumber : ADPEL Maumere

b. **Proyeksi perkembangan penumpang**

Berdasarkan data dari periode lima tahun terakhir ternyata penambahan jumlah penumpang yang menggunakan jasa angkutan pelabuhan Maumere cukup tinggi. Hal ini tidak terlepas dari adanya dinamika sektor ekonomi serta sektor lainnya yang harus berkembang dalam wilayah kota Maumere. Untuk mengetahui jumlah arus penumpang yang datang dan berangkat dapat di lihat pada tabel 9.

Tabel 5. Jumlah/arus penumpang yang datang dan berangkat pada pelabuhan Laut Maumere Tahun 1999 – 2003

Tahun	Datang (orang)	Berangkat (orang)
1999	199.575	187.911
2000	241.388	189.409
2001	260.237	175.826
2002	234.577	129.722
2003	261.705	138.821
2004	394.526	196.725
	1.592.008	1.012.414

Sumber data : ADPEL Maumere

Jumlah penumpang diproyeksikan hingga 15 tahun yang mendatang berdasarkan data yang ada, dengan menggunakan metode geometri yang dianggap memenuhi : $P_t = P_o (1 + r)^n$

Dimana :

P_t = Jumlah penumpang pada tahun prediksi (tahun 2019)

P_o = Jumlah penumpang pada tahun dasar (tahun 2004)

i = Nilai konstanta

r = Rasio pertumbuhan rata-rata

n = Jumlah tahun prediksi

Berdasarkan jumlah penumpang pada tahun dasar proyeksi (2004) sebanyak 394.526 orang. Dengan demikian jumlah penumpang untuk prediksi 15 tahun mendatang (2004-2019) adalah :

$$\begin{aligned} P_t &= P_o (1 + r)^n \\ &= 394.562 (1 + 0,0762)^{15} \\ &= 1.187.054 \text{ orang} \end{aligned}$$

Dengan demikian jumlah penumpang pada tahun 2019 sebanyak 1.187.054 orang.

2. Kebutuhan akan Hotel Transit di Kabupaten Sikka

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya, daerah Maumere sebagai daerah transit yang cukup strategis dan mempunyai potensi yang mendukung, mempunyai peranan yang sangat penting terhadap perkembangan transportasi laut yang menghubungkan propinsi-propinsi lain di Indonesia dan terus menunjukkan peningkatan.

Sementara pertambahan jumlah penumpang akan semakin meningkat dimasa-masa mendatang sehingga muncul suatu masalah baru akan kebutuhan masyarakat utamanya penumpang pengguna jasa angkutan laut akan Hotel Transit yang dapat memberikan pelayanan akomodasi pengunjung. Di samping itu sarana penginapan yang ada, sudah tidak memadai lagi sehingga dituntut adanya peningkatan kualitas pelayanan jasa akomodasi yang dicapai dengan pembangunan suatu Hotel Transit yang lebih baik di Maumere.

3. Kemungkinan pengadaan Hotel Transit di Maumere

a. Program pemerintah

Pengembangan pada sektor perhotelan dimasa yang akan datang, diharapkan dapat menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Propinsi NTT. Program tersebut sudah lama dicanangkan dalam Revisi Rencana Induk Kota (RIK) Maumere dalam upaya peningkatan potensi daerah. Untuk wilayah kabupaten Sikka, khususnya dikaitkan dengan perkembangan jasa transportasi laut pelabuhan Maumere yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah penumpang. Peningkatan tersebut mengakibatkan tuntutan akan kebutuhan fasilitas (akomodasi) semakin bertambah. Mengacu pada tuntutan tersebut, maka dianggap perlu diadakan peninjauan akan pengadaan fasilitas hotel, dalam hal ini jenis hotel yang tepat untuk daerah Maumere adalah Hotel Transit. Rencana pengadaan Hotel Transit dimaksudkan untuk memberikan jasa penginapan dan pelayanan peristirahatan bagi penumpang.

b. Tahapan pengembangan

1). Dasar pertimbangan

- a). Meninjau pengaruh perkembangan transportasi penghubung Maumere dengan Denpasar – Surabaya dan Maumere dengan Makassar terhadap jumlah penumpang.

- b). Disesuaikan dengan keadaan perkembangan lingkungan yang ada disekitarnya.
- c). Disesuaikan dengan program pemerintah tentang jenis pelayanan akomodasi.

2). Sasaran pengembangan

- a). Dengan melihat kondisi, juga penginapan yang ada saat ini (di Maumere) sangat minim dan tidak memadai, maka dianggap perlu adanya suatu perencanaan yang mampu memenuhi persyaratan pelayanan yang sesuai dengan dasar pertimbangan diatas.
- b). Sesuai analisa arus perkembangan penumpang yang semakin meningkat tiap tahunnya maka sarana-sarana perencanaan diarahkan khusus untuk meningkatkan pelayanan peristirahatan bagi penumpang yang sedang melakukan perjalanan.

F. Aspek Lingkungan dan Tapak

1. Aspek tata kawasan pelabuhan Maumere

Berdasarkan rencana pengembangan kawasan terpadu pelabuhan Maumere dimasa mendatang, maka pengadaan Hotel Transit dilakukan dengan memanfaatkan lahan yang non produktif sehingga fungsinya sebagai suatu wadah dan sarana pelayanan umum akan lebih bermanfaat, baik bagi

para penumpang yang sedang transit maupun masyarakat umum, dengan optimalisasi pelabuhan Maumere dan sarana lainnya.

Dilihat dari rencana pengembangan kawasan ini, maka penataan dalam kawasan transit pelabuhan Maumere belum mencakup kebutuhan utama para pemakai Hotel Transit, maka diharapkan adanya fasilitas pendukung dan penunjang lainnya yang disesuaikan dengan rencana pengembangan proyek penataan kawasan pelabuhan Maumere.

2. Rencana jaringan utilitas dan infrastruktur

Rencana jaringan utilitas dan infrastruktur pada kawasan ini juga merupakan fasilitas service bangunan untuk menunjang kelancaran dan kenyamanan aktivitas pemakai hotel, seperti ; sarana plumbing, ducting, dan lain-lain. Pemakaiannya didasarkan pada efisiensi, efektifitas, safety, dan kenyamanan bangunan.

3. Sistem jaringan jalan

Pengembangan jaringan jalan dimaksudkan untuk meningkatkan penyediaan prasarana jalan agar sistem jaringan jalan yang ada mampu/dapat menjalankan fungsinya untuk mengalirkan arus manusia dan barang serta kemudahan dalam pencapaian berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang jalan dan peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang jalan dan penjelasannya, serta disesuaikan dengan keadaan Kota Maumere dan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka sistem jaringan jalan di kota

Maumere terdiri dari; jalan arteri, jalan arteri sekunder, jalan kolektor, dan jalan lokal.

G. Tuntutan Perwujudan Hotel Transit

1. Falsafah dasar perancangan

Hotel Transit merupakan salah satu wadah pelayanan akomodasi yang bersifat umum sesuai dengan fungsinya, yaitu menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya yang dimaksudkan untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup para penumpang.

Jadi sebagai bangunan publik service, maka dalam perencanaannya harus mencerminkan hal-hal yang sifatnya mengundang, terbuka dan kemudahan serta kecepatan dalam pelayanannya.

Selain itu dalam perwujudan tata fisik bangunan, perancangannya mengacu pada asas yang dianut oleh suatu jasa penginapan yaitu, keakraban, kenyamanan, dan kesederhanaan sesuai dengan aktivitasnya dimana para pengunjung yang pada umumnya adalah masyarakat ekonomi menengah, tidak dituntut prosedur yang rumit, melainkan lebih mengutamakan pemberian pelayanan secara sederhana dan dapat dijangkau oleh semua kalangan.

2. Ungkapan karakteristik

Hotel Transit sebagai akomodasi layanan publik yang mempunyai karakteristik tersendiri dalam perancangan ke wadah fisik, yaitu :

a. Karakteristik penampilan bangunan

- 1). Karakteristik bangunan yang mencerminkan bangunan yang kokoh dan dinamis serta didukung oleh bentuk arsitektur kontemporer (memadukan bentuk arsitektur tradisional dan arsitektur modern) sesuai dengan perkembangan serta disesuaikan pula dengan kondisi lingkungan dan kehidupan masyarakat setempat.
- 2). Karakteristik bangunan yang sesuai dengan kondisi geografis yang beriklim tropis.

b. Karakteristik pola peruangan

- 1). Karakteristik ruang pelayanan mencerminkan kenyamanan, keakraban, kemudahan, dan kedinamisan aktivitas sehingga pengunjung merasa senang dan betah.
- 2). Karakteristik ruang kerja harus memberikan kesan suasana tenang dan formil dengan penggunaan warna-warna yang dapat memberikan rasa ringan dan tenang.

c. Integritas perwadahan

Hotel Transit beserta fasilitas-fasilitas penunjang dan fasilitas pendukungnya diharapkan dan diupayakan dalam satu bangunan dengan satu entrance utama. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pengontrolan terhadap kebutuhan pemakai serta kecepatan pelayanan bagi pengunjung, mengingat lahan yang tersedia tidak mencukupi bagi pengadaan Hotel Transit dengan masa bangunan yang menyebar.

H. Hotel Transit Maumere Sebagai Wadah Pelayanan Akomodasi

1. Fungsi

Fungsi hotel khususnya Hotel Transit jika dikaitkan dengan fungsi utamanya secara umum, dapat diungkapkan sebagai :

- a. Menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya yang dimaksudkan untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup para pengguna hotel tersebut.
- b. Menggantikan fungsi rumah “diluar rumah” (a way home from home) bagi para pelaku perjalanan atau wisatawan dengan berusaha memberikan :
 - 1). Rasa aman “*secure*”
 - 2). Rasa nyaman “*comfort*”
 - 3). Kesendirian atau “*privacy*”
- c. Sebagaimana fungsi rumah adalah tempat atau basis seseorang dalam merencanakan dan melaksanakan kegiatan kehidupan sehari-hari seperti ; bekerja, bersantai, hidup bermasyarakat, berolahraga, beristirahat dan lain-lain.

2. Pembagian department (*room division*)

Pada dasarnya usaha hotel adalah usaha penjualan akomodasi dan kamar hotel dianggap sebagai “komoditas” atau barang dagangan utama. Oleh karena itu Room Division perannya sangat penting untuk mencapai tujuan

dari hotel, sebab divisi ini termasuk yang paling banyak melakukan kontrak langsung dengan para tamu maupun karyawannya. Room Division biasanya terbagi 3 department, yaitu :

- a. *Front office Department* (bagian kantor depan Hotel)
- b. *Housekeeping Department* (bagian pengelolaan dan kebersihan hotel)
- c. *Uniform service Department*

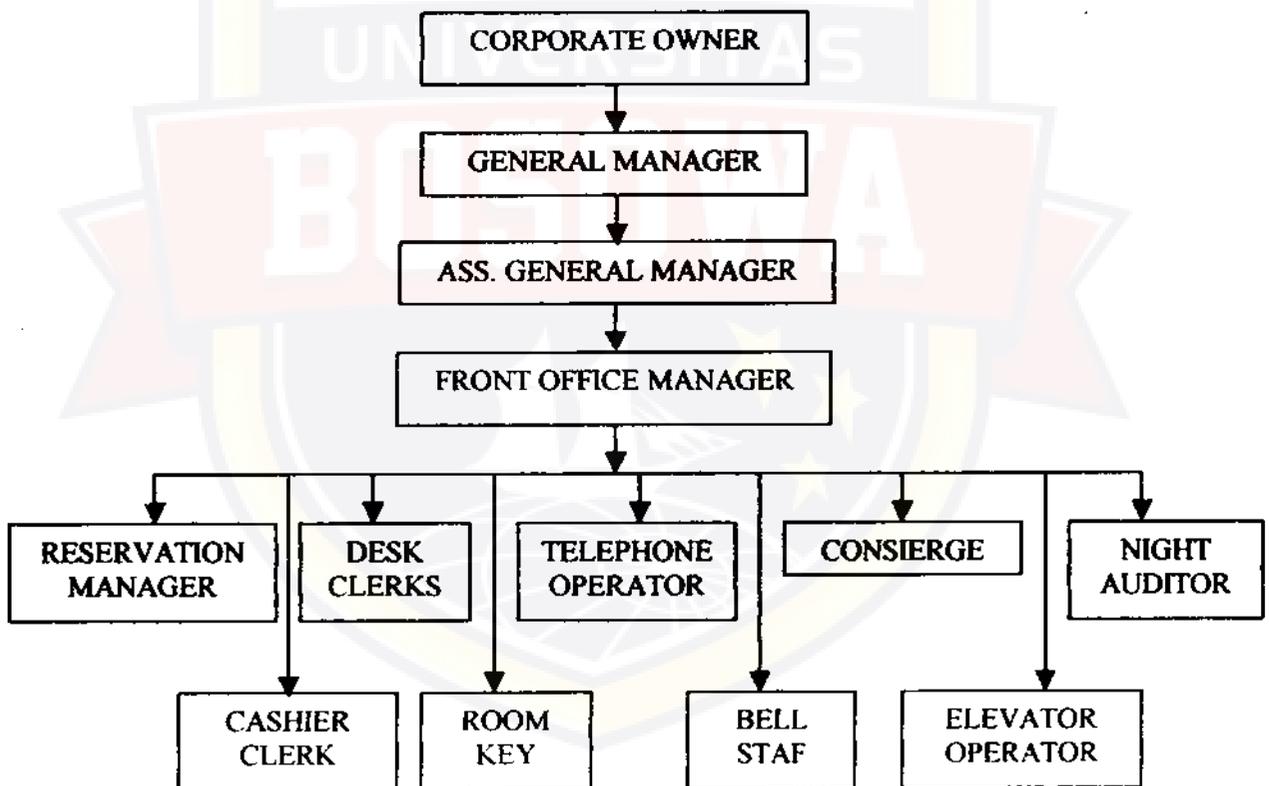
1). *Front Office Department*

Merupakan bagian yang paling penting dalam pengoperasian sebuah hotel. Kantor Depan Hotel menurut sudut pandang tamu merupakan cerminan keseluruhan dari hotel. Bagian ini juga sebagai jantung dari hotel karena segala pusat kegiatan hotel dimulai dari bagian ini, yakni mulai dijalankan peranannya sebagai penghubung antara tamu menginap dan akhirnya meninggalkan hotel selalu berhubungan dengan bagian ini. Dengan demikian tugas utama dari Front Office Department adalah memberikan pelayanan sebaik mungkin kepada pengunjung hotel. Organisasi Front Office Departmentt ada bermacam-macam diberbagai hotel. Hal ini disebabkan oleh beberapa aspek antara lain:

- a.) Tergantung banyaknya pekerjaan yang ada di hotel
- b.) Sistem standar hotel yang dianut
- c.) Cara pembagian pekerjaan atau tugas yang ada di dalam bagian-bagiannya.

Beberapa saksi dalam kebanyakan Front Office Departmentt

- a). Reservation atau pemesanan kamar
- b). Reseption/registration atau penerimaan tamu
- c). Information, kays, dan mail
- d). Telephone service atau pelayanan telepon
- e). Uniform service/consierge
- f). Front office cashier



Gambar 7. Skema Struktur Organisasi Front Office

Sumber : Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran, 1999.

Rancangan kantor Depan Hotel harus memenuhi beberapa faktor, yaitu dari segi efisiensi dan efektivitas operasi Front Office, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa Front Office merupakan pusat kegiatan hotel.

Aspek-aspek yang harus dipenuhi antara lain ; aspek ekonomi, keamanan, kebersihan, nilai guna ruangan dan aspek keindahan dan seni (estetika). Disamping itu rancangannya harus juga termasuk perencanaan jumlah ruangan kamar yang tersedia, bahan-bahan yang digunakan harus disesuaikan dengan biaya yang dikeluarkan.

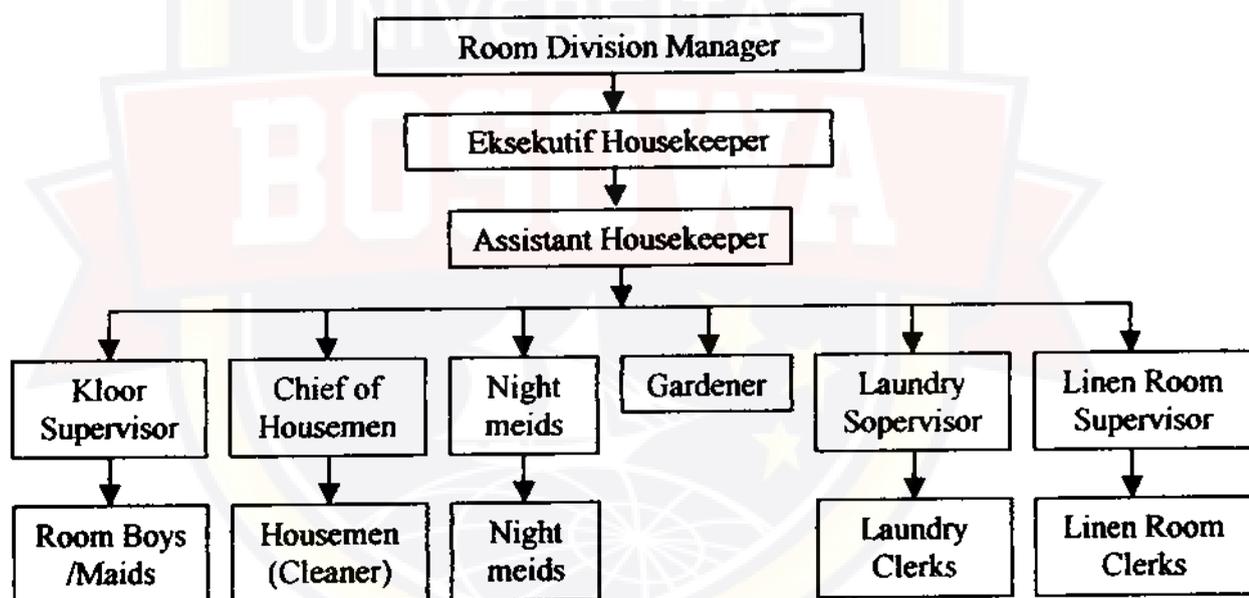
Rancangan kantor depan suatu hotel transit tidak memerlukan ruangan yang luasnya seperti hotel besar (berbintang 4 atau 5). Hal ini disebabkan tamu-tamu yang mendaftar pada hotel transit tidak sebanyak seperti pada hotel-hotel besar, demikian pula volume pekerjaan yang ada. Namun demikian tata letak dari Front Office harus dirancang sedemikian rupa agar dapat memenuhi dua kebutuhan:

- (1). Dipandang dari sudut kebutuhan tamu :
 - (a). Para tamu dapat bergerak bebas di ruangan tersebut.
 - (b). Mencegah tabrakan diantara tamu yang berjalan
 - (c). Rasa aman
- (2). Dipandang dari sudut kebutuhan para pengelola hotel,
 - (a). Diupayakan pergerakan staf dari satu seksi ke seksi yang lainnya agar mudah dalam pencapaian.

- (b). Pergerakan para pengelola dari suatu tempat ke tempat lainnya jangan sampai membuang-buang waktu.

2). *Housekeeping department*

Housekeeping atau tata graha adalah salah satu bagian dari room division hotel yang menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan kebersihan, kerapian, keindahan, perlengkapan, kesehatan seluruh kamar hotel, daerah-daerah umum dan pertamanan hotel.



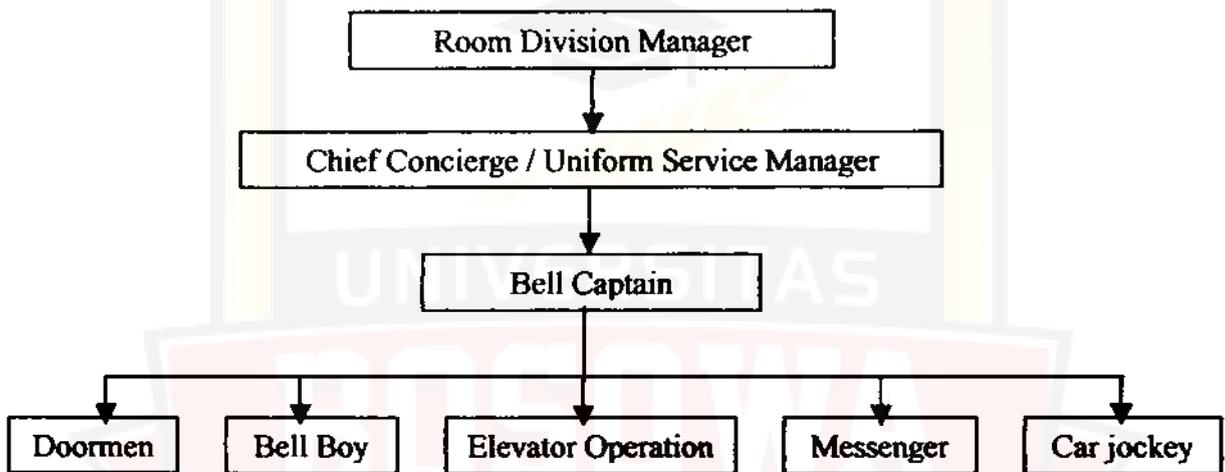
Gambar 8. Skema Struktur Organisasi Housekeeping Department

Sumber : Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran, 1989

3). *Uniform service/consierge*

Dibeberapa hotel yang besar, struktur organisasi uni-form service seringkali dimaksudkan kedalam struktur organisasi bagian front office.

Hal ini dikarenakan kegiatan/aktivitasnya tidak begitu mencolok akan tetapi sangat penting peranannya dalam menunjang keberhasilan pengusaha hotel. Tugasnya memberikan pelayanan atau “service” kepada tamu hotel sepanjang ia dibutuhkan.



Gambar 9. Skema Struktur Organisasi Uniform Service Departmentt
Sumber : Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran, 1989.

3. Peruangan sebagai pengungkap wadah fisik Hotel Transit
 - a. Kebutuhan jumlah kamar

Estimasi kebutuhan jumlah kamar hotel dapat dilihat dari pertambahan jumlah pengunjung (berdasarkan prosentase jumlah penumpang yang sedang transit serta prediksi jumlah tamu hotel yang akan mengunjungi hotel tersebut) di kabupaten Sikka adalah sebagai berikut :

- 1). Prosentase pengunjung (menurut data hasil survey di lapangan) adalah:
 - a). Membutuhkan penginapan 36,45%

b). Menginap di rumah keluarga 43,55%

c). Langsung melanjutkan perjalanan 20%

2). Jumlah kedatangan pengunjung pada tahun 2004 (dari perhitungan jumlah penumpang pertahun) 394.526 orang.

3). Jumlah pengunjung yang diperkirakan datang ke kabupaten Sikka melalui pelabuhan Maumere pada tahun 2019, berdasarkan perhitungan sebelumnya dengan menggunakan rumus pertumbuhan geometrik ; $P_t = P_o (1 + r)^n$ adalah sebesar = 1.187.054 orang.

4). Jumlah pengunjung yang membutuhkan penginapan = $36,45\% \times 1.187.054$ jiwa = 432.681 jiwa.

Dari jumlah tersebut dapat diasumsikan banyaknya pengunjung yang memanfaatkan wadah Hotel Transit sebesar 75% sehingga diperoleh jumlah pengunjung :

$$40\% \times 432.681 = 324.510 \text{ orang.}$$

Ditambah pengguna/pemakai hotel yang memanfaatkan wadah hotel (bukan pengunjung yang transit/masyarakat sekitar) diasumsikan 25% dari jumlah tersebut =

$$10\% \times 324.510 = 81.127 \text{ orang.}$$

Sehingga total jumlah pengunjung = $324.510 + 81.127 = 405.637$ orang.

Rata-rata lamanya tinggal pengunjung yang sedang transit adalah 1 hari, serta dengan komposisi kedatangan 20% pengunjung tanpa pasangan dan

80% pengunjung berpasangan (1:4) maka pemakai kamar pada tahun 2019 adalah :

a). Pengunjung dengan pasangan adalah :

$$80\% \times \frac{405.637}{2} = 162.255 \text{ kamar.}$$

b). Pengunjung tanpa pasangan adalah :

$$20\% \times 405.637 = 81.127 \text{ kamar}$$

$$\text{Maka kebutuhan kamar} = 81.127 + 162.255$$

$$= 243.382 \text{ kamar/tahun}$$

$$\text{atau} = \frac{243.382}{12} = 20.282 \text{ kamar/bulan}$$

Untuk masa tertentu seperti liburan selama kurang lebih 4 bulan jumlah kunjungan mencapai jumlah maximum 60% dari jumlah kunjungan selama setahun, maka rata-rata pengunjung perbulan adalah $60\%/4 = 15\%$, sehingga kebutuhan kamar pada bulan-bulan terpadat adalah :

$$15\% \times 243.382 = 36.507 \text{ kamar/bulan}$$

maka kebutuhan jumlah kamar perbulan adalah :

$$((36.507 \times 4) + (243.382 \times 5\% \times 8))/12 = 20.282 \text{ kamar}$$

Jadi jika perbulan 30 hari, maka kebutuhan kamar perhari = $20.282/30 = 676$ kamar.

Jadi dari jumlah kamar hotel yang terdapat di Kab. Sikka saat ini (berdasarkan Dinas Pariwisata Tahun 2004) dengan jumlah total kamar

hotel = 230 kamar, maka kekurangan/ kebutuhan kamar pada tahun 2019 adalah $676 - 230 = 446$ kamar.

Mengingat bahwa tingkat hunian kamar hotel tertinggi dikabupaten Sikka dicapai oleh hotel dengan kualitas kamar dan fasilitas hotel yang maksimal, maka melihat pertumbuhan ekonomi saat ini dimana pengadaan sebuah hotel baru yang memiliki jumlah kamar yang minim serta fasilitas yang tidak memadai hampir tidak mungkin bertahan lama, sehingga perencanaan hotel transit dengan kualifikasi hotel berbintang (bintang 2-4) sangat tepat dan sudah menjadi prioritas oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah mengenai pembangunan perhotelan. Maka hotel transit yang direncanakan pada kawasan Pelabuhan Maumere mempunyai klasifikasi bintang 2 yakni :

- (1). Jumlah kamar standar minimum 25 kamar
- (2). Jumlah kamar suite minimum 3 kamar
- (3). Kamar mandi di dalam
- (4). Luas kamar standar minimum 20 m²
- (5). Luas kamar suite 48 m²

Maka diasumsikan jumlah kamar keseluruhan sebanyak 35 buah, untuk kamar standar (standar room) = 80% (diambil dari klasifikasi hotel bintang 3, dimana untuk kamar standar minimal 35 kamar) dan 20%

kamar suite (deluxe + presidential suite + conneetin room), maka komposisinya :

(a). Standar room = $80\% \times 35 = 28$ unit (minimum 25 kamar)

(b). Suite = $20\% \times 35 = 7$ unit

Kapasitas jumlah kamar beserta jenisnya berdasarkan pada pola kunjungan tamu yang kebanyakan datang dengan berpasangan atau berkeluarga dibanding datang sendiri. Jadi pemakaian tempat tidur untuk kamar kecil (standar) menggunakan double bed atau twin bed dengan ukuran untuk 2 orang.

b. Pengelompokan ruang

Pengelompokan ruang berdasarkan aktivitas, dibagi menjadi :

1). Private area

Terdapat kegiatan pribadi tamu yang menginap dan mengelola hotel seperti : mandi, tidur, ganti baju, pengendalian operasional hotel, dan lain-lain.

2). Public area

Terdapat ruang yang bersifat umum bagi tamu yang menginap, tamu yang tidak menginap dan karyawan.

3). Service area

Terdapat pada daerah pelayanan, khususnya bagi karyawan untuk aktivitas persiapan pelayanan tamu.

Dalam bidang perhotelan ketiga area tersebut dikelompokkan menjadi dua area kegiatan, yaitu :

a). Front of the house

Disini segala macam pelayanan dalam bentuk fasilitas ditampilkan oleh suatu hotel untuk dinikmati para pengunjung.

b). Back of the house

Disini tamu tidak diijinkan untuk mengetahui segala kegiatan yang ada pada daerah ini, tetapi kelancaran front of the house bergantung pada daerah ini.

Hubungan kedua bagian ini pada sebuah hotel sangat erat, tetapi harus memiliki pemisahan yang jelas seperti front the house, pelaku yang dilayani akan melayani tamu dalam satu titik. Sedangkan back of the house kegiatan karyawan tidak berhubungan langsung dengan publik.

Berdasarkan kegiatannya, maka :

(1). Front of the house, terdiri dari :

- (a). Pintu masuk : kenopi, teras depan
- (b). Lobby : Meja depan/penerima (resepsionis), bank penukaran uang, meja informasi, deposit box, rak kunci dan toko kelontong.
- (c). Kantor depan : Manajer eksekutif, akuntan.
- (d). Lounge : Restaurant, kafe
- (e). Ruang serbaguna : Ruang perjamuan, ruang konvensi, pantry,

(f). Kamar tamu : Twin/double bed room, suite room, kamar mandi, ruang rial, teras dan balkon.

(g). Fasilitas wisata : Kolam renang, panggung, pertunjukan, area rekreasi pantai.

(2). Back of the house, terdiri dari :

(a). Fasilitas Karyawan : kafetaria, locker, ruang istirahat, kamar mandi dan mushallah.

(b). Daerah pelayanan : Food and beverage, lanundry, gudang line, bengkel perawatan dan pemeliharaan serta ruang mesin.

c. Pola gerak aktivitas

1). Alur sirkulasi tamu

Berdasarkan pencapaiannya, lobby dapat mencapai daerah-daerah seperti main antrance, retail shop, funtion space, restaurant, ruang pertemuan/serbaguna, launge, area rekreasi, administrasi, front desk area, guest room dan parkir.

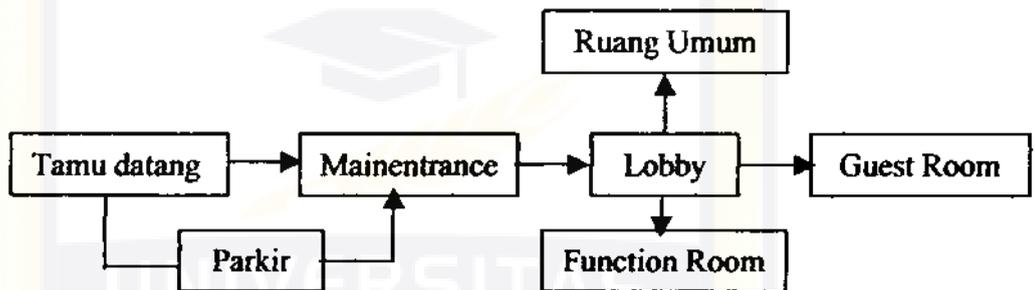
Tamu-tamu yang sedang menginap di hotel dapat memanfaatkan seluruh fasilitas yang disediakan untuk tamu.

Apabila tamu yang tiba di hotel kemungkinan tamu rombongan atau tamu perseorangan, tamu-tamu ini kemungkinan telah memesan kamar sebelumnya. Kemungkinan lainnya adalah tamu yang tidak menyewa kamar tetapi menggunakan fasilitas hotel lainnya ; misalnya

akan makan di restaurant, minum di bar, menghadiri pesta di Barquet Room, dan sebagainya.

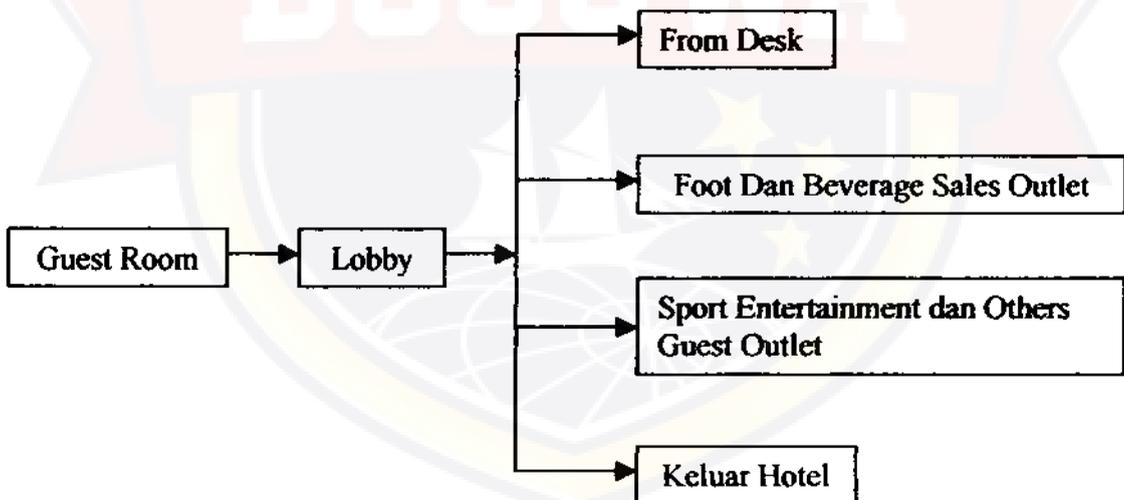
Berbagai kemungkinan tamu adalah sebagaimana ditunjukkan oleh gambar berikut :

a). Alur kedatangan tamu



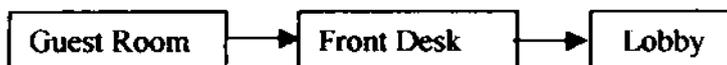
Gambar 10. Skema alur kedatangan tamu

b). Alur tamu yang sedang menginap di hotel



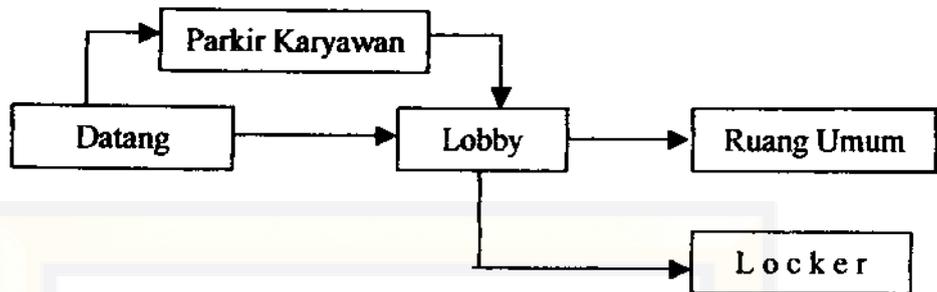
Gambar 11. Skema alur tamu yang menginap

c). Alur tamu yang meninggalkan hotel



Gambar 12. Skema alur tamu yang akan meninggalkan hotel

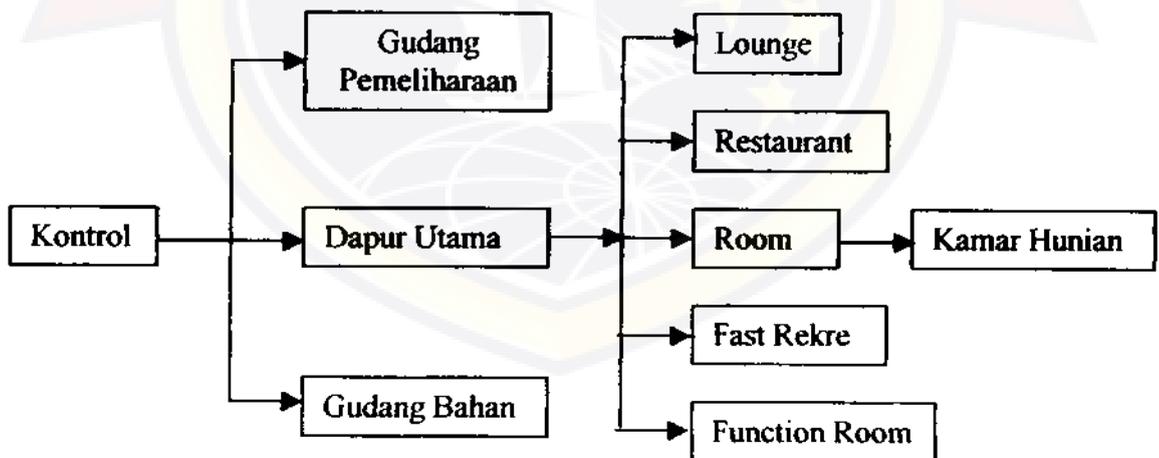
2). Alur sirkulasi karyawan



Gambar 13. Skema Alur Sirkulasi Karyawan

3). Alur sirkulasi makanan

Berdasarkan pencapaiannya bagian kontrol dapat mencapai daerah-daerah seperti gudang bahan makanan, gudang alat, dapur utama dan gudang pemeliharaan untuk selanjutnya memperlancar prosedur penyaluran produk makanan/minuman ke ruang-ruang seperti; restoran, kafe, bar, function room, dan lain-lain.



Gambar 14. Skema alur sirkulasi makanan

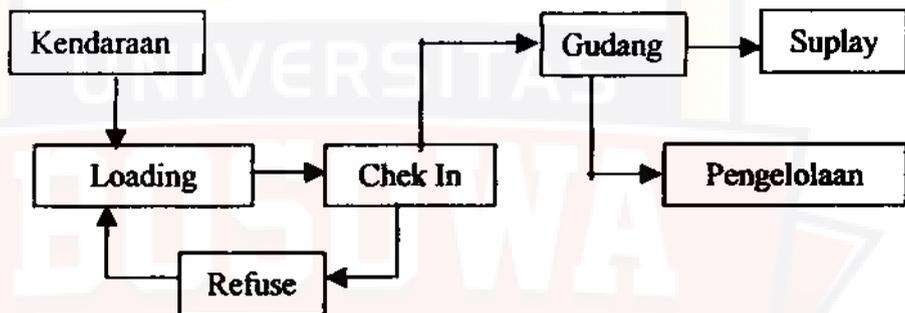
4). Alur sirkulasi barang

Untuk dapat mengontrol kelancaran sirkulasi barang, maka perlu adanya pemisahan yang jelas antara barang-barang tamu dengan barang-barang suplay hotel.

a). Sirkulasi barang tamu



b). Sirkulasi barang suplay hotel



Gambar 15. Skema alur sirkulasi barang

4. Sistem pemilikan, pengelolaan dan penyewaan

a. Sistem pemilikan

Sebagai wujud kerjasama antara pihak pemerintah dengan pihak swasta dalam pengadaan bangunan Hotel Transit Kabupaten Sikka, maka pihak investor/swasta bertindak sebagai pihak yang mengusahakan dana dengan modal sendiri atau bantuan dari bank maupun bantuan dari luar negeri, sedangkan pihak pemerintah membantu dalam hal pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan pengadaan bangunan tersebut, mulai dari pembebasan tanah, perijinan, pengawasan bangunan, sampai pada

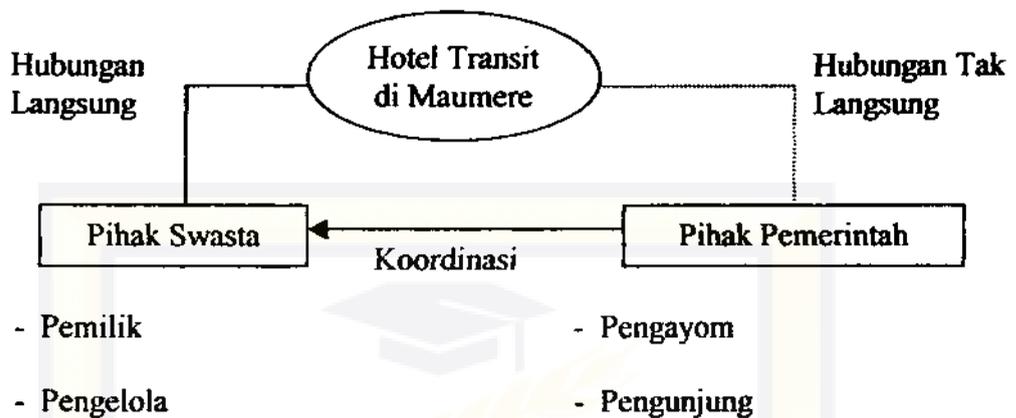
saat bangunan telah beroperasi. Pihak swasta menjadi penyumbang utama dalam pendanaan tersebut merupakan pemilik dari bangunan hotel transit dan pemerintah mengawasi perkembangan kegiatan yang berlangsung di dalamnya, sesuai dengan fungsinya sebagai bangunan umum yang menjadi sarana pendukung perekonomian kota demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat.

b. Sistem pengelolaan

Sebagai pemilik atau pihak swasta sekaligus merupakan pengelola bangunan hotel transit di Maumere, merupakan organisasi yang berasal dari gabungan dari beberapa usaha dagang yang secara bersama-sama menanamkan modal dalam pengadaan perwadhahan komersial ini.

Pihak pemerintah tidak terlibat langsung tetapi karena bangunan ini menunjang program pemerintah dalam bidang perekonomian secara luas, maka campur tangan pemerintah secara tak langsung terwujud sebagai pihak yang memberi peluang kemudahan-kemudahan dan dukungan sepenuhnya dalam hal prosedural yang berkaitan dengan kegiatan bisnis dan perdagangan, dalam urusan pajak, retribusi dan sebagainya, misalnya dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata, perhubungan dan perekonomian Indonesia dalam lingkup wilayah Nusa Tenggara Timur (NTT), khususnya Kabupaten Sikka.





Gambar 16. Skema sistem pengelolaan Hotel Transit

c. Sistem penyewaan

Sebagai bangunan komersil, ruang-ruang yang tersedia di dalam Hotel Transit di Maumere akan dipasarkan dalam bentuk sistem sewa untuk mendapatkan keuntungan dari penanaman modalnya.

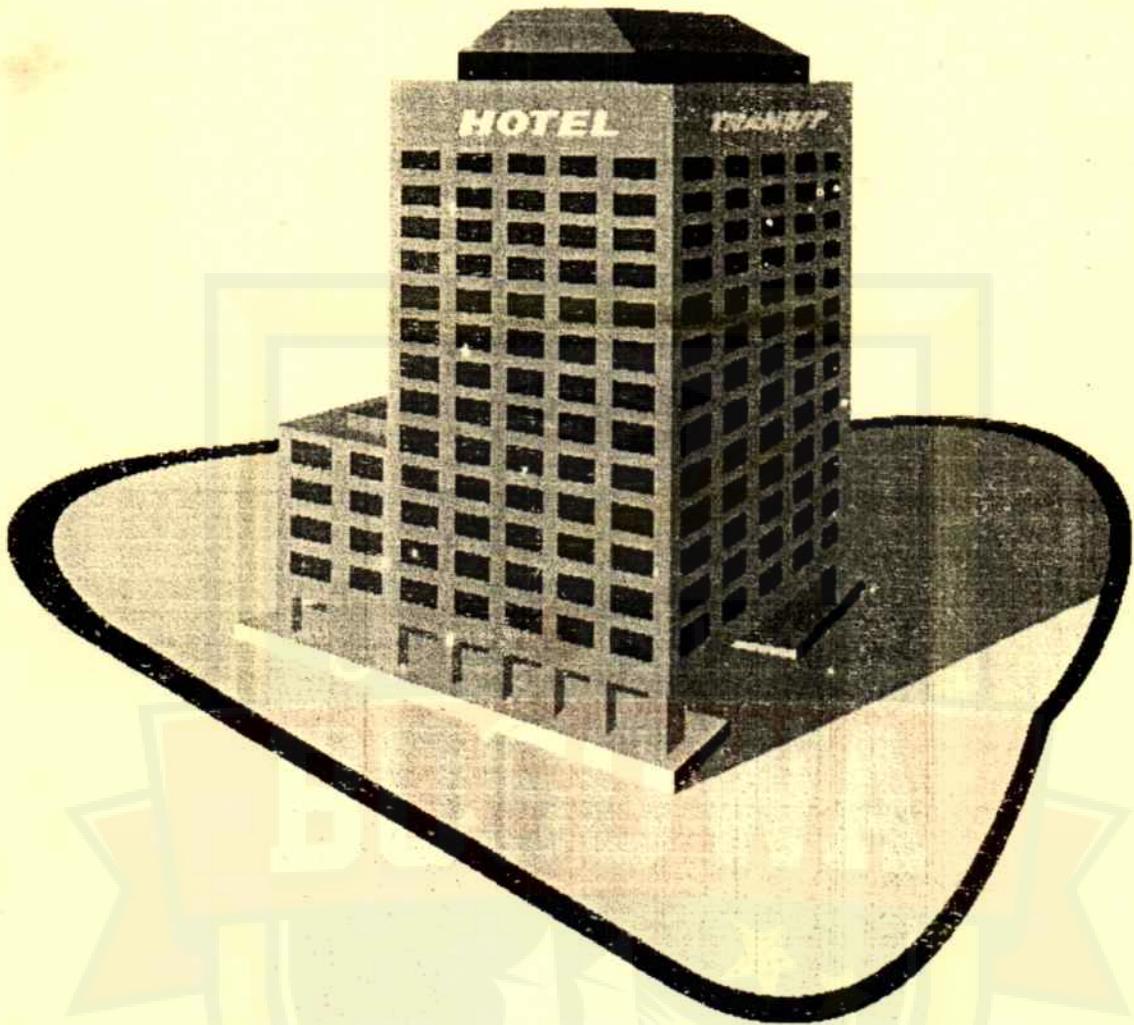
Ruang yang akan disewakan ditentukan berdasarkan tipe kamar yang akan dipesan, demikian pula untuk pemasaran ruang-ruang pertemuan atau ruang serbaguna yang biasanya disewakan untuk suatu perjamuan tertentu. Untuk keperluan penyewaan, calon penyewa berhubungan langsung dengan pihak pengelola hotel.

Sedangkan waktu sewa terdiri dari dua macam, yaitu waktu sewa panjang dan waktu sewa singkat, tergantung dari lamanya tamu yang akan menyewa. Jangka waktu sewa singkat biasanya kurang dari 24 jam, yang

juga digunakan untuk ruang pertemuan dengan perhitungan perjam atau perhari.

Karena ruang yang disewakan akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas untuk menunjang kelancaran kegiatan, maka tinggi rendahnya harga sewa tergantung dari kelengkapan fasilitas yang tersedia pada ruang yang disewakan.





BAB IV
Kesimpulan

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan Umum

Hotel Transit adalah suatu bentuk akomodasi yang menampung atau menerima tamu yang transit (singgah sementara), dimana tamu hotel dapat menginap untuk semalam atau kurang, dan mereka tidak perlu menandatangani perjanjian sewa kamar untuk menginap.

Perencanaan Hotel Transit pada kawasan pelabuhan Maumere di Kabupaten Sikka berdasarkan perencanaan dan potensinya sebagai berikut :

1. Lokasinya berada pada kawasan yang memiliki potensi dan fungsi dominan sebagai kawasan transit, perdagangan dan jasa, serta kemungkinan prospek yang cerah untuk pengembangan di masa yang akan datang.
2. Akses regional yang terdekat dan tercepat dari Maumere ke Larantuka dan dari Maumere ke Ende, serta ke kota lainnya yang ada di daratan Flores.
3. Berdasarkan atas prioritas program pengembangan kawasan pelabuhan dalam wilayah pelayaran antar daerah/propinsi.
4. Berada pada salah satu kelurahan dari 13 kelurahan di kecamatan Alok yang potensi lautnya paling besar, baik dari segi komoditi perikanan maupun sarana dan prasarana pelabuhan yang memadai.
5. Suatu hotel baru dengan fasilitas yang lebih baik akan menarik minat pengunjung.

Berdasarkan pertimbangan perencanaan tersebut di atas, maka untuk mengadakan suatu hotel transit pada kawasan pelabuhan Maumere, kecamatan Alok, kabupaten Sikka sangat memungkinkan yakni dengan optimalisasi kawasan laut dan pelabuhan diharapkan mampu menarik sebanyak mungkin pengunjung yang datang ke daerah ini. Penyediaan sarana akomodasi yang memiliki fasilitas yang memadai diharapkan dapat mewujudkan peranan dan perkembangan kota secara utuh.

B. Kesimpulan Khusus

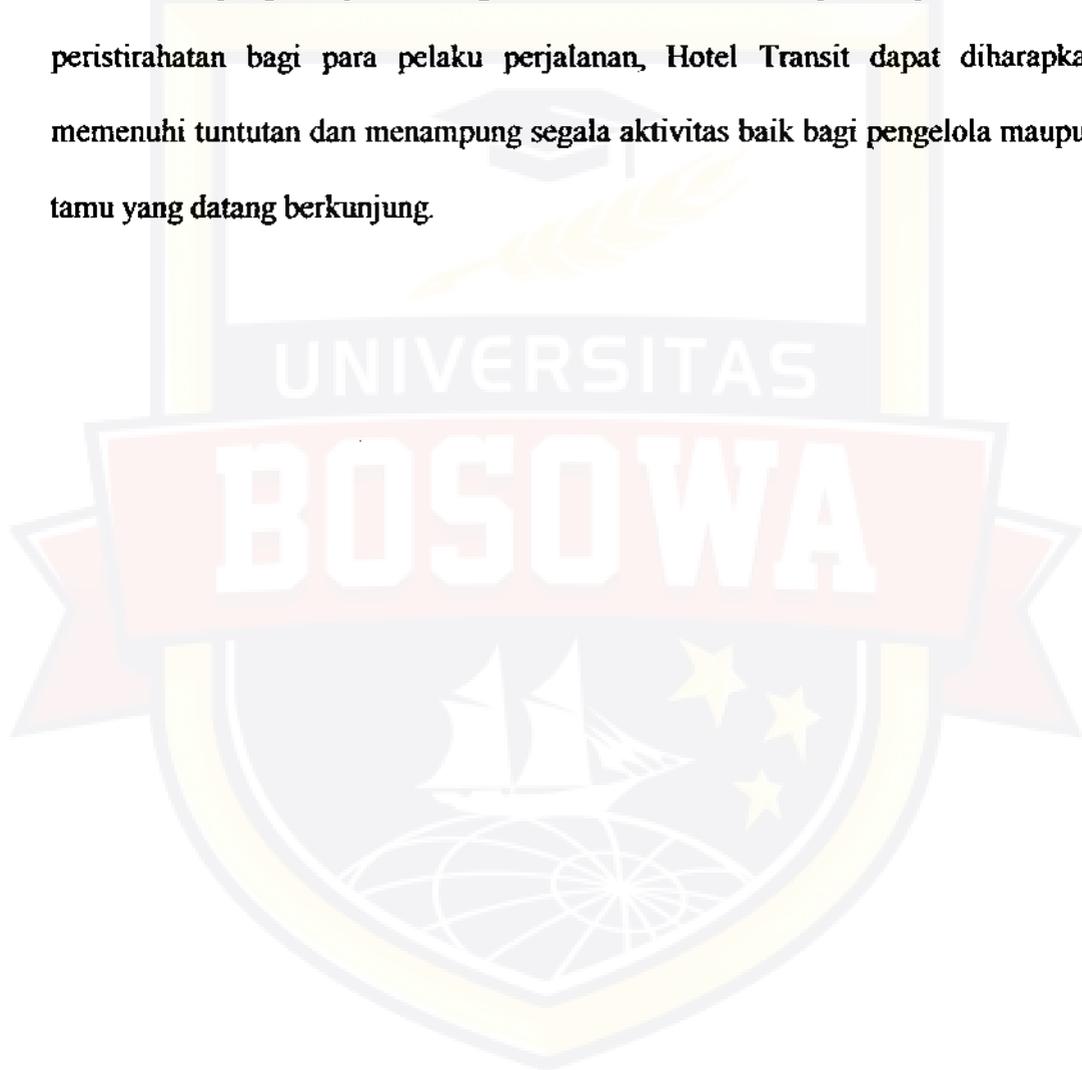
Sebagai sebuah Hotel Transit pada kawasan pelabuhan, maka untuk memberi rasa aman dan nyaman bagi pelaku kegiatan dalam dalam bangunan itu, yang perlu dipertimbangkan adalah :

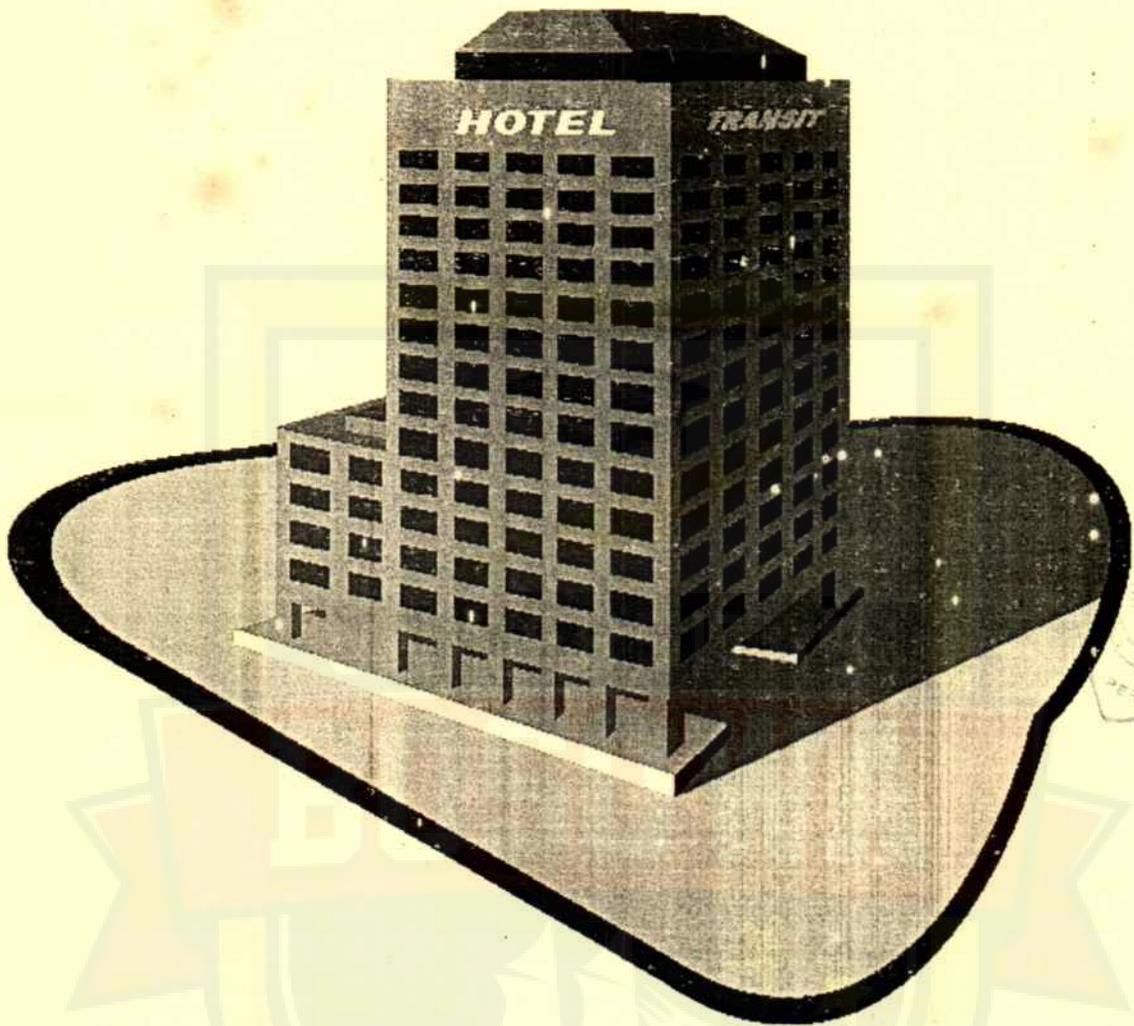
1. Pelaku kegiatan yang terdiri dari dua pihak yaitu pengelola dan tamu.
2. Lingkup pelayanan yang mencakup pelayanan akomodasi dan rekreasi.
3. Merencanakan kapasitas jumlah kamar secara keseluruhan sebanyak 35 kamar dengan komposisi :
 - a. Standar room 28 unit
 - b. Suite 7 unit
4. Menentukan lokasi yang sesuai dengan bangunan

Berdasarkan pertimbangan di atas maka kegiatan yang ada pada Hotel Transit ini dapat dibagi dalam dua kegiatan, yaitu :

- a. Kegiatan dominan, meliputi kegiatan akomodasi yang melibatkan secara langsung antara dua pihak yaitu tamu/pengunjung dan pengelola.
- b. Kegiatan penunjang meliputi rekreasi, pertemuan dan lain-lain.

Dari pengelompokkan kegiatan di atas, maka sebagai tempat dan sarana peristirahatan bagi para pelaku perjalanan, Hotel Transit dapat diharapkan memenuhi tuntutan dan menampung segala aktivitas baik bagi pengelola maupun tamu yang datang berkunjung.





BAB V
Acuan Dasar
Perancangan

BAB V

ACUAN DASAR PERANCANGAN

A. Falsafah Dasar Perancangan

1. Hotel Transit sebagai sarana akomodasi dengan fasilitas yang memadai sehingga kebutuhan tamu/pengunjung dapat terpenuhi, dengan memberikan sentuhan ciri khas budaya setempat.
2. Hotel Transit sebagai wadah yang dapat memberikan kenyamanan, keamanan, privacy, dan kemudahan-kemudahan lain bagi tamu/pengunjung dengan meningkatkan fasilitas rekreasi, komunikasi, dan sebagainya sebagai salah satu daya tarik hotel.

B. Acaun Dasar Makro

Pendekatan ini dimaksudkan untuk menyelesaikan masalah-masalah dalam lingkup kegiatan-kegiatan terhadap lingkungan kota baik dari segi kegiatan maupun karakteristiknya. Pendekatan-pendekatan yang dimaksud adalah :

1. Pemilihan lokasi

Untuk menentukan lokasi Hotel Transit di Maumere, maka dilakukan pengamatan terhadap lokasi yang merupakan kawasan yang memiliki potensi dan kemungkinan prospek yang baik dimasa yang akan datang.

Lokasi Hotel Transit di Maumere dipertimbangkan melalui pendekatan terhadap beberapa hal yang menunjang keberadaannya sebagai bangunan komersil, yaitu :

a. Perencanaan kota dan penggunaan lahan.

Lokasi yang direncanakan berada pada pusat pelayanan kota berdasarkan konsepsi pengembangan struktur tata ruang kota yang ditetapkan oleh Dinas Tata Kota atau Dinas Pekerjaan Umum, yang diperuntukkan sebagai kawasan transit dan komersial. kawasan yang memiliki potensi dan fungsi dominan sebagai kawasan transit, perdagangan, dan jasa, serta kemungkinan prospek yang cerah untuk pengembangan dimasa yang akan datang.

b. Potensi kawasan.

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang memiliki potensi dan fungsi dominan sebagai kawasan transit, perdagangan, dan jasa, serta kemungkinan prospek yang cerah untuk pengembangan dimasa yang akan datang.

c. Ketersediaan lahan.

Lokasi berada pada kawasan yang memungkinkan untuk mendapatkan kemudahan pembebasan atau pengalihan hak milik atas tanah dan kemungkinan mendapatkan kebutuhan luas lahan yang mencukupi.

d. Pencapaian atau aksesibilitas.

Lokasi berada pada kawasan yang tepat, strategis dalam pencapaian yang terjangkau oleh sarana dan prasarana transportasi kota bagi para pemakai bangunan.

e. Fasilitas penunjang kegiatan akomodasi

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang dilengkapi fasilitas pelayanan jasa kegiatan perekonomian kota untuk menunjang keberadaan hotel sebagai wadah pelayanan akomodasi dan peristirahatan.

f. Kondisi utilitas

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang terjangkau sarana dan prasarana utilitas kota (jaringan air bersih, saluran pembuangan air kotor, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, sarana pembuangan sampah, dan sebagainya).

g. Kondisi lingkungan

Lokasi yang direncanakan berada pada kawasan yang cukup : aman untuk berlangsungnya kegiatan akomodasi dan peristirahatan.

h. Masalah perkotaan

Lokasi berada pada kawasan dengan kondisi yang sedapat mungkin tidak menimbulkan masalah kota, seperti masalah penyebaran aktifitas penduduk, kepadatan lalu lintas dan lain-lain.

Berdasarkan pertimbangan aktivitas penduduk diatas, maka sebagai lokasi perencanaan Hotel Transit di Kabupaten Sikka telah ditentukan pada kawasan Pelabuhan Maumere.

Adapun pemilihan kawasan pelabuhan Maumere sebagai lokasi Perencanaan Hotel Transit dianggap telah memiliki kriteria sebagai berikut :

- 1). Sesuai dengan RUTRK Kota Maumere untuk prediksi tahun 2009 sebagai daerah peruntukan lokasi terminal pelabuhan yang memungkinkan berlangsungnya kegiatan transit yang dapat menunjang keberadaan Hotel Transit.
- 2). Sarana dan prasarana kota yang menunjang lancarnya kegiatan pada kawasan pelabuhan Maumere.
- 3). Akses pencapaian yang lebih dekat dan lebih mudah.

2. Pemilihan site

Pemilihan alternatif tapak Hotel Transit di Maumere didasarkan atas pertimbangan :

- a. Site yang terpilih berada pada lokasi yang direncanakan sebagai kawasan transit, sesuai dengan pola tata guna lahan.
- b. Pembebasan tanah dan kebutuhan kahan.
- c. Pencapaian dan aksesibilitas.

Tersedianya jaringan jalan yang memadai bagi pemakai bangunan, khususnya pelaku kegiatan yang memungkinkan untuk kemudahan pencapaian dengan adanya jalur sirkulasi yang jelas dan terarah.

d. Jaringan utilitas

Site terjangkau jaringan air bersih, jaringan listrik, telekomunikasi, saluran pembuangan air kotor, dan lain-lain.

- e. Potensi visual yang menarik dan menunjang.

f. **Kondisi geografi dan topografi**

Site memiliki daya dukung tanah yang memungkinkan untuk pelaksanaan struktur bangunannya, dan kondisi topografi yang menunjang desain arsitektur serta penataan ruang luar.

g. **Kondisi lingkungan sekitarnya.**

Site berada pada lingkungan yang cukup aman dan menunjang untuk berlangsungnya kegiatan akomodasi.

h. **Polusi dan kebisingan (noise)**

Mengetahi sumber-sumber polusi, baik dari luar tapak maupun berasal dari dalam tapak.

i. **Iklm**

Memperhatikan iklim setempat, seperti : curah hujan, arah dan kecepatan angin, arah lintasan matahari, kelembaban udara dan sebagainya.

3. Pemilihan entrance

a. **Penentuan main entrance**

Main entrance adalah pencapaian utama bagi penunjang yang berfungsi sebagai jalan masuk dari luar ke dalam site. Persyaratan main entrance (pencapaian utama) adalah :

- 1). Kemungkinan arah datang pengunjung tersebar.
- 2). Kemudahan pencapaian ke tapak bangunan.
- 3). Kelancaran arus lalu lintas di sekitarnya.

Pencapaian main entrance dipertimbangkan agar :

- 1). Mudah dilihat oleh/bagi pengunjung.
- 2). Dekat dengan arah datang pengunjung
- 3). Tidak mengganggu arus lalu lintas di sekitarnya.

b. Penentuan side entrance

Side entrance merupakan alternatif pencapaian bagi pengunjung yang difungsikan sebagai jalan dari dalam tapak untuk keluar site.

Penentuan side entrance dipertimbangkan agar :

- 1) Kejelasan dan kemudahan arus masuk dan keluar site.
- 2) Menghindari terjadinya crossing sirkulasi di dalam site.
- 3) Memudahkan pengawasan (dalam segi keamanan).

c. Penentuan service entrance

Service entrance merupakan alternatif pencapaian bagi sirkulasi kegiatan service, seperti kegiatan service bangunan, kegiatan persiapan pertunjukan dan sebagainya, dan hanya digunakan secara berkala atau pada saat-saat tertentu saja.

4. Penentuan sistem sirkulasi pada site

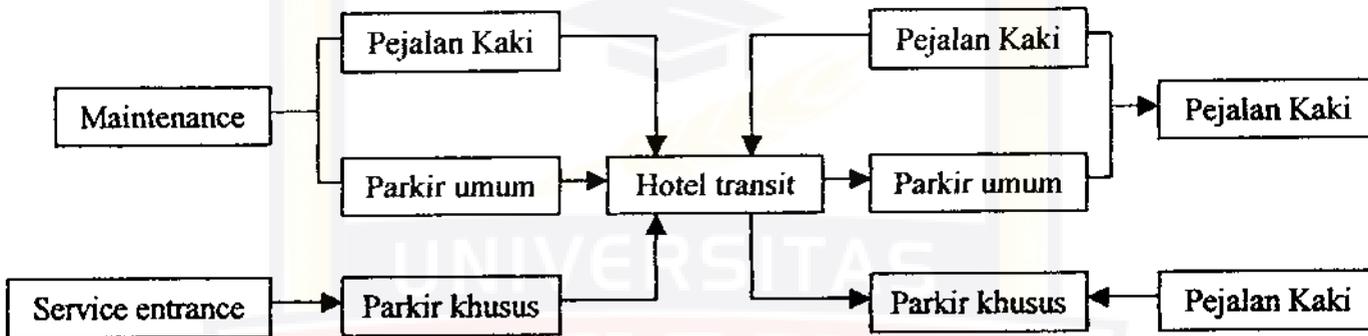
Sistem sirkulasi pada tapak didasarkan atas pertimbangan :

- a. Pelaku kegiatan Hotel Transit
- b. Kemudahan dan kenyamanan pelaku kegiatan, khususnya pejalan kaki.
- c. Aktivitas pelaku kegiatan

d. Perletakkan main entrance, side entrance, dan service entrance.

Sirkulasi yang terjadi didalam site terdiri atas :

- 1) Sirkulasi pejalan kaki
- 2) Sirkulasi kendaraan
- 3) Sirkulasi barang



Gambar 17. Skema Sistem Sirkulasi pada Site

5. Penentuan orientasi matahari dan massa bangunan

Orientasi massa bangunan berdasarkan pertimbangan :

- a. Potensi visual daerah sekitar site
- b. Jalur/lintasan matahari
- c. Peraturan pembangunan pada kawasan perencanaan

Dengan pertimbangan di atas, maka untuk menentukan orientasi matahari dan massa bangunan diusahakan agar :

- 1). Orientasi massa bangunan adalah fasilitas transit dan laut.
- 2). Perletakkan massa bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku

- 3). Ruang tidur/ruang istirahat tidak terganggu oleh kebisingan dan memberikan kenyamanan bagi tamu.

Dalam menentukan penataan massa bangunan dalam tapak perlu dipertimbangkan antara lain :

- a) Luasan tapak yang tersedia
- b) Pengelompokan jenis kegiatan dan fungsi-fungsi ruang dalam Hotel Transit.
- c) Pencapaian dan sirkulasi yang baik didalam atau disekitar lingkungan Hotel Transit.
- d) Fasilitas dan perlengkapan Hotel Transit
- e) Potensi lingkungan dan sumber daya alam tapak
- f) Pola gubahan massa

Hotel transit yang direncanakan pada kawasan pelabuhan ini, tidak memiliki banyak massa, mengingat luasan site yang tidak memungkinkan penyebaran fasilitas-fasilitas hunian dan penunjang yang ada dalam tapak, dimana penataan massanya sangat memperhatikan aspek lingkungan dan kenyamanan pemakai.

Dengan adanya pertimbangan di atas, maka penataan massa pada Hotel Transit diharapkan agar :

- a) Antara bangunan dan lingkungan menonjol keserasian dan keterpaduan.
- b) Mudah dicapai dari segala arah.

- c) Menampilkan ruang terbuka dengan suasana alam laut dan lingkungan sebagai unsur penarik.

6. Penentuan tata ruang luar

Dalam penataan ruang luar, hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

- a. Penyesuaian perencanaan ruang luar dengan lingkungan dengan elemen yang ada.
- b. Pola sirkulasi yang mendukung integritas dan koordinasi antara masing-masing fungsi kegiatan.
- c. Pola sirkulasi yang jelas dan terarah.
- d. Pengelolaan taman dan elemen ruang luar harus dapat memberi arah dan orientasi ke bangunan.
- e. Pohon pelindung dan tanaman yang ada direncanakan perletakkannya sehingga dapat menyaring debu, meredam suara, pelindung dari sinar matahari/panas dan mengurangi kecepatan angin serta sebagai peneduh dan memberikan udara segar di dalam beristirahat dan berkomunikasi disamping sebagai unsur estetis.
- f. Penataan ruang luar/elemen landscape untuk memberi penyempurnaan dan keharmonisan pada bangunan, disamping sebagai pembatas dan pengarah juga berfungsi sebagai pelindung dan penyejuk.



Sedangkan yang harus dipertimbangkan dalam penataan ruang luar adalah :

- 1). Skala ruang yang harus disesuaikan dengan luas, tinggi, lebar, jarak terhadap bangunan.
- 2). Fungsi ruang luar yang berkaitan dengan kebutuhan.
- 3). Pembentukan irama dan permukaan yang bertekstur sehingga ruang menjadi hidup.
- 4). Jarak pandang dan tinggi bangunan dari segala sudut.

Bangunan akan terlihat secara keseluruhan apabila sudut pandang adalah 27° atau $D/H = 2$ (dimana; D = jarak pandang terhadap bangunan, dan H = tinggi bangunan).

Material ruang luar yang dipakai berdasarkan pada :

- a) Daya tahan material
- b) Penampilan dan kecocokan iklim
- c) Nilai estetis

Material ini dibedakan atas dua jenis, yaitu :

(1). Soft material

Elemen ruang luar yang bersifat lunak, misalnya pohon atau tanaman yang dipergunakan untuk penataan lanskap.

Elemen lunak ini berfungsi :

- (a) Sebagai pengarah, pembatas, peneduh, penerima dan peredam kebisingan.

(b) Penutup permukaan tanah (rumput)

(c) Tanaman peneduh dan pengarah (pohon kelapa, palem, dan cemara).

(2). **Hard material**

Elemen ruang luar yang bersifat keras yang digunakan untuk sirkulasi manusia, kendaraan, juga berfungsi sebagai elemen dekoratif, terdiri dari :

(a) Lampu taman, parkir dan pedestrian.

(b) Paving blok digunakan pada pedestrian sebagai jalan sirkulasi pejalan kaki karena sifat material tersebut dapat mengabsorpsi panas matahari, maka perlu dipadukan dengan soft material agar tercipta suasana yang sejuk.

(c) Rencana jalan dipilih material konstruksi jalan hot mix, sedangkan untuk parkir digunakan paving blok yang divariasikan dengan tanaman penutup.

C. Acuan Dasar Mikro

1. Kebutuhan ruang

Kebutuhan ruang Hotel Transit di kawasan Pelabuhan Maumere berdasarkan pada jenis pelaku kegiatan maupun karyawan/pengelolahnya dengan adanya pertimbangan dari fungsi hotel yaitu sebagai sebuah Hotel Transit. Berdasarkan hal tersebut maka untuk mendapatkan kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas dapat ditinjau dari tiga kelompok pemakai bangunan, yaitu :

a. Tamu yang menginap di hotel

Tabel 6. Kebutuhan ruang tamu yang menginap di hotel

Aktivitas	Kebutuhan Ruang
- Informasi untuk cek in & cek out	- Resepsionis, meja informasi
- Menitip barang berharga	- Safety Deposit Room
- Menerima relasi	- Lobby
- Membutuhkan alat bantu	- Gudang
- Membutuhkan pembawa koper	- Bell Boy/Room boy
- Dari / ke kamar	- Tangga, selasar, koridor
- Istirahat	- Ruang tidur
- Membersihkan diri	- Kamar mandi/toilet
- Menitip kunci kamar	- Key rack
- Makan dan minum	- Coffe shop / restoran
- Makan/minum sambil dengar musik	- Bar / Lounge
- Memberi keperluan sehari-hari	- Retail shop
- Membeli cinderamata	- Souvenir Area
- Membersihkan / mencuci baju	- Laundry
- Menata/mencukur rambut	- Salon
- Mengadakan pertemuan	- Ruang konveksi / Ball room
- Menelpon	- Area telpon
- Membutuhkan / menukar uang	- Bank / money changer
- Memesan tiket	- Travel agensi
- Membayar penginapan	- Kasir
- Menikmati sunset/pemandangan	- Tans / Balkom, Hall
- Olah raga	- Lapangan tenis, fitnes &
	centre, jogging Track,
	Penyewaan alat berenang.

b. Tamu yang tidak menginap di hotel/ orang luar

Tabel 7. Kebutuhan ruang tamu yang tidak menginap di hotel/orang luar

Aktivitas	Kebutuhan Ruang
- Memarkir kendaraan	- Parkir area
- Memasuki hotel	- Entrance Hall
- Menemui relasi	- Lobby
- Makan/minum	- Coffe shop / Restoran
- Pertemuan	- Funtion Room
- Pesta	- Ballroom
- Olahraga	- Lapangan tenis, fitness, centre, jogging Track
- Menikmati pemandangan	- Dermaga
- Membeji tiket	- Travel

c. Karyawan / Administrasi

Tabel 8. Kebutuhan ruang karyawan / administrasi

Aktivitas	Kebutuhan Ruang
- Menerima tamu yang menginap	- Resepsionis
- Memberi informasi	- Infromation desk
- Mengawasi dan menerima tamu	- Ruang penerima barang
- Mengawasi keluar masuk pegawai	- Time keeper
- Pembayaran tamu	- Kasir
- Mengurus kepegawaian	- Ruang personalia
- Mengurus administrasi	- Front office
- Melayani surat, pos, telegram, urusan kesekretarian	- Secretariat service
- Menerima publik	- Publik relation room
- Buang hajat / membersihkan diri	- Toilet
- Menitipkan barang	- Weker
- Ganti pakaian seragam	- Ruang ganti
- Mempertimbangkan harga sewa kamar	- Sales manager room
- Rapat / pertemuan	- Ruang rapat

d. Karyawan / Staf bagian service

Tabel 9. Kebutuhan ruang karyawan / staf bagian service

Aktivitas	Kebutuhan Ruang
- Menjaga keamanan	- Ruang security
- Membawa koper tamu, membuka kendaraan	- Porter station / ruang penerima barang
- Mengurus kebersihan kamar	- House keeping
- Mengurus makanan dan minuman	- Food dan beverage room
- Mengantar makanan	- Bell Boy station
- Mengurus dapur	- Chief kitchen room
- Memasak	- Dapur
- Menyiapkan makanan	- Pantry
- Menyiapkan bahan makanan	- Gudang basah/kering
- Mendinginkan daging	- Gudang pendinginan
- Makan dan minuman staf	- Cafeteria
- Istirahat	- Ruang istirahat
- Sembahyang	- Mushallah
- Menyiapkan pakaian dan seprei	- Ruang linen
- Mencuci, mengeringkan dan menyetrika	- Laundry
- Memperbaiki kerusakan	- Bengkel
- Mengontrol AC	- Ruang AHU
- Memasang diesel	- Ruang genset
- Memasang air mandi	- Ruang boiler
- Ganti pakaian dan penyiapan barang	- Ruang ganti locker
- Membersihkan badan/buang air.	- Toilet / kamar mandi

2. Organisasi ruang

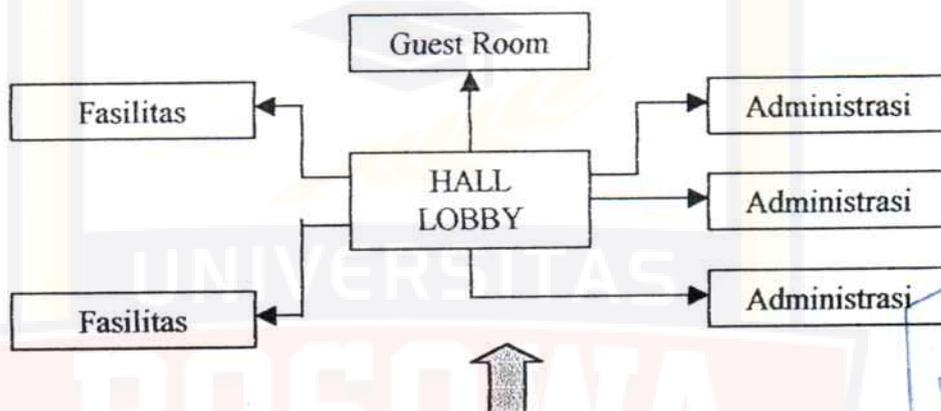
Untuk memberikan kelancaran dan aktivitas yang berlangsung dalam bangunan, kejelasan sirkulasi ruang sangat mendukung.

Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan sirkulasi antara ruang adalah tidak terjadi cross sirkulasi, jalur dan pemisahan sirkulasi yang jelas.

Organisasi ruang yang baik akan mendukung kelancaran sirkulasi dalam bangunan.

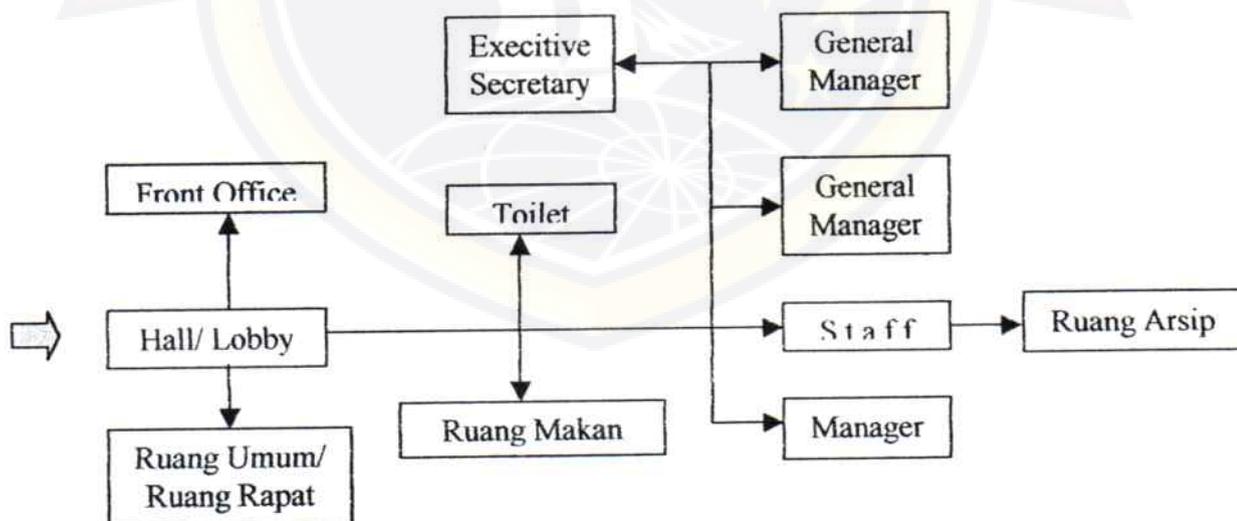
Berikut ini adalah pola organisasi ruang yang terjadi dalam suatu Hotel Transit berdasarkan jenis dan fungsi ruang.

a. Ruang publik + guest room



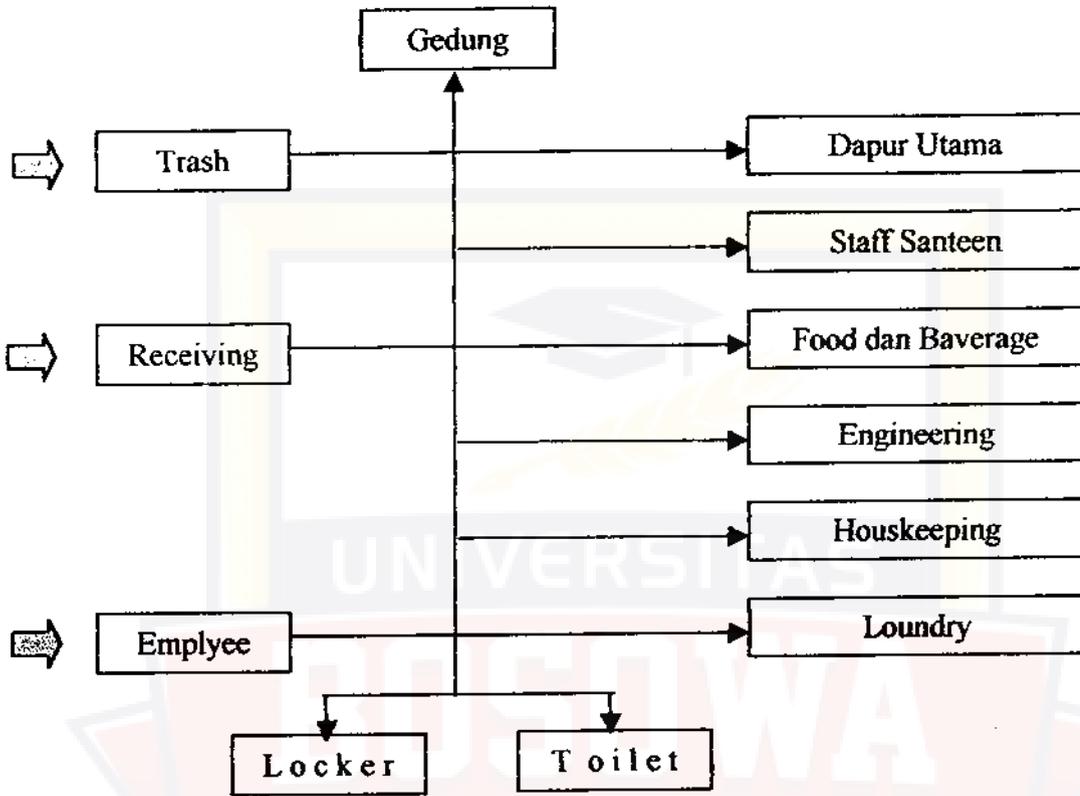
Gambar 18. Skema Pola Organisasi Ruang Publik + Guest Room

b. Ruang pengelola



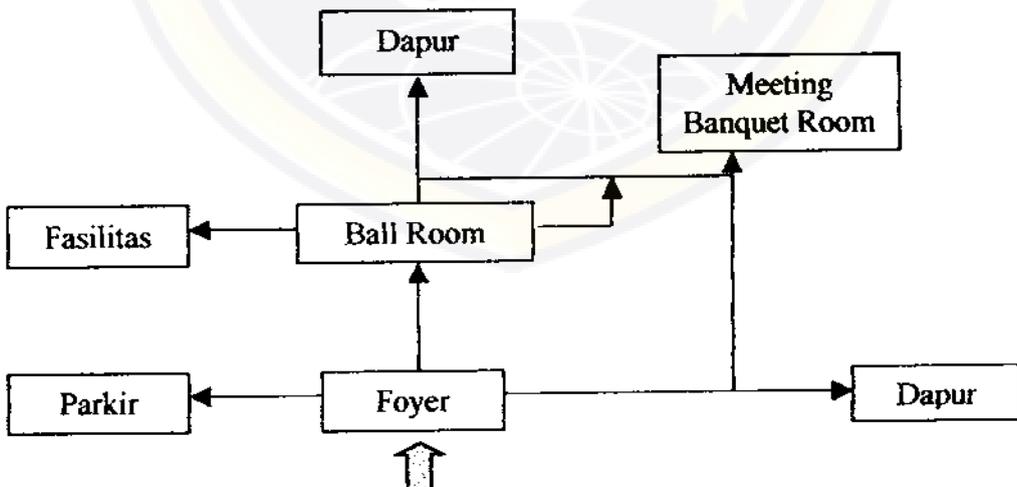
Gambar 19. Skema Pola Organisasi Ruang Pengelola

c. Ruang pelayanan



Gambar 20. Pola Organisasi Ruang Pelayanan

d. Ruang serbaguna (function room)



Gambar 21. Skema Organisasi Ruang Serba Guna (Function Room)

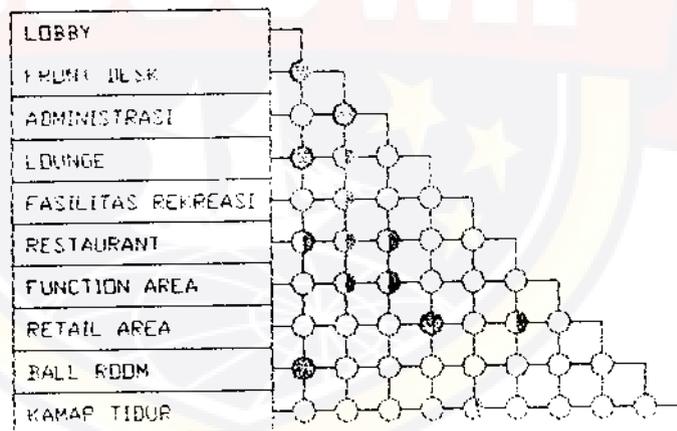
3. Pola hubungan ruang

Sebagai bangunan pelayanan, pola hubungan antar ruang suatu hotel merupakan hal yang penting agar mencapai fungsi pelayanan yang baik. Adapun dasar pertimbangan dalam penentuan pola hubungan ruang tersebut adalah :

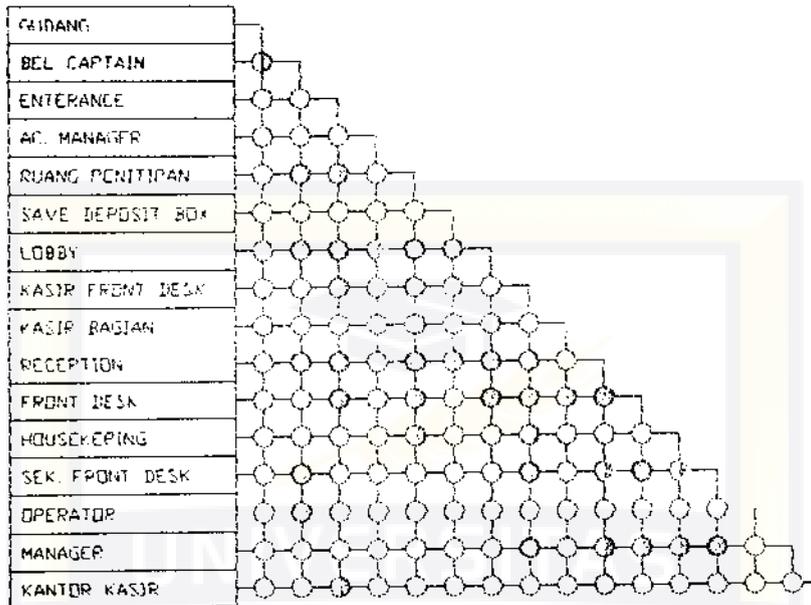
- a. Kejelasan arah pencapaian ruang
- b. Eksistensi
- c. Kemudahan pengontrolan
- d. Kelancaran operasional

Hubungan ruang dapat dilihat pada gambar-gambar berikut ini :

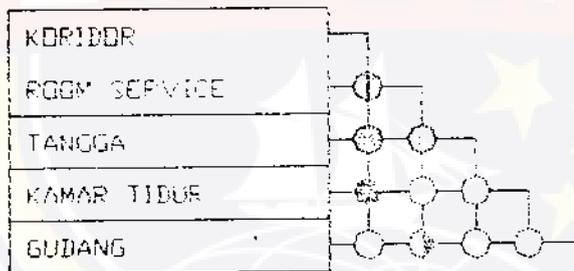
1). Hubungan ruang-ruang publik



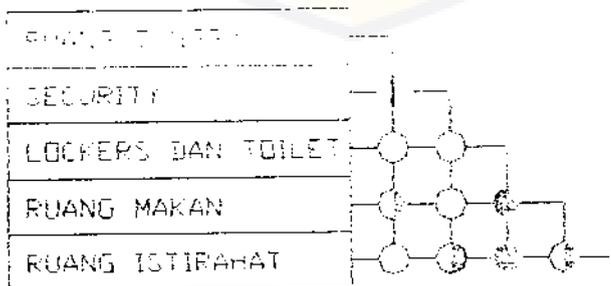
2). Hubungan ruang kelompok front desk



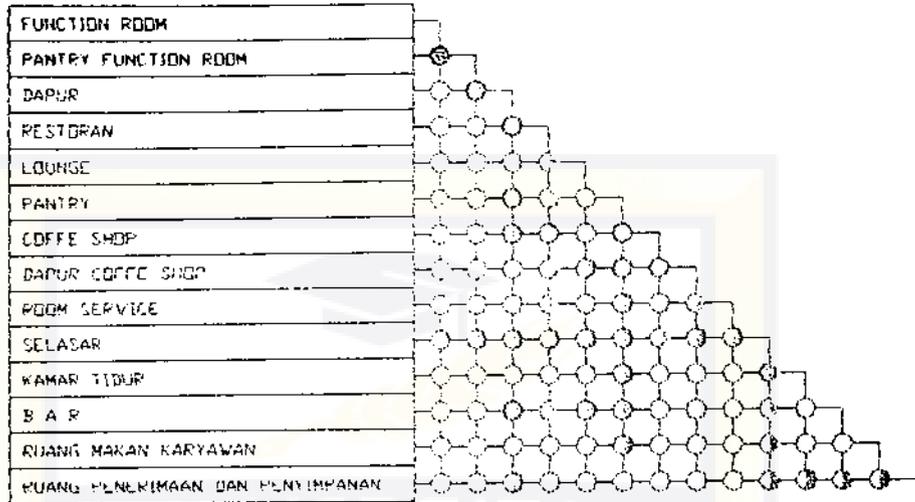
3). Hubungan ruang penginapan



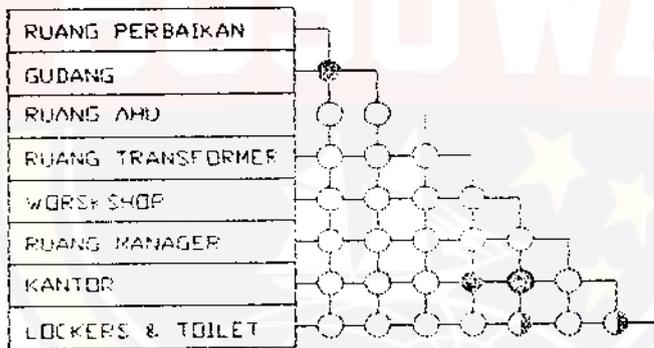
4). Hubungan ruang kelompok karyawan



5). Hubungan ruang kelompok makan/minum



6). Hubungan ruang kelompok mekanikal dan elektrik



- Keterangan
- ⊗ Hubungan erat
 - ⊙ Hubungan kurang keterkaitan
 - Hubungan tidak langsung

4. Besaran ruang

Studi besaran ruang pada Hotel Transit yang berlokasi di kawasan pelabuhan didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu :

- a. Berdasarkan ruang gerak pengunjung (100 – 240 cm)
- b. Berdasarkan ruang gerak pengelola/staf (70 – 150 cm)
- c. Berdasarkan ruang untuk perabot
- d. Modul dasar/modul standar (30 x 30 cm)

Perancangan besaran ruang

1). Ruang akomodasi

a). Standar room

Standar minimal 24 m^2 (Sumber : SB)

Type yang direncanakan : standar room 18 unit dengan luas 26 m^2 .

Total luas = $18 \times 26 \text{ m}^2 = 468 \text{ m}^2$

b). Suite room

Standar minimal 48 m^2 (Sumber : SB)

Type yang direncanakan :

(1). Deluxe suite : 8 unit dengan luas 50 m^2

(2). Connection room : 2 unit dengan luas 55 m^2

(3). Presidential suite : 2 unit dengan luas 70 m^2

Total luas = $(8 \times 50) + (2 \times 55) + (2 \times 70) = 644 \text{ m}^2$

Total luas ruangan akomodasi = 1.112 m^2

2). Ruang umum

a). Lobby/Hall

Pengunjung pada waktu terpadat : $10\% \times 405.637 = 40.564$ orang.

Kapasitas 10% dari pengunjung pada waktu terpadat =

$10\% \times 40.564 \text{ orang} = 4.056 \text{ orang}$

Standar : $0,08 - 1,2 \text{ m}^2/\text{orang}$ (asumsi $0,1 \text{ m}^2/\text{orang}$)

(Sumber : HMC)

Luas = $4.056 \times 0,1 \text{ m}^2 = 406 \text{ m}^2$

b). Bell boy station

Standar : $0,03 \text{ m}^2/\text{kamar}$ (Sumber : HPD)

Kapasitas : 35 kamar

Luas yang direncanakan 9 m^2 .

c). Money changer

Standar : ruang kantor kecil = $15 - 30 \text{ m}^2$ (Sumber : HMC)

Kapasitas : 1 unit

Luas yang direncanakan : 35 m^2

d). Biro perjalanan

Standar : $15 - 30 \text{ m}^2$ (Sumber : HMC)

Kapasitas : 1 unit

Luas yang direncanakan : 30 m^2

e). WC umum/lavatory

Standar (4 urinoir, 2 kloset, 2 wastafel) (Sumber : Asumsi)

(1). Kloset : $1,2 \text{ m}^2/\text{buah}$ (10 orang/buah)

(2). Urinoir : $0,6 \text{ m}^2/\text{buah}$ (25 orang/buah)

(3). Wastafel : $0,9 \text{ m}^2/\text{buah}$ (20-50 orang/buah)

Luas yang direncanakan : $12 \text{ m}^2 \times 2 \text{ unit} = 24 \text{ m}^2$

f). Area telepon

(1). Telepon umum

Standar : 0,75 m²/unit (Sumber : HPD)

Kapasitas : 5 unit

Luas yang direncanakan : 5 m²

(2). Operator telepon

Luas area telepon keseluruhan : 5 + 12 m² = 17 m²

Total luas ruang umum = 521 m²

3). Ruang administrasi

a). Front office

Tabel 10. Besaran ruang front office

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Front desk	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Front office	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Manager	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Assistant manager	9 m ² /orang	HPD	2 orang	9 m ²
Director of room	12 m ² /orang	HPD	2 orang	12 m ²
Reception	9 m ² /orang	HPD	35 orang	18 m ²
Reservation area	9 m ² /orang	HPD	1 orang	18 m ²
Ruang tunggu	0,5 m ² /orang	HPD	1 orang	6 m ²
Save deposit box	6 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Kasir	12 m ² /orang	HMC	1 orang	14 m ²
Count room	14 m ² /orang	HPD	1 orang	14 m ²
Gudang	14 m ² /orang	TTS	1 orang	14 m ²
LUAS				145 m²

b). Executive office

Tabel 11. Besaran ruang executive office

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
General Manager	18 m ² /orang	HPD	1 orang	18 m ²
Exec. Ass. Manager	15 m ² /orang	HPD	1 orang	15 m ²
Secretary	14 m ² /orang	HPD	1 orang	14 m ²
F & B Manager	14 m ² /orang	HPD	1 orang	14 m ²
Copying dan Strage	9 m ² /orang	HPD	1 orang	9 m ²
Directory of Sales	14 m ² /orang	HPD	1 orang	14 m ²
Convention Manager	14 m ² /orang	HPD	1 orang	14 m ²
Secretary	9 m ² /orang	HPD	1 orang	9 m ²
LUAS				107 m ²

c). Accounting

Tabel 12. Besaran ruang accounting

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Assistant Controller	14 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Ruang Kerja	9 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Time Keeper	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Computer Room	9 m ² /orang	HPD	1 orang	9 m ²
LUAS				45 m ²

d). Ruang Karyawan

Tabel 13. Besaran ruang karyawan

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Time Ceeper	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Securyty	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Personal Manager	12 m ² /orang	HPD	1 orang	12 m ²
Assist. Personal Manager	9 m ² /orang	HPD	1 orang	9 m ²
Interview Room	12 m ² /unit	HPD	1 unit	12 m ²
Training Room	21 m ² /unit	HPD	1 unit	21 m ²
File and Storage	1 m ² /unit	HPD	1 unit	9 m ²
Ruang P3K	9 m ² /unit	HPD	1 unit	9 m ²
LUAS				96 m ²

e). Fasilitas karyawan

Tabel 14. Besaran ruang fasilitas karyawan

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Locker	0.36 m ² /kamar	HPD	35 kamar	14 m ²
Mushallah	1.03 m ² /orang	AD	35 orang	36 m ²
Kafetaria	0.1 – 0.6 m ² /orang	HPD	1 set	100 m ²
LUAS				150 m ²

Total luas ruang Administrasi = 566 m²

4). Ruang service

a). Laundry

Tabel 15. Besaran ruang laundry

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Loundry	0.4 m ² /kamar (min. 18 m ²)	TTS		18 m ²
Ruang pakaian kotor	14 m ²	HPD		14 m ²
Supervisor	19 m ²	HPD		9 m ²
Supply Storage	12 m ²	HPD		12 m ²
Gudang	6 m ² /unit	HPD		6 m ²
LUAS				59 m ²

Keterangan Sumber – Sumber Standart

SB : Studi Banding

AD : Architect Date

HPD : Hotel Planning and Design

HNC : Hotel, Motel, and Condominium

TTS : Times Server Standart

b) Food and beverage outlet

Tabel 16. Besaran ruang food and beverage out let

Jenis Ruang	Standar Kapasitas	Sumber	Besaran Ruang
Restaurant	0.2 m ² / kamar 1.3 – 1.5 m ² /seat	HMC	20 m ²
Pantry restaurant	40 % Luas restaurant	Asumsi	8 m ²
Dapur utama	60 % luas restaurant	Asumsi	12 m ²
Kafe	0.65 m ² /kamar – 50 orang 1.1 – 1.4 m ² /orang	HPD	24 m ²
Dapur kafe	50 % luas kafe	Asumsi	12 m ²
Lounge	0.65 m ² /kamar – 1 orang 1.1– 1.4 m ² /orang	HPD	24 m ²
Pool bar	0.8 m ² /kamar – 35 orang	HPD	30 m ²
Chief office	12 m ² /kamar – 1 orang	HPD	12 m ²
Room service	30 m ² /unit – 1 unit	HPD	30 m ²
Coffe shop	1.2 – 1.5 m ² /seat – 15 seat	TTS	20 m ²
Gudang makanan kering	0.19 m ² /kamar – 1 kamar	HPD	90 m ²
Gudang pendinginan makanan	0.15 m ² /kamar – 35 kamar	HPD	27 m ²
Food control office	12 m ² /unit – 1 unit	HPD	12 m ²
Loading dock	30 m ² /unit – 1 unit	HMC	30 m ²
Receiving area	36 m ² /unit – 1 unit	TTS	36 m ²
Gudang	12 m ² /kamar – 35 unit	HPD	12 m ²
Packing area	0.3 m ² /kamar – 35 unit	HPD	12 m ²
Gudang packing	0.23 m ² /kamar 0.2 – 0.4 m ² /kamar	HPD	15 m ²
L U A S			

c). Housekeeping

Tabel 17. Besaran ruang housekeeping

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Houskeeping	1 m ²	HPD	1 unit	12 m ²
Assistent	9 m ²	HPD	1 unit	9 m ²
Secretary	9 m ²	HPD	1 unit	9 m ²
Line Storage	0.24 m ² /kamar (min. 20 m ²)	AD	13 kamar	20 m ²
Lost and Found	0.3 m ² /kamar (min. 5 m ²)	HPD	15 kamar	5 m ²
LUAS				55 m²

d). Mekanikal elektrikal

Tabel 18. Besaran ruang mekanical elektrical

Jenis Ruang	Standar	Sumber	Kapasitas	Besaran Ruang
Ruang engineer	12 m ² /orang	HPD	3 orang	35 m ²
Staf teknik	7.5 m ² /orang	HPD	8 orang	60 m ²
Ruang pompa	0.5 m ² /kamar	HPD	35 kamar	18 m ²
Chiler	0.7 m ² /kamar	TTS	35 kamar	30 m ²
Boiler	0.5 m ² /kamar	TTS	35 kamar	18 m ²
Stand by	0.2 m ² /kamar	TTS	35 kamar	9 m ²
Boiler genset	0.2 m ² /kamar	TTS	35 kamar	18 m ²
PLN	0.2 m ² /kamar	HPD	35 kamar	9 m ²
Trafo	0.2 m ² /kamar	TTS	35 kamar	9 m ²
Switch	0.2 m ² /kamar	HPD	35 kamar	9 m ²
Mesin lift	0.2 m ² /kamar	AD	35 kamar	9 m ²
Bahan bakar	0.5 m ² /kamar	HPD	35 kamar	18 m ²
workshop	0.5 m ² /kamar	AD	35 kamar	18 m ²
LUAS				260 m²

Total Luas Ruang Service = 780 m²

- 5). Fasilitas olahraga dan rekreasi
- 6). Retail shop
- 7). Pujasera
- 8). Function room
- 9). Fasilitas parkir

Perhitungan besaran ruang untuk area parkir dibedakan atas :

Pada studi luasan area parkir, ada beberapa hal yang dijadikan dasar pertimbangan yaitu :

1. Standar ruang parkir (Ernest Neufert)
 - a. Mobil = 2,40 x 5,00
= 12,00 m²
 - b. Motor = 0,60 x 2,00
= 1,20 m²
2. Flow sirkulasi diambil 25 %
3. Studi asumsi penulis berdasarkan yang ada di lapangan

Perhitungan besaran ruang untuk area parkir dibedakan atas :

- a. Area parkir mobil

Jika jumlah pengunjung adalah 1.127 orang

- Mobil pribadi

1 mobil 8 orang (sumber : NAD)

$$20 \% \times 1.127 : 8 = 28 \text{ unit}$$

$$28 \text{ unit} \times 12 \text{ m}^2 = 336 \text{ m}^2$$

- Bus besar

1 bus 40 orang (Sumber : NAD)

$$20 \% \times 1.127 : 40 = 6 \text{ unit}$$

$$\text{Standar} : 3,5 \text{ m} \times 12 \text{ m} = 42 \text{ m}^2$$

$$6 \text{ unit} \times 42 \text{ m}^2 = 252 \text{ m}^2$$

- Mini bus

1 bus 30 orang (Sumber : NAD)

$$30 \% \times 1.127 : 30 = 11 \text{ unit}$$

$$\text{Standar} : 3 \text{ m} \times 5,5 \text{ m} = 16,5 \text{ m}^2$$

$$11 \text{ unit} \times 16,5 \text{ m}^2 = 181,5 \text{ m}^2$$

- b. Area parkir motor

1 motor 2 orang (Sumber : NAD)

$$30 \% \times 1.127 : 2 = 169 \text{ unit}$$

$$169 \text{ unit} \times 1,2 \text{ m} = 202,8 \text{ m}^2$$

Jadi total luas parkir keseluruhan adalah :

$$336 \text{ m}^2 + 252 \text{ m}^2 + 181,5 \text{ m}^2 + 202,8 \text{ m}^2 = 972,3 \text{ m}^2$$

$$\text{Sirkulasi } 25 \% \times 972,3 \text{ m}^2 = \underline{243,25 \text{ m}^2}$$

$$\text{Total} = 1.215,55 \text{ m}^2$$

Fasilitas parkir terbagi 2 dengan asumsi masing-masing :

Parkir terbuka : parkir tertutup = 60 % : 40 %

Pembagian luas parkir :

1. Parkir terbuka (parkir luar bangunan)

$$\text{Luas} = 60 \% \times 1.215,55 \text{ m}^2 = 729,3 \text{ m}^2$$

2. Parkir tertutup (parkir dalam bangunan)

$$\text{Luas} = 40\% \times 1.215,55 \text{ m}^2 = 486,2 \text{ m}^2$$

Keterangan :

NAD : Neufert Architect Date

REKAPITULASI

Tabel 19. Rekapitulasi besaran ruang

1. Ruang akomodasi (standart room + suite)	1.123 m ²
2. Ruang umum	521 m ²
3. Ruang administrasi	566 m ²
4. Ruang service	780 m ²
5. Fasilitas olah raga dan rekreasi	390 m ²
6. Retail Shop	1.200 m ²
7. Pujasera	313 m ²
8. Function room	102 m ²
9. Fasilitas parkir	1.215 m ²
LUAS	6.210 m²

$$\begin{aligned}\text{Luas area terbangun} &= \text{luas total} - \text{luas area parkir} \\ &= 6.210 - 1.215 = 4.995 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Sirkulasi dalam bangunan} = 30\% \times 4.995 \text{ m}^2 = 1.498 \text{ m}^2$$

$$\text{Total luas lantai terbangun} = 4.995 \text{ m}^2 + 1.498 \text{ m}^2 = 6.493 \text{ m}^2$$

$$\text{Jadi luas lantai terbangun} + \text{area parkir} = 6.493 \text{ m}^2 + 498 \text{ m}^2 = 6.982 \text{ m}^2$$

Perhitungan jumlah lantai

b. Luas lantai Ground Floor :

- Jumlah pengunjung pada waktu terpadat (dari perhitungan sebelumnya) sebesar = 40.564 orang

Kapasitas bangunan (diambil 60%) dari jumlah tersebut

$$60\% \times 40.564 \text{ orang} = 24.339 \text{ orang}$$

- Standar ruang/ orang = $1,8 \text{ m}^2/\text{orang}$
- Kapasitas lantai = $24.339 \times 1,8 \text{ m}^2 = 43.811 \text{ m}^2$
- Service space = $25\% \times 43.811 \text{ m}^2 = 10.953 \text{ m}^2$

Luas lantai Ground Floor = 54.764 m^2

- b. Kerapatan bangunan / Building Coverage Ratio (BCR) ditentukan
60 % - 80 %

Luas lantai bangunan yang dibutuhkan apabila ditentukan BC = 70 %
adalah :

$$80 \% \times 43.811 \text{ m}^2 = 26.286,6 \text{ m}^2$$

Luas site yang ada adalah = $12.578,125 \text{ m}^2$ atau 1,3 ha

Jika yang dibutuhkan BC = 40 %, maka luas tapak yang dapat dibangun
adalah $40 \% \times 12.578,125 \text{ m}^2 = 5.031,3 \text{ m}^2$

Jadi pada site tersebut dapat dibangun sebuah hotel transit dengan jumlah
lantai :

$$\frac{26.286,6 \text{ m}^2}{5.031,3 \text{ m}^2} = 5,2 \text{ atau } 5 \text{ lantai}$$

D. Acuan Tata Bangunan

1. Ungkapan arsitektur bangunan

a. Pendekatan bentuk

Pendekatan bentuk didasarkan pada pertimbangan :

- 1) Kemungkinan pelaksanaan yang utuh

- 2) Efisiensi penggunaan tapak dalam bangunan
- 3) Memberikan kemungkinan fleksibilitas ruang terhadap pemakaian perabot.
- 4) Sesuai dengan karakter aktivitas yang dibutuhkan.
- 5) Keserasian dan keselarasan dengan lingkungan sekitar.

Bentuk dasar bangunan yang digunakan adalah bentuk persegi dengan lingkaran dengan kriteria :

- 1). Perpaduan kedua bentuk tersebut memungkinkan penggunaan ruang yang optimal dan efisien, serta akan menciptakan kesan yang dinamis.
- 2) Dapat disesuaikan dengan kondisi tapak
- 3) Fleksibel ruang terhadap pemakaian perabot lebih memungkinkan



b. Penampilan bangunan

Hotel Transit di Maumere akan menjalani fungsi pelayanan kepada masyarakat umum, sehingga dalam penampilannya bersifat terbuka, menarik dan mengundang. Penampilan bangunan yang direncanakan memiliki ciri tersendiri, tidak menyerupai bangunan disekitarnya tetapi mengadakan penyesuaian diri.

Hal-hal yang mempengaruhi penampilan bangunan antara lain :

- 1) Keadaan lingkungan tapak
- 2) Kegiatan dalam bangunan
- 3) Kesan yang ditampilkan
- 4) Unsur estetis serta material finishing luar bangunan

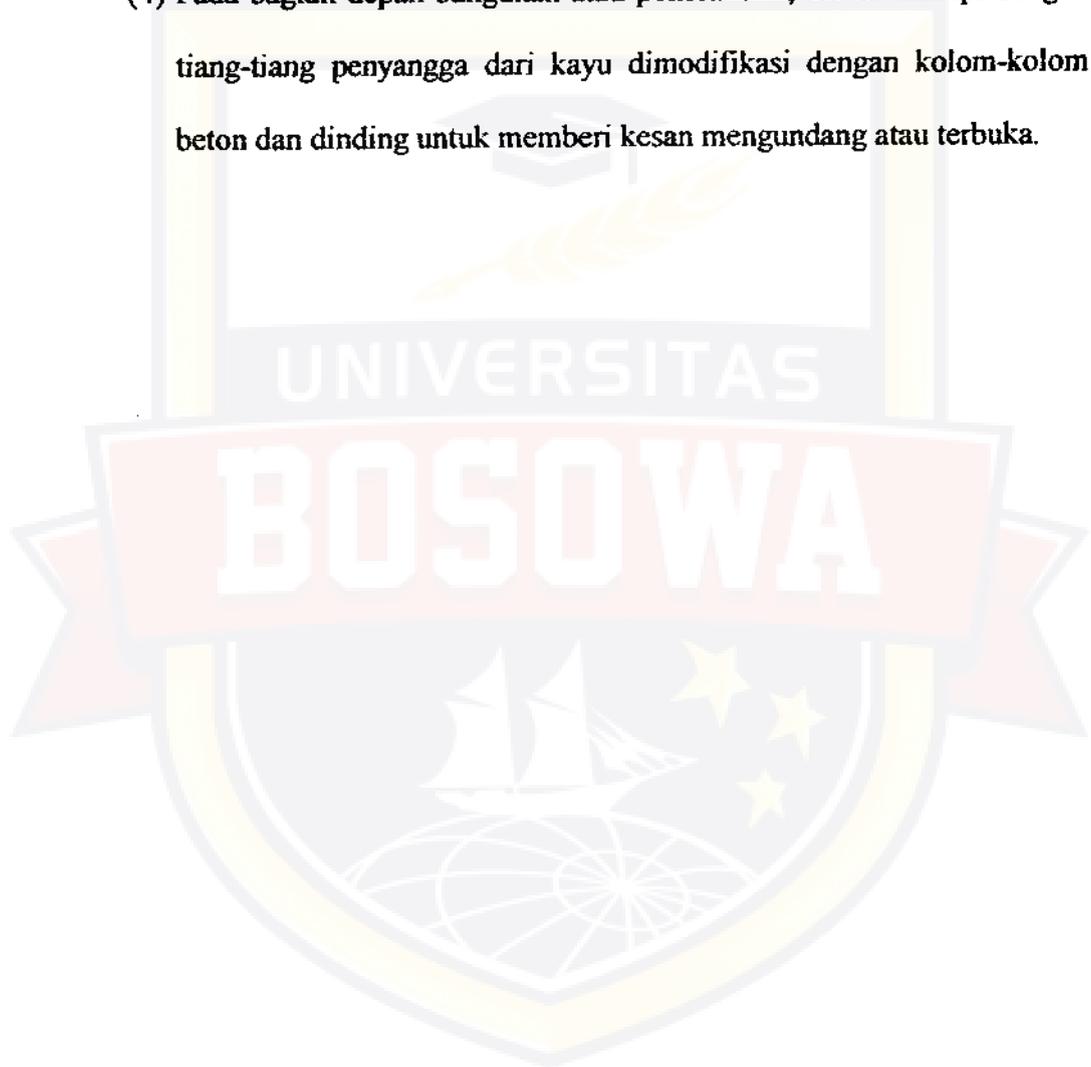
Untuk memenuhi penampilan fisik bangunan Hotel Transit di Maumere, maka sejumlah karakter yang harus dimiliki adalah :

- a). Kesan mengundang yang kuat diimbangi dengan ruang-ruang terbuka.
- b). Menampilkan ciri arsitektur yang khas daerah setempat serta mencerminkan lingkungan sekitar yang merupakan kawasan laut/pantai.
- c). Mengambil sudut pandang/view yang terbaik dan potensial terhadap tapak.
- d). Mengikuti dan menyesuaikan pola dari tapak untuk menjaga keharmonisan dengan lingkungan.
- e). Penampilan yang lebih dinamis dalam penataan massa, ruang, maupun bidang atau permukaan bangunan untuk mencegah kebosanan.

Penampilan bangunan yang merupakan visualisasi tiga dimensi direncanakan sedemikian rupa sehingga mudah dikenali dan mempunyai ciri khas tersendiri di lingkungannya serta mampu menarik pengunjung sebagai tempat akomodasi. Untuk itu dalam perencanaan penampilan bangunan tidak lupa menggunakan prinsip-prinsip, yaitu :

- (1) Menggunakan warna yang agak kontras dan banyak bukaan pada bangunan utama hotel dan warna ringan pada unit bangunan yang alami.
- (2) Menggunakan bentuk tradisional yang dipadukan dengan bentuk atap tropis pada bangunan unit pelayanan serta fasilitas pengunjung hotel.

- (3) Penonjolan unsur-unsur vertikal bangunan dan unsur-unsur horizontal dengan memanfaatkan bentuk kolom dan tipikal lantai pada bangunan utama.
- (4) Pada bagian depan bangunan atau penerimaan, dibuat kanopi dengan tiang-tiang penyangga dari kayu dimodifikasi dengan kolom-kolom beton dan dinding untuk memberi kesan mengundang atau terbuka.



2. Ruang dalam

Interior memegang peranan penting dalam estetika bangunan, juga dapat memberikan suasana tersendiri bagi para tamu. Tujuan penataan ruang dalam/interior adalah :

- a. Memberi kenyamanan bagi pengunjung
- b. Memberikan suasana yang spesifik pada setiap ruang dengan memasukkan sentuhan arsitektur budaya setempat.
- c. Agar tercapai fungsi ruang-ruang yang diinginkan.

a. Ruang

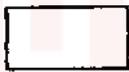
Untuk mendapatkan bentuk dan suasana yang sesuai dengan karakter bangunan yang diinginkan, maka konsep bentuk ruang didasarkan pada pertimbangan berikut :

- 1). Efektifitas pada perletakan perabot.
- 2). Proses kegiatan yang terwujud dalam sirkulasi dan distribusi.
- 3). Sesuai dengan karakter dan fungsi kegiatannya
- 4). Penggunaan ruang yang disesuaikan dengan pola lay out dan sirkulasi.
- 5). Pola pencapaian yang mudah.
- 6). Bentuk ruang yang mendorong terciptanya kesan kompak, fleksibel dan dinamis.
- 7). Kebutuhan ruang-ruang penerima dan pencapaian ke ruang lainnya.

Untuk ruang-ruang pada Hotel Transit di Maumere khususnya pada ruang pelayanan, ruangnya direncanakan agar dapat tercipta dan terjalin komunikasi yang lancar melalui penataan interior dan bentuk ruang. Dalam ruang yang ditonjolkan adalah permainan detail atau ornamen yang diwujudkan melalui detail plafon, keramik lantai, dan dinding yang bervariasi.

Uraian mengenai bentuk dan lay out ruang akan ditunjukkan pada tabel berikut ini :

Tabel 20. Analisa bentuk dan lay out ruang

Alternatif Bentuk	Alternatif Lay Out Peralatan/Kegiatan	Keterangan
Persegi		Penggunaan ruang optimal
Lingkaran		Terdapat ruang terbuang
Segitiga		Terdapat ruang terbuang

Berdasarkan analisa tersebut, maka penggunaan atau penerapan bentuk segi empat/persegi panjang dianggap sangat cocok terhadap optimalisasi penggunaan ruang.

b. Sistem sirkulasi dan pola lay-out

Sistem sirkulasi dan pola lay out pada bangunan dipertimbangkan :

- 1). Akses ke tujuan lebih cepat

- 2). Tidak terjadi crossing sirkulasi antara ruang
- 3). Kejelasan dan kelancaran sirkulasi
- 4). Keamanan dan kenyamanan pemakai
- 5). Tidak menimbulkan kesan monoton.

Hal-hal yang mendasari pemilihan terhadap alternatif, yaitu :

- a) Kekompakan massa yang dinamis.
- b) Kemungkinan pengembangan, baik vertikal maupun horizontal.
- c) Bentang bangunan yang relatif lebar.
- d) Efektifitas penggunaan area tanah.
- e) Pemanfaatan potensi alam dalam penghawaan dan penerangan.

Pola sirkulasi dapat dibedakan menjadi dua pengungkapan sistem yaitu :

(1) Sistem sirkulasi horizontal

Elemen sirkulasi horizontal yang digunakan dalam bangunan pada umumnya adalah selasar. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam merencanakan sirkulasi adalah :

- (a). Kejelasan sirkulasi
- (b). Sirkulasi yang merata
- (c). Besaran jalur sirkulasi
- (d). Keamanan pemakai

(2) Sistem sirkulasi vertikal

Perencanaan sirkulasi vertikal bertujuan sebagai penghubung antara lantai yang satu dengan lantai yang lainnya.

Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam merencanakan sirkulasi vertikal adalah :

- (a). Kelancaran arus pengunjung
- (b). Pelayanan yang merata
- (c). Aman dan nyaman untuk dilalui
- (d). Dapat langsung dilihat atau dicapai

Bentuk transportasi vertikal ini terdiri dari :

1). Tangga

Diperlukan pada jarak pencapaian yang pendek serta sebagai transportasi pada waktu darurat, mengingat ketinggian dan kapasitas pelayanan yang besar pada bangunan. Jenis tangga yang digunakan adalah ; tangga normal dan tangga darurat/exit (kebakaran).

2) Lift

Dipergunakan sebagai transportasi vertikal yang utama pada bangunan, dimana kapasitas serta ketinggian mengharuskan pencapaian kemasing-masing lantai mudah dan cepat.

c. Warna

Pemakaian warna pada ruangan disesuaikan dengan jenis kegiatan yang terdapat dalam ruangan tersebut. Pada umumnya pemakaian warna kontras dan sejuk lebih diutamakan untuk memperjelas efek lingkungan setempat. Adapun penerapannya diarahkan pada warna dinding, lantai dan kelengkapan interior.

Pada penemuan ruang, kesan yang dapat ditimbulkan oleh warna :

- 1). Warna hijau yang memberikan kesan tenang, akrab dan sejuk.
- 2). Warna biru memberikan kesan dingin, tenang, segar dan menyejukkan.
- 3). Warna kuning memberikan dingin, segar dan nyaman.
- 4). Warna merah memberi kesan panas, menantang, dan menarik perhatian.

d. Jenis perabot

Jenis perabot yang digunakan disesuaikan dengan :

- 1). Jumlah pelaku aktivitas
- 2). Frekuensi penggunaan perabot
- 3). Fungsi ruang dan karakteristik aktivitas

e. Pencahayaan

Lampu yang digunakan dalam penataan interior, yakni :

- 1). Down light

Jenis lampu yang dipasang pada ceiling (terbenam), sebagian terbenam atau hanya permukaannya saja dan menggunakan lampu-

lampu jenis pijar, TL dan halogen. Jenis penyinarannya langsung kearah bidang horisontal.

2). Spot light

Lampu yang dipasang pada permukaan, menempel pada plafon dan dapat berdiri sendiri. Jenis penyinarannya dapat diarahkan ke bidang yang dikehendaki.

3). Lampu tabular

Dipasang menempel dan menggantung diceilling dan dapat dikonstruksikan dalam rangkaiannya dengan lampu sorot.

4). Lampu dekoratif dan pijar

Jenis lampu yang digunakan untuk dekoratif ruangan. Model lampu disesuaikan dengan desain interior, sedangkan lampu pijar digunakan pada ruang-ruang service.

f. Studi material

Material yang digunakan, ditujukan untuk penataan elemen-elemen interior bangunan, yakni :

1). Lantai

a). Lantai granit

Memberikan kesan eksklusif, mewah dan atraktif, sehingga memberikan daya tarik dan kenyamanan pemakai ruang.

b). Lantai keramik tile

Memberikan kesan mewah bersih dan atraktif. Pelaksanaan dan pemeliharaan relatif mudah.

c). Lantai karpet

Memberikan kesan kemewahan dan ketenangan serta berfungsi sebagai akustik ruang.

2). Dinding

a). Dinding partisi transparan

Berguna untuk keperluan visual antara unit kerja, misalnya antara ruang pimpinan dengan staf.

b). Dinding berlapis akustik

Ditujukan untuk ruang yang memiliki kadar kebisingan yang tinggi dan ruang yang membutuhkan privacy.

3). Ceiling (langit-langit)

Material yang dipilih adalah dari jenis acoustical ceiling, dengan karakteristik material yang tahan api, anti rayap dan mudah dilaksanakan.

E. Acuan Struktur dan Material

1. Struktur bangunan

Perencanaan sistem struktur bangunan Hotel Transit di Maumere terutama ditekankan pada fleksibilitas sistem struktur yang digunakan mengingat tuntutan ruang yang diwadahi mengutamakan fleksibilitas.

Pemilihan sistem struktur dipertimbangkan atas :

- a. Faktor fungsi bangunan, yaitu tuntutan pewadahan terhadap fleksibilitas dan efisiensi ruang.
- b. Faktor alam (kondisi fisik setempat), yaitu daya dukung tanah, ketinggian air tanah, dan kedalaman tanah keras yang menunjang sistem struktur.
- c. Faktor teknis, dimana struktur harus kuat, kaku, dan stabil.
- d. Faktor estetis, dimana struktur memberi kesan estetika pada penampilan bangunan.
- e. Struktur dapat menahan gaya-gaya lateral, terutama angin dan gempa serta tahan terhadap temperatur tinggi, kelembaban, dan korosi.
- f. Faktor ekonomis, dalam perawatan dan pemeliharaan (dari segi pembiayaan).
- g. Mudah dalam pelaksanaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka alternatif sistem struktur yang digunakan adalah :

a. Sub struktur

Pertimbangan pemakaian sub struktur (dalam hal ini pondasi) adalah :

- 1). Mampu mendukung beban super struktur.
- 2) Mampu menetralsir terjadinya beban eksternal.
- 3) Kekuatan daya dukung tanah pada tapak.
- 4) Tidak mengganggu bangunan di sekitarnya pada tahap pelaksanaan.

Prinsip penerimaan beban/gaya pada pondasi adalah :

- 1). Secara terpusat, artinya semua beban yang disalurkan dari super struktur diturunkan melalui kolom dan diteruskan ke tapak pondasi.
- 2). Secara terbagi rata, artinya beban-behan dari super struktur disalurkan ke dinding-dinding pendukung atau kolom-kolom dan diteruskan ke balok-balok menerus yang menghubungkan tapak-tapak pondasi untuk disalurkan ke dalam tanah.
- 3). Kekuatan daya dukung tanah pada tapak.

Penerimaan beban sistem sub struktur dari kedua cara tersebut berdasarkan empat sistem, yaitu :

- (1) Sistem pondasi titik (pondasi tapak setempat, pondasi tiang pancang)
- (2) Pondasi garis (pondasi tapak menerus)
- (3) Pondasi bidang (pondasi rakit)
- (4) Sistem pondasi ruang (pengembangan pondasi rakit).

Penerimaan pada pertimbangan pemakaian sistem sub struktur yang telah dijelaskan, maka sistem sub sistem sub struktur yang dipakai adalah sistem pondasi titik, yakni penggunaan pondasi tiang pancang. Sistem tiang pancang dalam menerima beban tergantung pada sifat lahan, sedangkan bentuk tergantung dari keadaan serta tuntutan mekaniknya. Sementara jenis tiang pancang yaitu tiang pancang baja, tiang pancang beton, dan tiang pancang beton bertulang baja.

b. Super struktur

Desain struktur vertikal harus memperlihatkan bahwa :

- 1) Beban vertikal diakumulasikan dari lantai melalui kolom atau bagian dinding sebagai pendukung beban.
- 2) Beban lateral yaitu beban angin dan beban gempa diteruskan pula oleh kolom dan dinding.
- 3) Aksi beban lateral menimbulkan momen lentur, gaya geser dan gaya aksial pada semua elemen.
- 4) Momen lentur yang diakibatkan oleh beban lateral seringkali mencapai maksimum pada penampang dekat titik hubung, sehingga ukuran elemen struktur dibagian tersebut pada umumnya dibuat lebih besar atau diperkuat apabila gaya lateral cukup besar.

c. Elemen vertikal

- 1) Sistem dinding geser (*shear wall system*)

Sistem dinding geser lebih ekonomis untuk menahan beban lateral pada bangunan berlantai. Jika empat buah dinding geser yang dihubungkan menjadi shaft bujur sangkar, akan menahan gaya lateral secara efisien. Shaf yang terbentuk tersebut dapat difungsikan sebagai dinding-dinding elevator, tangga dan ruang utilitas.

- 2) Sistem rangka kaku (*rigid frame*)

Sistem struktur rangka kaku cocok diterapkan pada bangunan yang membutuhkan desain ruang yang fleksibel dan struktur yang ringan.

3) Sistem tubular (*tubular sistem*)

Cara membangun sistem tubular pada umumnya dengan menghubungkan dinding eksterior bentuk struktur tube.

4) Sistem spasial (*spacial system*)

Untuk membangun tinggi yang mensyaratkan bentang lebar, jika diinginkan dapat menggunakan susunan truss, yaitu ; balok-balok setinggi satu lantai. Balok dan dinding itu bisa berupa rangka baja dan beton.

d. Elemen horisontal

Dalam arsitektur unsur lantai dari sebuah struktur mempunyai arti yang besar. Permukaan-permukaan horisontal dapat dirancang sebagai slab, balok, grid atau sub sistem rangka, dan dapat dilaksanakan dengan berbagai bahan bangunan.

Super struktur terdiri dari :

1) Atap

Bentuk konstruksi yang dapat digunakan pada komponen atap adalah :

a). Atap datar

Pada umumnya dapat digunakan pada bangunan berlantai banyak. Sistem atap ini terdiri dari rangka baja atau beton bertulang. Atap datar sangat sesuai difungsikan untuk keperluan lain seperti; peralatan lift, tangki air dan lain-lain.

b). Atap miring

Penutup atap miring ini dapat miring pada satu sisi dan dapat pula miring pada dua sisi. Plat ini dapat dibuat dari komposit seperti sistem plat datar, dapat dibuat pra cetak ataupun dicor ditempat.

Material yang dapat digunakan :

- (1). plat beton konvensional
- (2). plat baja
- (3). plat beton prategang
- (4). plat komposit baja beton

2) Lantai

Pemilihan lantai yang tepat tergantung dari beberapa faktor antara lain:

- a). Tinggi keseluruhan lantai
- b). Bentuk arsitektur
- c). Struktur gedung secara keseluruhan

Bentuk konstruksi yang dapat digunakan pada struktur lantai

- (1). Konvensional
 - (a). plat datar
 - (b). slab and beam
 - (c). sistem grid
 - (d). sistem waffle grid
- (2). Prefabrikasi
 - (a). solid cor slab



- (b). hollow cor slab
- (c). single tee and double tee
- (d). beams

Material yang dapat digunakan :

- (a). plat beton konvensional
- (b). plat beton pra tegang
- (c). plat baja
- (d). plat komposit baja beton.

3) Dinding

Dinding merupakan elemen struktural ataupun nonstruktural, tergantung pada sistem struktur yang digunakan :

a). Dinding non-struktural

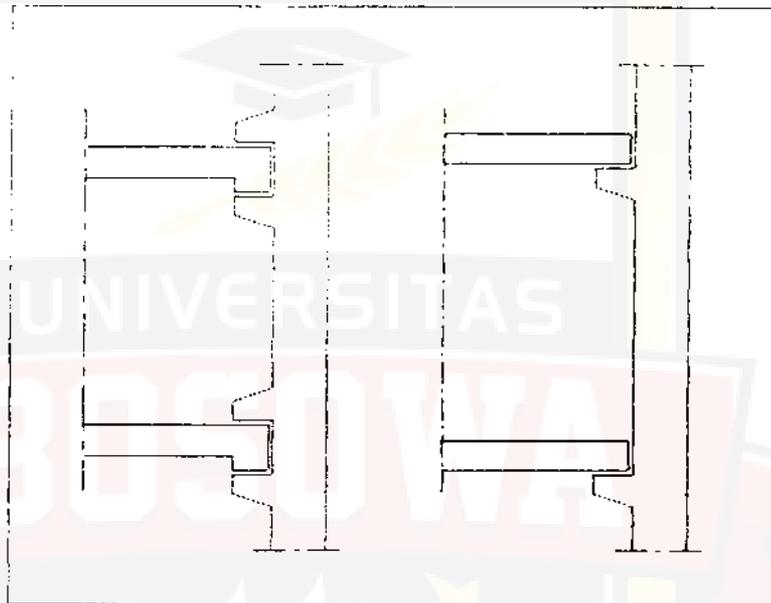
Elemen dinding non-struktural menurut fungsi dan perletakan dapat dibagi menjadi :

- (1). Dinding luar (*eksterior wall*), yang dibedakan atas curtain wall dan glacade.
- (2). Dinding dalam (*interior wall*), dimana pada bagian tengah bangunan digunakan dinding panil (*partcel board*) yang fleksibel dan terbuat dari bahan yang ringan.

b). Dinding struktural

Dinding struktural, yakni dinding yang berfungsi menahan beban vertikal dan sebagai elemen struktur utama yang mendukung

sistem struktur secara keseluruhan. Dinding semacam ini disebut dinding pemikul (*bearing wall*), biasanya terdiri dari batu bata, balok beton dan beton bertulang, kadang-kadang diperkuat dengan plaster. Konstruksi dinding ini dapat berdiri tunggal dan ganda.



Gambar 22. Struktur dinding

4) Kolom dan balok

a). Kolom

Kolom adalah batang tekan tegak yang berfungsi memindahkan beban lantai dan atap ke pondasi. Pada umumnya kolom memikul beban sentris dan momen. Beban momen utamanya terjadi pada kolom luas struktur bangunan. Pada bangunan berlantai satu dan bangunan berlantai banyak, kolom terdiri dari :

(1). Kolom beton

- (a). Round columns
- (b). Rectangular columns

(2). Kolom baja

- (a). Cruci form
- (b). Round pipe
- (c). W. Shape
- (d). Welded plates
- (e). Rectangular or square tubing

(3). Kolom komposit baja beton

b). Balok

Balok merupakan elemen horizontal yang berfungsi meneruskan gaya-gaya dari lantai ke kolom, disamping sebagai pengikat dan pengaku. Hubungan lantai dan balok dapat monolit atau berpisah monolit harus dibuat tahan geser (*shear connected*).

Penggunaan komponen balok dapat terdiri dari :

- (1). Beton konvensional
- (2). Beton bertulang
- (3). Beton profil
- (4). Komposit baja beton

(1). Kolom beton

- (a). Round columns
- (b). Rectangular columns

(2). Kolom baja

- (a). Cruci form
- (b). Round pipe
- (c). W. Shape
- (d). Wielded plates
- (e). Rectangular or square tubing

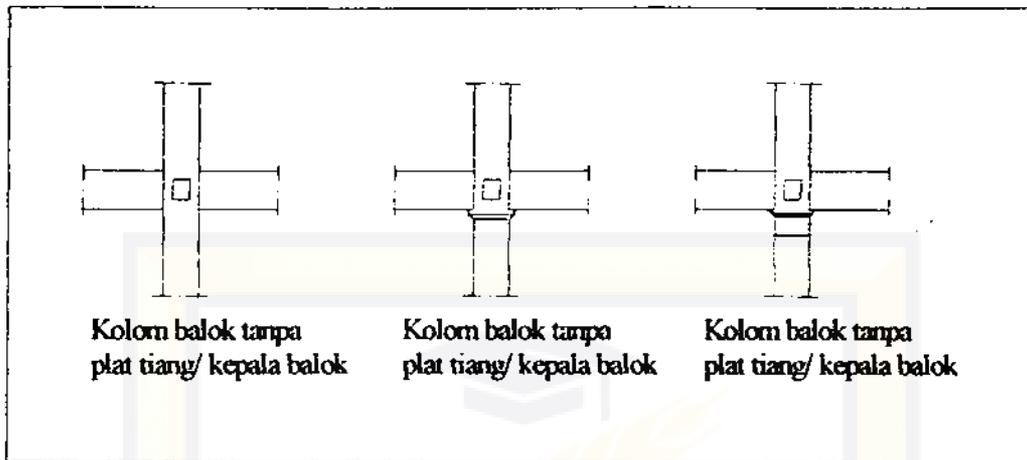
(3). Kolom komposit baja beton

b). Balok

Balok merupakan elemen horizontal yang berfungsi meneruskan gaya-gaya dari lantai ke kolom, disamping sebagai pengikat dan pengaku. Hubungan lantai dan balok dapat monolit atau berpisah monolit harus dibuat tahan geser (*shear connected*).

Penggunaan komponen balok dapat terdiri dari :

- (1). Beton konvensional
- (2). Beton bertulang
- (3). Beton profil
- (4). Komposit baja beton



Gambar 23. Sistem Konstruksi Kolom dan Balok

2. Modul struktur

Penentuan modul struktur yang digunakan berdasarkan :

- a. Kebutuhan ruang gerak manusia dan kegiatannya
- b. Kebutuhan peralatan dan ukuran perabot
- c. Dimensi bahan bangunan
- d. Sistem struktur dan konstruksi

Sedangkan jenis modul yang digunakan adalah :

- 1). Modul dasar sesuai dengan sistem matriks
- 2). Modul standar besaran manusia, sesuai dengan gerak manusia dan perabotnya
- 3). Modul bahan; sesuai dengan dimensi komponen bahan
- 4). Modul struktur; sesuai dengan sistem struktur yang digunakan

Modul dasar merupakan satuan sistem struktur yang digunakan.

Modular dengan simbol M, dengan ketentuan $1 M = 10 \text{ cm} = 100 \text{ mm}$.

Multi modul merupakan kelipatan dari modul dasar. Digunakan dalam dimensi besar pada bangunan untuk menyederhanakan koordinasi dimensi. Karena modul dasar 1 M dianggap terlalu kecil, maka nilai ukurannya dapat diperluas menjadi rangkaian modular. Sehingga kelipatan modul sebagai dasar dimensi untuk elemen-elemen bangunan mempunyai 3 fungsi utama yaitu :

- a). Sebagai dasar ukuran perancangan arsitektur
- b). Menetapkan ukuran pasti setiap komponen bangunan
- c). Menetapkan posisi komponen-komponen bangunan pada sistem bangunan.

Dari kelipatan modul dasar tersebut dipilih beberapa multi modul sebagai multi modul standar, yaitu :

- (1). Ukuran arah horizontal multi modul standar adalah : 3 m, 6 m, 9 m, 12 m, 24 m, 60 m.
- (2). Untuk ukuran arah vertikal tidak ada ketentuan yang mengaturnya, tetapi perlu didasarkan pada pendukung yang menjadi syarat tinggi lantai ke plafon.

Grid dibentuk dengan pola yang teratur dari titik-titik pertemuan garis-garis sejajar. Garis grid ini dipergunakan dalam koordinasi modul. Grid modul dasar adalah jaringan yang diambil dari modul dasar setiap persegi yaitu 10 x 10 cm. Jadi digunakan untuk gambar-gambar detail dari komponen dan sambungan-sambungan. Grid modular adalah jaringan dimana setiap persegi

adalah kelipatan dari modul dasar. Pemilihan grid modular berada pada serangkaian ukuran yang dikehendaki

3. Material bangunan

Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam pemilihan material bangunan :

- a Ketahanan terhadap cuaca dan kondisi lingkungan, terutama terhadap bahaya lateral yang mungkin terjadi.
- b Fleksibilitas yang tinggi dalam memenuhi tuntutan arsitektural.
- c Faktor estetika serta kemudahan dalam pemeliharannya.
- d Ekonomis dan mudah diperoleh.
- e Mudah dalam pengerjaannya.

Jenis material yang digunakan pada bangunan Hotel Transit haruslah memiliki karakter yang sesuai dengan karakteristik kondisi alam.

1). Material atap.

Untuk dinding dipilih material/bahan yang mampu untuk menahan beban sendiri dan beban lainnya terutama beban angin. Maka untuk material atap digunakan genteng metal bertekstur.

2). Material dinding.

Material dinding umumnya terbuat dari bata dengan struktur beton bertulang sebagai rangka utama. Dinding bagian luar dilapisi dengan cat tembok yang tahan terhadap cuaca luar (menggunakan weather shield).

3). Material lantai.

Untuk material lantai dipilih berdasarkan daya tahannya, stabil, dan mampu menerima beban, mudah dalam pemasangan, dan perawatan, dengan nilai estetis yang tinggi.

Bahan bangunan yang digunakan selain sebagai material struktur bangunan juga merupakan material interior dan eksterior.

a). Material eksterior

Penampilan ruang luar pada Hotel Transit di Maumere selain dipengaruhi oleh bentuk massa bangunan juga dengan penggunaan material eksterior sehingga dapat memberikan kesan menarik sesuai dengan fungsi kegiatannya.

b). Material interior

Penampilan ruang dalam bangunan dapat dibuat sedemikian rupa sehingga memberikan kesan tenang, nyaman, dan dinamis sehingga pelaku kegiatan merasa betah untuk beraktivitas dan berkunjung pada bangunan tersebut

Dalam pemilihan material yang akan digunakan, perlu mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- (1). Fungsi, dapat menciptakan suasana yang nyaman
- (2). Efisiensi, material sebaiknya ringan tetapi kuat
- (3). Faktor keamanan
- (4). Estetika
- (5). Pemeliharaan

F. Acuan Persyaratan dan Utilitas Bangunan

1. Sistem persyaratan ruang

a. Sistem pencahayaan

Pencahayaan pada bangunan selain untuk kebutuhan penerangan baik didalam bangunan maupun diluar bangunan, juga dipergunakan sebagai pelengkap eksterior bangunan. Penggunaan bentuk penerangan pada bangunan perlu memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- 1). Faktor kegiatan dan fungsi bangunan.
- 2). Faktor kenyamanan
- 3). Sifat bangunan

Sistem pencahayaan dibedakan atas 2 jenis, yaitu :

1) Pencahayaan alami

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan pada sistem pencahayaan alami antara lain :

- a) Menghindari pencahayaan alami langsung masuk ke ruangan
- b) Luas bukaan pencahayaan disesuaikan dengan fungsi ruang
- c) Sinar matahari yang masuk ke dalam ruangan.

Pencahayaan alami diperoleh dari atrium dan jendela, dan hanya dapat dimanfaatkan pada waktu pagi hari sampai sore hari. Beberapa persyaratan bukaan cahaya terhadap luasan lantai, adalah :

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| (1) Ruang umum | : $1/6 - 1/8$ luas lantai |
| (2) Ruang administrasi | : $1/5 - 1/6$ luas lantai |

(3) Ruang makan : $1/3 - 1/5$ luas lantai

(4) Gudang : $1/5 - 1/10$ luas lantai

Sedangkan ketinggian langit-langit pada ruangan dapat dihitung dengan rumus : $L = 3 H$

Dimana L = jarak jangkauan sinar matahari yang efektif

H = tinggi plafon

2) Pencahayaan buatan

Pencahayaan buatan digunakan baik didalam bangunan maupun diluar bangunan. Sumber pencahayaan dapat diperoleh dari PLN sebagai sumber utama dan untuk sumber cadangan diperoleh dari Genset.

Faktor yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan pencahayaan buatan adalah :

- a) Jenis kegiatan yang berlangsung di dalam bangunan
- b) Intensitas cahaya yang sesuai dengan kebutuhan
- c) Luasan ruang yang akan diberikan/membutuhkan penerangan
- d) Pencegahan efek silau
- e) Penempatan sumber cahaya sesuai dengan estetika

Penggunaan sistem penerangan buatan disesuaikan dengan kebutuhan ruang, dengan tiga sistem yaitu :

- (1) Pencahayaan langsung
- (2) Pencahayaan tidak langsung

(3) Pencahayaan semi langsung

Hal yang perlu diperhatikan dalam perencanaan penerangan buatan ini adalah pemantulan cahaya. Pemantulan cahaya yang disarankan adalah :

- (a) Ceiling/plafon : 60% - 90%
- (b) Dinding : 30% - 60%
- (c) Lantai : 15% - 35%

Penentuan penerangan buatan antara lain :

- (1) Pada daerah sekitar lobby, restaurant, ruang pertemuan dan ruang umum

Jenis lampu yang digunakan adalah :

- down light
- TL
- halogen

Sedangkan pada daerah khusus seperti lobby, function room diperlukan special lighting effect untuk memberi image tersendiri.

- (2) Penempatan setempat dan tambahan seperti lampu sorot pada luar bangunan untuk menunjang eksistensi bangunan, lampu mercury pada taman, area sirkulasi dan kawasan pantai.

b. Sistem penghawaan

Kebutuhan udara bersih didalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan pada :

mengganti dengan udara segar yang banyak mengandung O_2 serta mencegah masuknya debu. Penghawaan buatan digunakan terutama pada ruang pameran dan ruang penyimpanan barang yang memerlukan suhu dan kelembaban udara konstan dan bersih dari pengaruh-pengaruh luar secara terus menerus. Sedangkan untuk ruang-ruang lainnya hanya pada waktu-waktu tertentu. Sistem kerja penghawaan yang dipergunakan dalam bangunan, yaitu :

(1). AC sentral

Sistem instalasi AC sentral pada prinsipnya adalah mendistribusikan udara bersih melalui ruang AHU dan ducting-ducting didistribusi ke ruang-ruang yang memerlukan pengkondisian dalam skala besar, misalnya ruang serbaguna, ruang lelang, ruang pameran dan sebagainya.

Sistem AC ini digunakan dengan pertimbangan :

- (a). Temperatur dan kelembaban dapat diatur dan stabil (terkontrol)
- (b). Kapasitas pendingin besar dan merata
- (c). Secara estetika interior baik, karena diffuser yang terlihat
- (d). Suaranya halus tidak bising

(2). AC split

AC ini digunakan pada ruangan-ruangan yang berifat privacy karena panas yang dihasilkan pada unit kegiatan yang relatif kecil, misalnya ruang-ruang pengelola.

c. Sistem akustik

Akustik disyaratkan pada ruang-ruang yang memerlukan ketenangan dan bebas dari kebisingan, khusus untuk ruang pelayanan pengunjung, faktor kebisingan diredam semaksimal mungkin.

Untuk mendapatkan akustik ruang yang baik, dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pengaturan jarak antara ruang-ruang yang memiliki tingkat kebisingan yang tinggi dan ruang-ruang yang memiliki tingkat kebisingan rendah. Hal ini dapat ditanggulangi dengan memberikan sekat-sekat / pembatas antar ruangan dengan menggunakan material yang dapat meredam kebisingan.
- 2) Pengaturan letak ruangan terhadap lingkungan untuk menghindari bising dari luar bangunan.
- 3) Penggunaan material absorpsi (peredam bunyi) dan sistem konstruksi elemen ruang (lantai, dinding, dan ceiling) pada ruang-ruang yang menimbulkan / sumber kebisingan, sehingga dapat menyerap bunyi.

Pemanfaatan elemen lanskap sebagai absorpsi suara secara alami. Ruang-ruang yang direncanakan memakai akustik adalah ruang-ruang yang bersifat umum misalnya ruang serbaguna atau ruang-ruang yang bersifat privacy, misalnya ruang direktur.

Tingkat kebisingan yang diizinkan untuk ruang-ruang berikut adalah :

- 1) Ruang pelayanan pengunjung antara 4 – 6 dB.
- 2) Ballroom atau ruang serbaguna antara 25 – 35 dB.
- 3) Restaurant antara 30 – 35 dB.

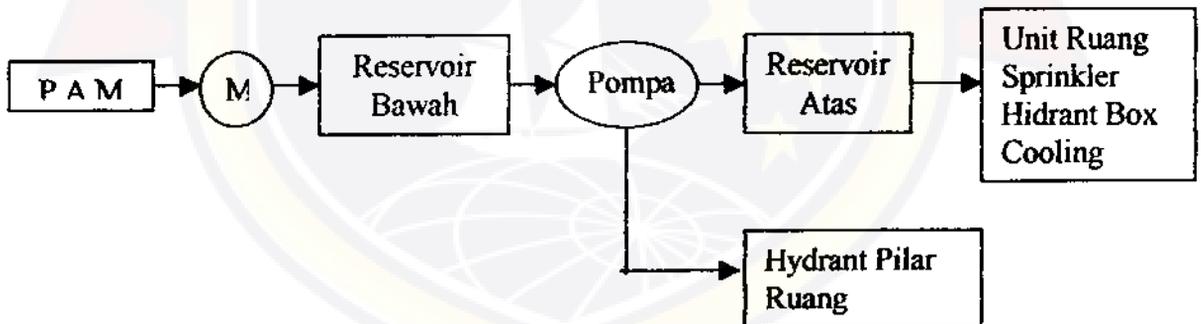
2. Sistem perlengkapan bangunan

a. Sistem pengadaan air bersih

Pengadaan air bersih berasal dari PAM yang dialirkan ke bak penampung (reservoir) dengan menggunakan pompa dan selanjutnya didistribusikan ke unit-unit yang membutuhkan.

Pengadaan air bersih dilakukan dengan pertimbangan :

- 1). Penyaluran air setiap hari untuk setiap unit ruang.
- 2). Pemanfaatan air untuk menanggulangi bahaya kebakaran.
- 3). Pendistribusian yang merata keseluruh unit.



Gambar 24. Skema sistem pengadaan air bersih

b. Sistem Pembuangan

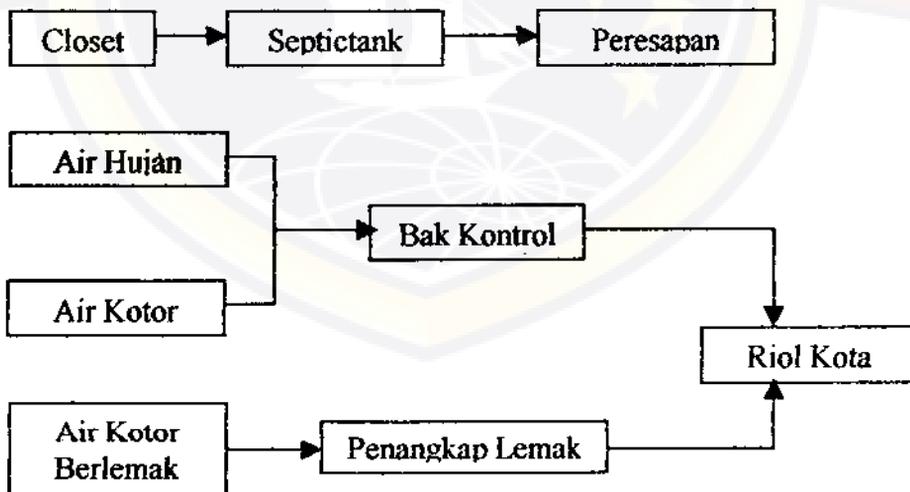
Sistem pembuangan dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu :

1). Limbah cair

Limbah ini berasal dari pembuangan lavatory, wastafel-wastafel dapur yang disalurkan melalui pipa-pipa yang ditanam dalam tanah dan pada bagian-bagian tertentu dibuatkan bak kontrol.

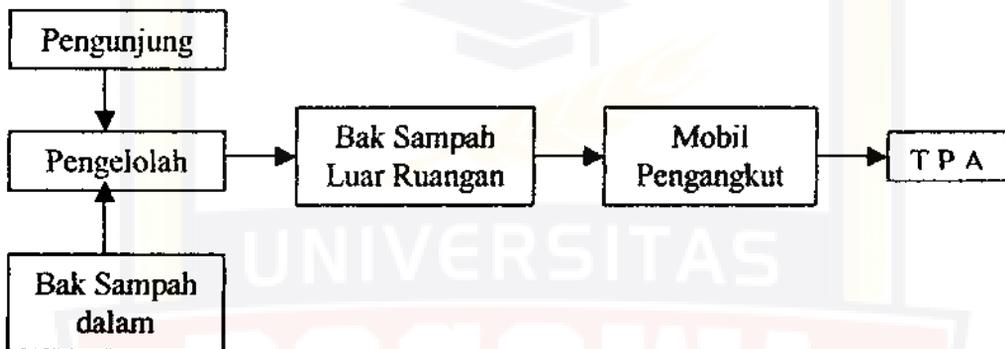
2). Limbah padat

Limbah padat berasal dari sampah, kotoran manusia dan sampah benda. Pengaliran kotoran manusia melalui kloset-kloset pada lavatory ke dalam pipa-pipa kotoran terus ke septictank dan terakhir pada bak peresapan. Apabila septictank telah penuh disedot dengan mobil tinja dan dibuang ke TPA (Tempat Pembuangan Akhir) yang telah disiapkan oleh Pemda Kabupaten Sikka.



Gambar 25. Skema Pembuangan Limbah Padat

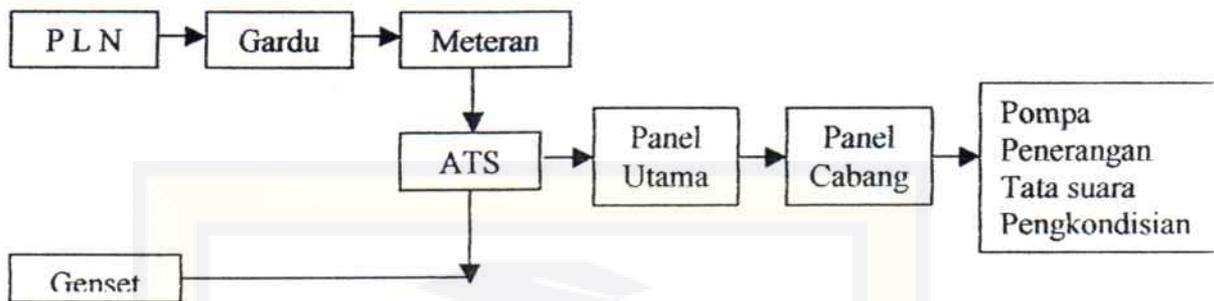
Sedangkan pembuangan sampah benda dalam gedung disediakan tempat sampah, baik didalam maupun diluar ruangan. Sampah ini dibersihkan setiap hari, pada jam yang telah ditetapkan. Kemudian sampah dipool diarea sampah dan dinding dan dibuang ke TPA oleh Dinas Kebersihan Kota Maumere.



Gambar 26. Skema sistem pembuangan sampah

c. Sistem elektrikal

Sumber tenaga listrik berasal dari PLN dan apabila listrik dari PLN padam, maka akan dibantu dengan generator set (genset) yang bekerja secara otomatis. Genset ini memiliki daya sama dengan aliran listrik dari PLN. Untuk distribusi ke dalam ruang-ruang dalam bangunan dilakukan melalui box-box sekering ke shaft jaringan listrik kemudian ke unit-unit yang membutuhkan.



Gambar 27. Skema Sistem Elektrikal

d. Sistem telekomunikasi

Jaringan komunikasi sangat memegang peranan dalam menentukan kelancaran/efisiensi suatu pekerjaan dalam bangunan komersial. Sistem komunikasi yang dapat digunakan adalah :

1). Komunikasi internal

- a). Intercom, digunakan untuk komunikasi antar ruangan di dalam gedung.
- b). Sound system call, digunakan untuk komunikasi satu arah, yaitu untuk pemberitahuan atau panggilan.

2). Komunikasi eksternal

- a). Telephon, sebagai komunikasi dua arah baik keluar maupun kedalam bangunan dengan menggunakan jasa perumtel.
- b). Telex, sebagai komunikasi menggunakan gelombang radio dengan dilengkapi catatan tertulis langsung.

c). Faksimile.

d). Penggunaan sistem komunikasi pada masing-masing fungsi

kegiatan sangatlah penting, dimana tingkat kesibukan yang tinggi memerlukan sarana komunikasi yang canggih dan lengkap.

e. **Sistem penangkal petir**

Untuk melindungi bangunan dari bahaya petir, maka digunakan alat penangkal petir yang berfungsi untuk menangkap petir dan menyalurkannya ke dalam tanah, sehingga bangunan dapat terhindar dari sambaran petir.

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam merencanakan pemasangan penangkal petir adalah :

- 1). Keadaan alam dan lokasi bangunan
- 2). Ketahanan mekanis dan ketahanan terhadap korosi
- 3). Bentuk dan ukuran bangunan yang dilindungi
- 4). Keamanan secara teknis tanpa mengabaikan faktor keserasian

Dengan mempelajari pola unit bangunan, maka sistem penangkal petir yang digunakan adalah sistem sangkar faraday yang merupakan pengembangan dari sistem tongkat Franklin yang terdiri dari alat penerima, lewat mendatar dan pertanahan sampai ke tanah yang basah/ air tanah. Sistem ini tidak menimbulkan gangguan pada lingkungan sekitarnya. Pemasangan dilakukan pada titik tertinggi bangunan :

Syarat penggunaan adalah :

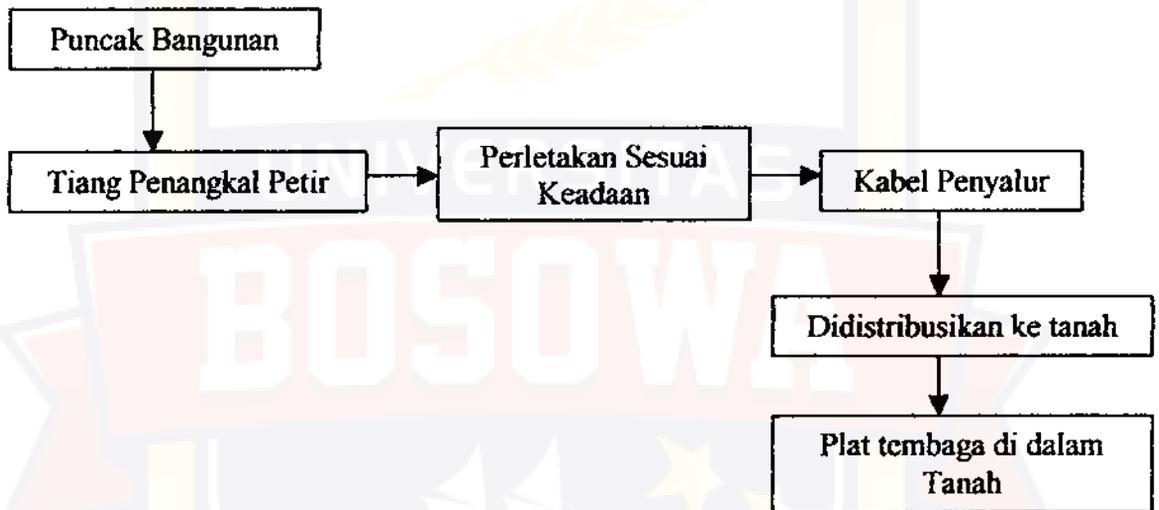
a). Jarak maksimal dari tepi bangunan 9 m dan antara 2 konduktor paralel

b). Pada sepanjang konduktor horisontal dipasang antena dengan

ketentuan:

(1). Tinggi atas permukaan atap datar 25 – 90 cm

(2). Jarak masing-masing antena untuk bangunan dengan bentuk masa yang lebar



Gambar 28. Skema Sistem Penangkal Petir

f. Sistem keamanan

1). Terhadap perilaku kriminal

Sistem keamanan yang diterapkan adalah Multi Visual System (MVS) yaitu dengan menempatkan beberapa unit monitor kamera pada ruangan-ruangan tertentu yang memerlukan pengamanan.

Setiap kamera dihubungkan ke multi Information Control System yang kemudian akan terlihat di video kamera.

2). Penanggulangan bahaya kebakaran

Penanggulangan bahaya kebakaran dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

a). Pencegahan pasif

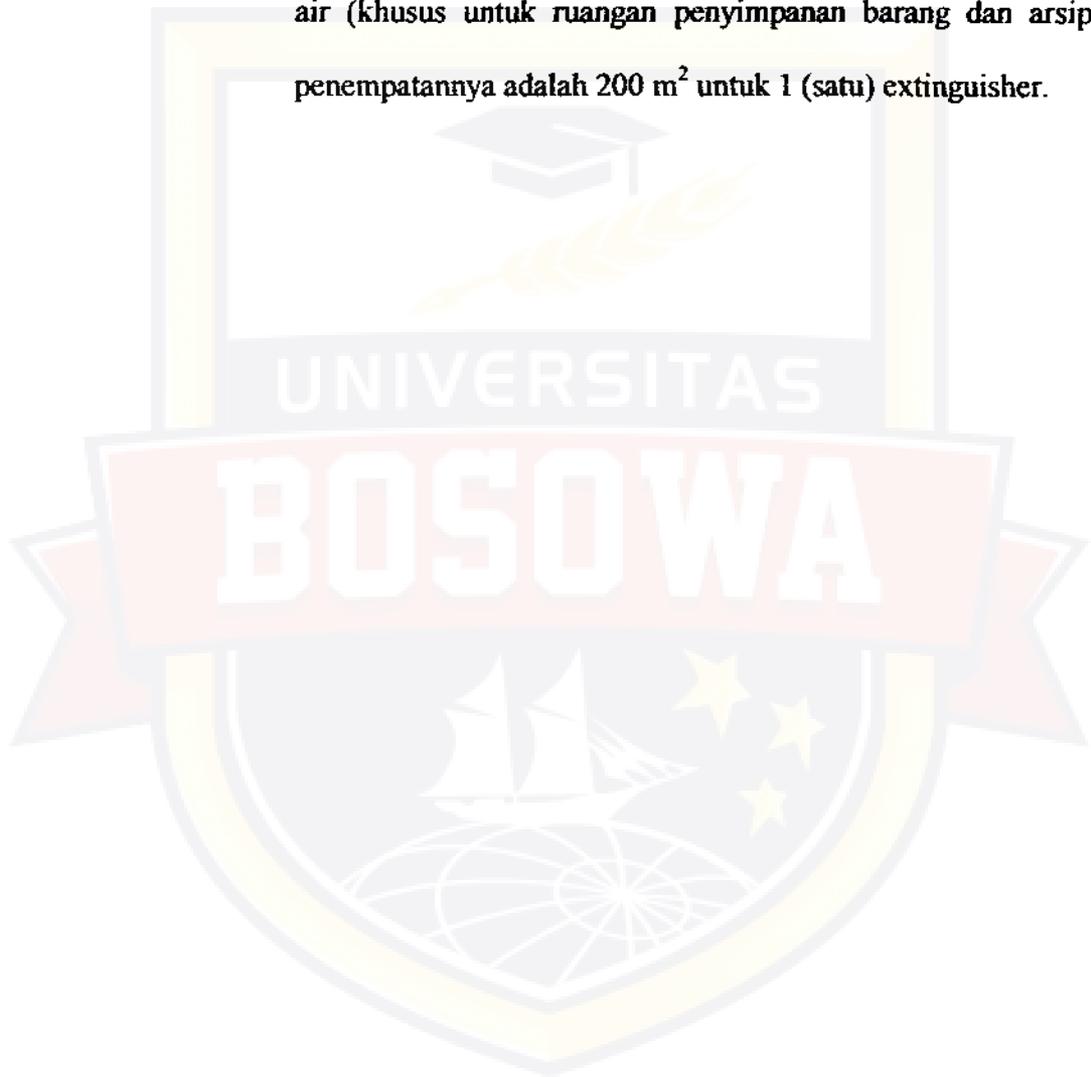
- (1). Pemakaian bahan bangunan dan struktur yang tahan api
- (2). Mengisolasi daerah sumber api atau bahan yang mudah terbakar
- (3). Menggunakan pengawasan pemakaian alat-alat listrik, misalnya fire alarm, sprinkler head and detector system.

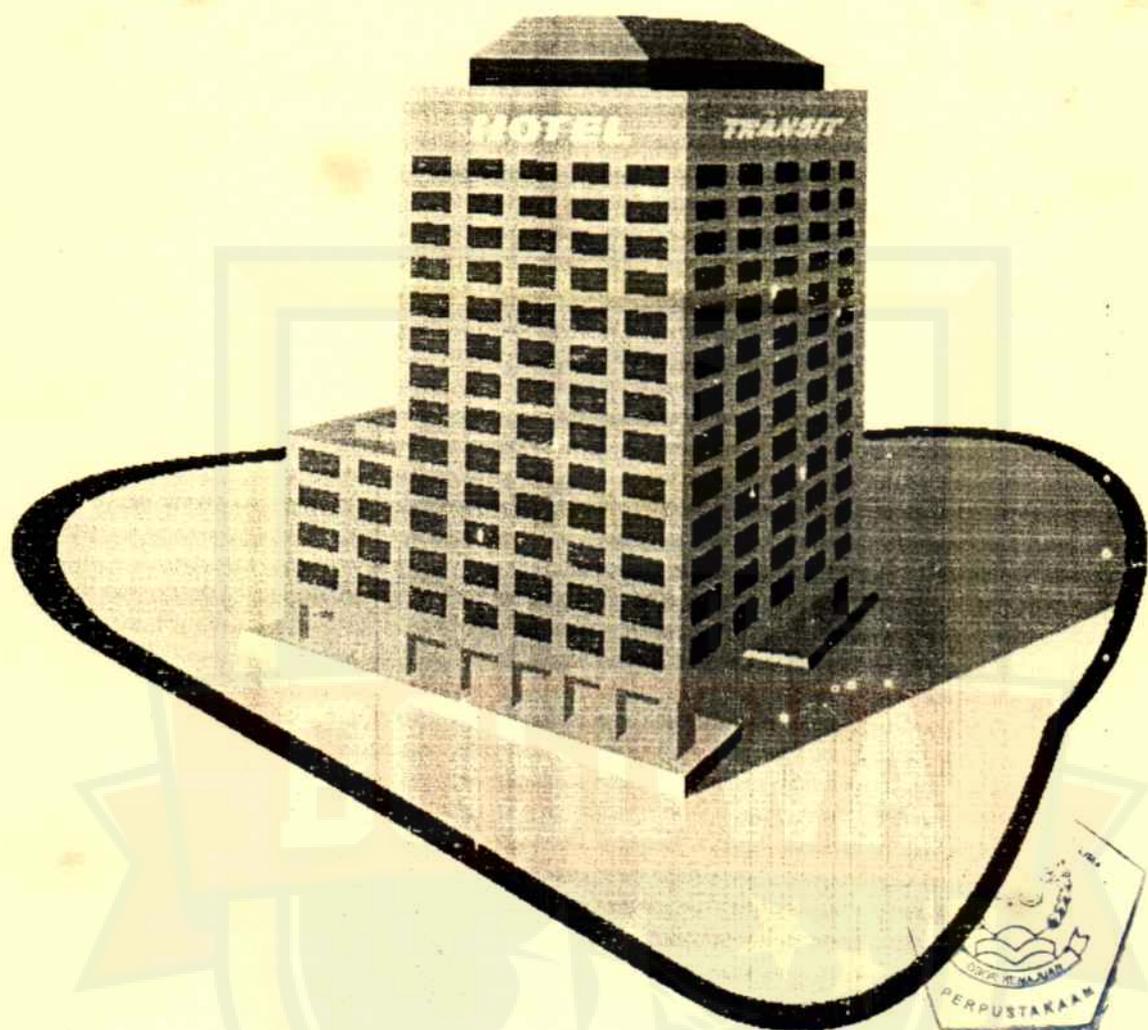
b). Pencegahan aktif

- (1). Sistem deteksi kebakaran
 - (a). Heat detector untuk mendeteksi panas
 - (b). Smoke detector untuk mendeteksi asap
- (2). Sistem alarm kebakaran
 - (a). Alarm signal ditempatkan pada seluruh bangunan
 - (b). Trouble signal yang terletak pada ruang kontrol
- (3). Sistem pemadaman kebakaran
 - (a). Menggunakan hidrand yang ditempatkan pada daerah yang mudah dijangkau dengan jarak maksimum 20 –30 m dan persediaan air untuk 30 menit
 - (b). Menempatkan hidrand halaman pada daerah yang mudah dijangkau oleh unit mobil pemadam kebakaran

(4). Sistem pemadam khusus

menggunakan fire extinguisher yang berisi gas CO₂ yang digunakan pada ruang-ruang khusus yang tidak bisa terkena air (khusus untuk ruangan penyimpanan barang dan arsip) penempatannya adalah 200 m² untuk 1 (satu) extinguisher.

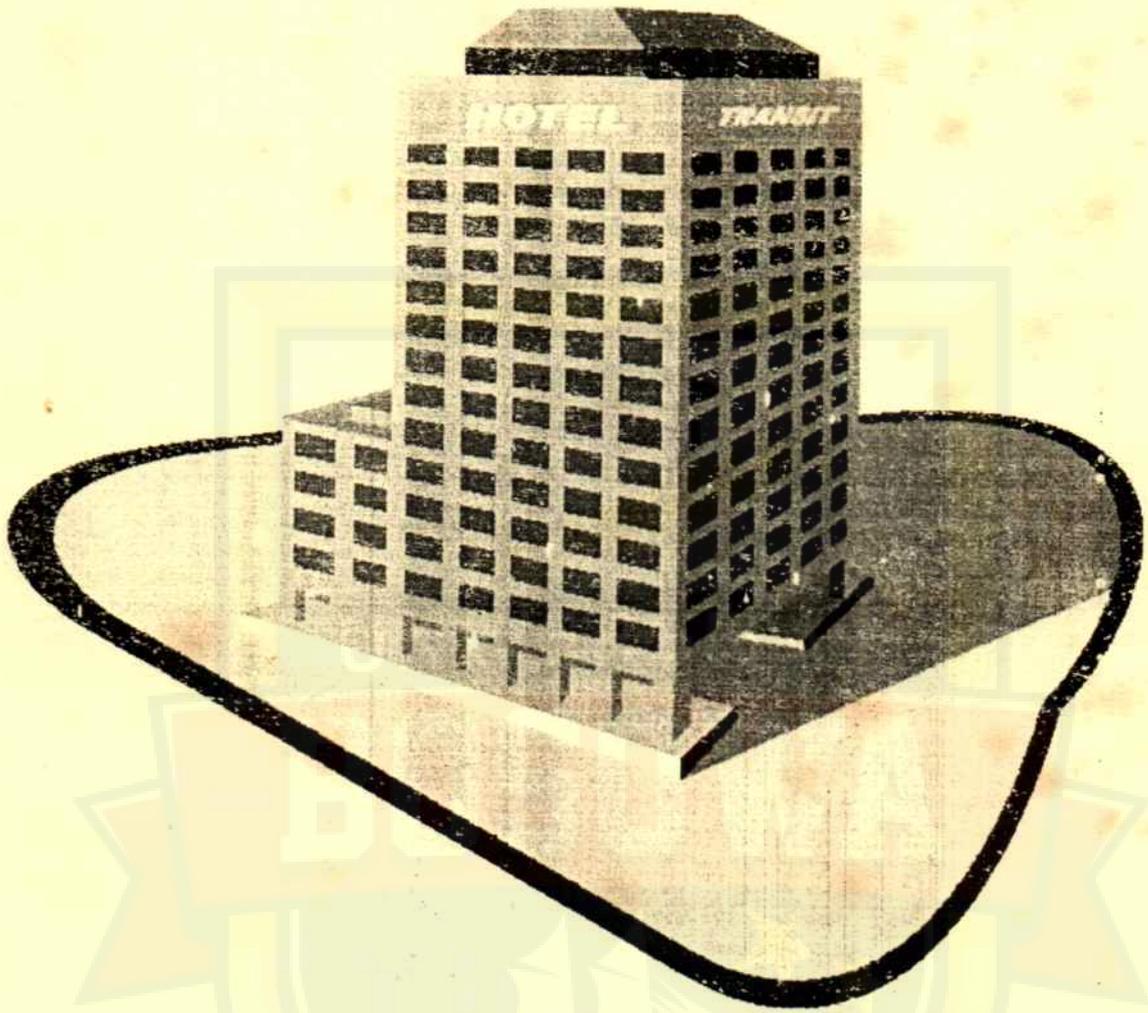




Daftar Pustaka

DAFTAR PUSTAKA

- Agusnawar, 2000, *Operasional Tata Graha Hotel*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- BAPPEDA Kabupaten Sikka, 2001, *Rencana Induk Kota Maumere*.
- Depparpostel Dirjen Pariwisata, 1992, *Himpunan Peraturan Usaha Akomodasi Bidang Usaha Hotel*. Jakarta.
- De Chiara, Joseph, 1980, *Handbook of Architectural Detail for Commercial Buildings*. Singapore : MC. Greco-International Book Company.
- De Chiara, Joseph, 1992, *Standar Perencanaan Tapak*, Jakarta: Erlangga.
- H.E. Joop Ave, 1994, *The Great Hotels of Indonesia*. Archipelago Press.
- Hartono P.Poerba, 1994, *Utilitas Bangunan*. Jakarta.: Djambatan
- I.G.K. Agung Djanuraga, 1998, *Penerimaan Tamu Hotel*. Bali: PBL Pariwisata.
- Mangunwijaya, YB., *Pengantar Fisika Bangunan*, Penerbit, Djambatan Jakarta, 1994.
- Neufert, Ernst, 1993, *Data Arsitek*. Jilid I dan II. Jakarta: Erlangga,
- Sudiarto Mangkuwordoyo, 1999, *Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran*. Jilid I. Jakarta : LP-FE UI.
- White, Edward, 1985, *Analisis Tapak*. Bandung : Intermatra.



Lampiran-Lampiran

LAMPIRAN 1

KLASIFIKASI HOTEL

1. **General knowledge on Hotel Operation oleh Balai Pendidikan dan Latihan Kerja**
 - a. **Klasifikasi hotel berdasarkan plan :**
 - 1). **European Plan Hotels, pengunjung hanya membayar tariff saja.**
 - 2). **Continental Plan Hotels, tari kamar termasuk makan pagi**
 - 3). **Metified America Plan Hotels, tariff kamar termasuk 2 kali makan (jam dapat dipilih)**
 - 4). **Ful American Plan Hotels, tariff kamar termasuk 3 kali makan.**
 - b. **Klasifikasi hotel berdasarkan ukuran / jumlah kamar :**
 - 1). **Small Hotels, jumlah kamar kurang dari 25 buah.**
 - 2). **Average Hotels, jumlah kamar 25 – 100 kamar**
 - 3). **Above Average Hotels, jumlah kamar 100 – 300 kamar**
 - 4). **Large Hotels, jumlah kamar lebih dari 300 buah.**
 - c. **Klasifikasi hotel berdasarkan jenis pengunjung:**
 - 1). **Family Hotels, hotel untuk keluarga**
 - 2). **Business Hotels, hotel untuk pengusaha**
 - 3). **Taurist Hotels, hotel untuk turis**
 - 4). **Transit Hotels, hotel untuk tamu yang singgah dalam waktu singkat**
 - d. **Klasifikasi hotel berdasarkan lamanya menginap:**
 - 1). **Transit Hotels, Jangka waktu menginap satu malam**

LAMPIRAN

2). Semi Resident Hotels, jangka waktu menginap lebih dari satu malam

e. Klasifikasi berdasarkan lokasi :

1). Resort Hotels, hotel yang berada di lokasi rekreasi / peristirahatan

2). Mountain Hotels, hotel yang berada di bawah pegunungan

3). Beach Hotels, hotel yang berada di pantai

4). Highway Hotels, hotel yang berada di jalur Highway

5). City Hotels, hotel yang berada di tengah kota

f. Klasifikasi hotel berdasarkan operasional :

1). Franchised Operation System

2). Reveral Operation System

3). Chain Hotel Operation System

g. Klasifikasi hotel berdasarkan peraturan pemerintah :

1). Grade System, klasifikasi hotel menurut tariff.

- Hotel Ekonomi, hotel dengan tarif ekonomi
- Hotel Medium, hotel dengan tarif menengah
- Hotel De- Luxe, hotel dengan tariff paling tinggi

2). Star System, klasifikasi hotel menurut kelas bintang sebagai symbol kualitas:

- Hotel bintang lima
- Hotel bintang empat
- Hotel bintang tiga
- Hotel bintang dua
- Hotel bintang satu

LAMPIRAN

2. Data arsitektur jilid 1 oleh Ernt Neufert. Klasifikasi hotel berdasarkan pemasarannya :
 - a. Hotel di pusat kota, biasanya termasuk hotel mewa, hotel untuk konferensi, pertemuan-pertemuan besar, dan untuk tamu kepariwisataan.
 - b. Hotel untuk pemakai kendaraan bermotor, hotel ini pelayanan utamanya adalah peruntukan bagi para pengendara mobil ataupun sepeda motor, karenanya lokasi hotel hendaknya dipersimpangan jalan raya di pinggiran kota.
 - c. Motel (Motor Hotel), umumnya berada di jalan-jalan utama, biasa di dekat kota besar, dekat dengan bengkel motor/ mobil serta pompa bensin, tempat-tempat yang sering dikunjungi atau lokasi berlibur yang masih mudah dicapai, restoran, toko peralatan perlengkapan motor / mobil. Lokasi penempatan bangunan diatur agar tidak terganggu oleh lampu kendaraan dimalam hari dan kebisingan lalu lintas.
 - d. Hotel untuk Konvensi, mempunyai ciri antara lain :

Fasilitas parkir yang luas untuk menampung kegiatan konvensi. Sebuah hotel konvensi yang berjumlah 400 kamar untuk kegiatan konvensi dapat menampung lebih dari 800 pengunjung.
 - e. Kondominium (Hunian Berkelompok), jenis hotel ini dikembangkan dari pengikutsertaan pemilik hunian suatu kelompok perumahan mewah (biasanya terdiri dari ruang hunian biasa maupun mewah) baik yang dipergunakan sendiri atau disewakan ke orang lain, pengelolaan ini dilakukan bersama-sama yang mencakup semua jenis hotel.
3. Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1998, tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan pengelolaan hotel,

LAMPIRAN

- a) Hotel bintang satu : minimal 15 kamar
- b) Hotel bintang dua : minimal 20 kamar
- c) Hotel bintang tiga : minimal 30 kamar
- d) Hotel bintang empat : minimal 50 kamar
- e) Hotel bintang lima : minimal 100 kamar
- f) Hotel bintang dan diamond : hotel dengan kualitas lebih baik dari hotel bintang lima

4. Surat Memparpostel No. KN. 37/PW/304/MPPT – 86, tanggal 7 Juni 1986.

Klasifikasi hotel berdasarkan lokasi :

- a. City Hotel, hotel yang terletak di tengah kota. Termasuk dalam hotel ini adalah Residential Hotel, dan Transit atau Commercial Hotel.
- b. Resort Hotel, hotel yang terletak di daerah peristirahatan atau tempat – tempat dengan alam atau pemandangan yang indah.

LAMPIRAN

5. Conference, convention an exhibition Fasilitas oleh Fred Lawson.

Klasifikasi hotel berdasarkan kelasnya :

Star rating	Type
Five	De – Luxe offering the high standards of accommodation and service. Each room will have a private bathroom and many are available as suites.
Four	High – Class convention hotel with expensive facilities, all rooms have private bathroom
Tree	Semilir but us lover sophistication many large hotels in this cafeteria cater of package tourism
Two	Simpler accommodation which may be described as a commercial type hotel
One	Economy grade

6. Surat Keputusan Menteri Perhubungan

Klasifikasi hotel berdasarkan fungsi dan susunan organisasinya :

- a. Residential Hotels, menyediakan akomodasi untuk para pengunjung dalam jangka waktu yang agak lama, tetapi tidak bermaksud menetap.
- b. Transit Hotels atau Commercial Hotels, menyediakan akomodasi dan fasilitas lainnya bagi pengunjung yang mengadakan perjalanan jangka waktu relatif singkat, umumnya terletak di daerah peristirahatan atau tempat yang mempunyai alam atau pemandangan yang indah.

LAMPIRAN

7. Surat Keputusan Dirjen Pariwisata

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

- a. Kelas D
- b. Kelas C
- c. Kelas B
- d. Kelas A
- e. Kelas De - Lux

8. Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia

Klasifikasi hotel berdasarkan cara pengoperasiannya dibagi menjadi :

- a. Hotel Internasional, bertaraf Internasional berdasarkan fasilitas, pelayanan dan perlengkapannya dengan standard Internasional.
- b. Hotel Wisata, bertaraf internasional, fasilitas, perlengkapan, dan pelayanannya memenuhi persyaratan untuk menampung para wisatawan dengan tarif lebih rendah dari pada Hotel Internasional.
- c. Hotel Biasa dan Losmen, fasilitas lebih sederhana dengan mengutamakan akomodasi, fasilitas makan dan minum.

LAMPIRAN**ANALISIS WARNA**

WARNA	SIFAT	EFEK YANG DITIMBULKAN
MERAH	<ul style="list-style-type: none">- Menggairahkan- Hangat- Kuat- manusiawi	<ul style="list-style-type: none">- Ageresif- Menggelisahkan- Kasar dan menantang- Menonjol
KUNING	<ul style="list-style-type: none">- Riang gembira- bercahaya- Mengundang harapan- Kuat- Kesan luas	<ul style="list-style-type: none">- Sombong- Silau- Membosankan
HIAU	<ul style="list-style-type: none">- Tenang- Menghibur- Nyaman- Alami	<ul style="list-style-type: none">- Umum- Membosankan
BIRU	<ul style="list-style-type: none">- Tentram- Nyaman- Suci	<ul style="list-style-type: none">- Dingin- Silau
PUTIH	<ul style="list-style-type: none">- Agung- Wibawah	<ul style="list-style-type: none">- Tidak beremosi
UNGU	<ul style="list-style-type: none">- Agung- Wibawah	<ul style="list-style-type: none">- Angkuh
ABU-ABU	<ul style="list-style-type: none">- Tertib- Santai- Aman / terlindung- Romantis / sendu	<ul style="list-style-type: none">- Redup- Seram / membosankan- Tidak menarik
JINGGA	<ul style="list-style-type: none">- Gembira- Akrab- Ramah- Kuat	<ul style="list-style-type: none">- Keras- Menyolok- Mendekap- Mengacaukan
COKLAT	<ul style="list-style-type: none">- Kokoh- Mantap- Pasti	<ul style="list-style-type: none">- Janggal- Kaku- Membosankan

LAMPIRAN

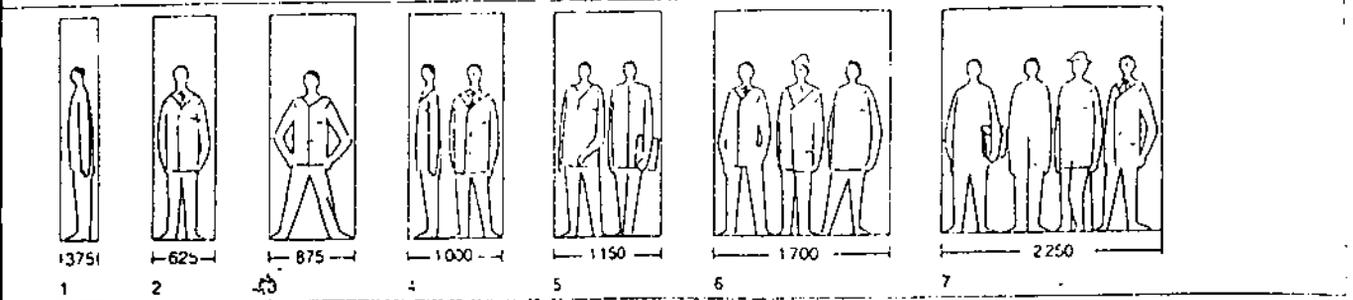
SIFAT DAN KESAN PENAMPILAN BAHAN BANGUNAN

MATERIAL	SIFAT	KESAN YANG DITIMBULKAN	CONTOH
KAYU	<ul style="list-style-type: none">- Mudah dibentuk- Dipakai pada konstruksi kecil	<ul style="list-style-type: none">- Hangat- Lunak- Alami- Menyegarkan	<ul style="list-style-type: none">- Untuk bangunan rumah tinggal
BATU BATA	<ul style="list-style-type: none">- Fleksibel terutama pada detail struktur	<ul style="list-style-type: none">- Praktis	<ul style="list-style-type: none">- banyak digunakan pada bangunan perumahan, monumental dan komersial
SEMEN	<ul style="list-style-type: none">- Dapat untuk eksterior dan interior- Cocok untuk segala macam warna- Mudah dibentuk	<ul style="list-style-type: none">- Dekoratif	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan pada daerah mediterania- Untuk elemen dekorati
BATU ALAM	<ul style="list-style-type: none">- tidak membutuhkan proses dapat dibentuk	<ul style="list-style-type: none">- Berat, kasar, alamiah, sederhana- Formil	<ul style="list-style-type: none">- Untuk pondasi- Dinding dekoratif- Banyak digunakan pada rumah kecil terutama rumah tinggal
BATU KAPUR	<ul style="list-style-type: none">- Mudah bergabung dengan bahan lain- Mudah rata	<ul style="list-style-type: none">- Sederhana- Kuat jika digabung dengan bahan lain	<ul style="list-style-type: none">- Untuk bangunan rumah tinggal- Untuk bangunan ibadah
MARMER	<ul style="list-style-type: none">- Keras- Dingin	<ul style="list-style-type: none">- Mewah- Kuat- Formil- Agung	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan yang menunjukkan kekuasaan, kemewahan, dan kekuatan
BETON	<ul style="list-style-type: none">- Hanya menahan gaya tekan	<ul style="list-style-type: none">- Keras- Kokoh dan- Kasar	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan monumental- Bangunan konstruksi berat
BAJA	<ul style="list-style-type: none">- Hanya menahan gaya tarik	<ul style="list-style-type: none">- Keras- Kokoh dan- Kasar	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan pemerintah- Bangunan utilitas
METAL	<ul style="list-style-type: none">- Efisien	<ul style="list-style-type: none">- Ringan- Dingin	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan komersial
KACA	<ul style="list-style-type: none">- Tembus pandang	<ul style="list-style-type: none">- Ringan, dingin, dinamis	<ul style="list-style-type: none">- Hanya sebagai pengisi
PLASTIK	<ul style="list-style-type: none">- Mudah dibentuk- Dapat diberi bermacam warna	<ul style="list-style-type: none">- Ringan, dinamis,- Inormal	<ul style="list-style-type: none">- Bangunan yang bersifat non informal

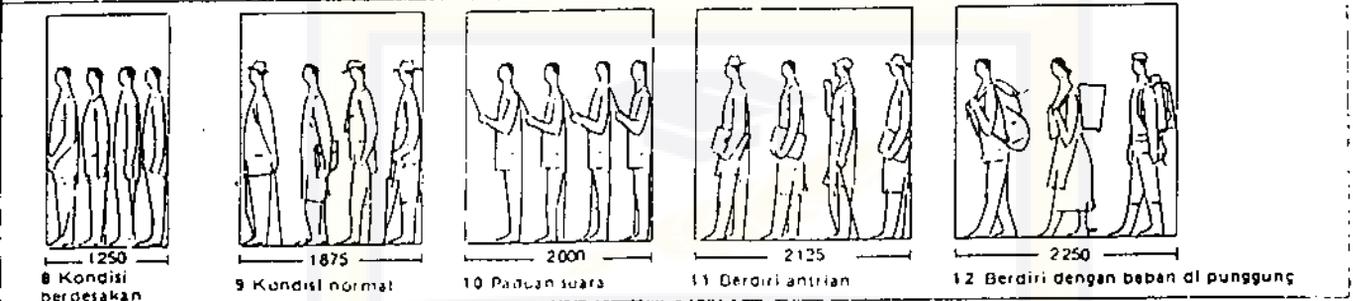
RUANG & KEBUTUHAN RUANG GERAK

Minimal dan kebutuhan ruang gerak manusia dalam berbagai sehari-hari, berdasarkan data ukuran Eropa -- hal. 11, 13, 14.

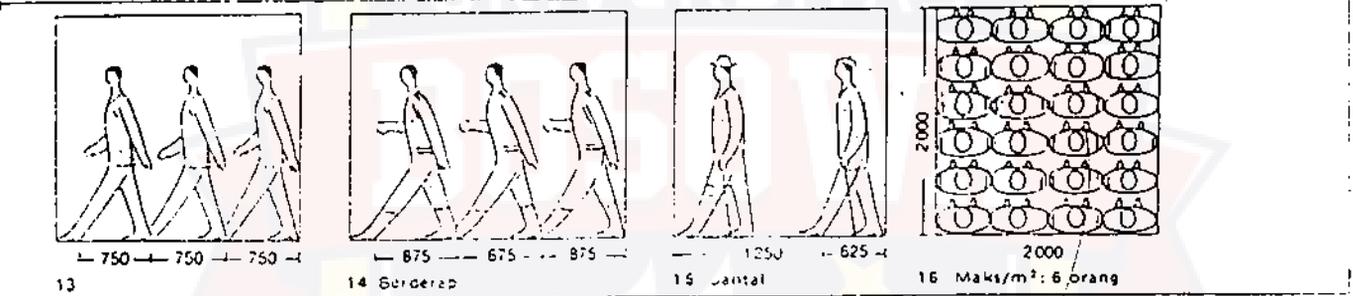
Kebutuhan-kebutuhan ruang gerak antara dinding batas (untuk keadaan orang-orang bergerak digambarkan $\geq 10\%$ dari ukuran lotar)



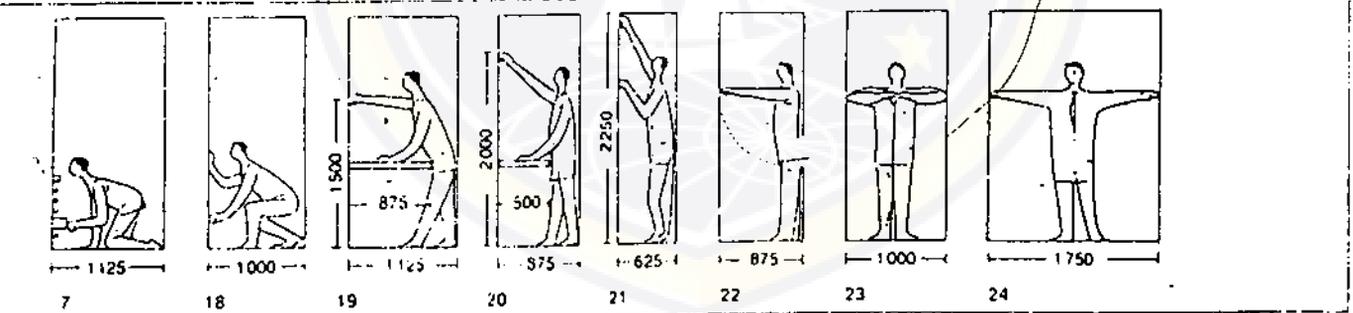
Kebutuhan-kebutuhan ruang gerak dalam sekelompok orang



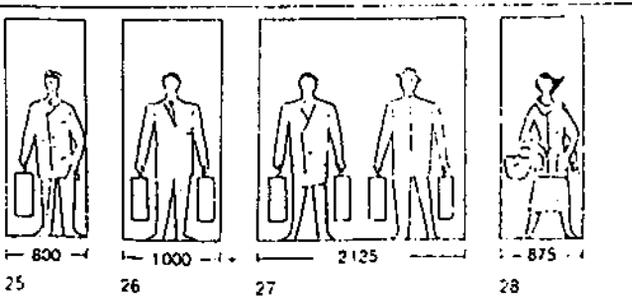
Kebutuhan-kebutuhan ruang gerak sambil melangkah



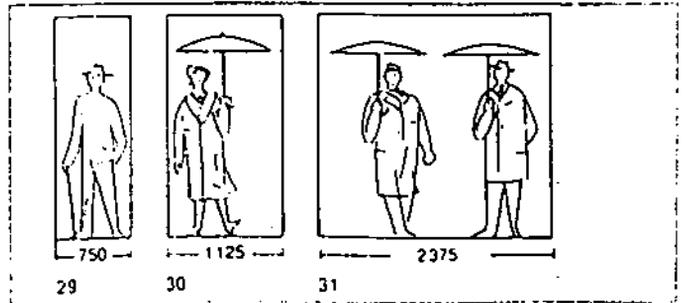
Kebutuhan-kebutuhan ruang gerak dalam berbagai gerakan tubuh



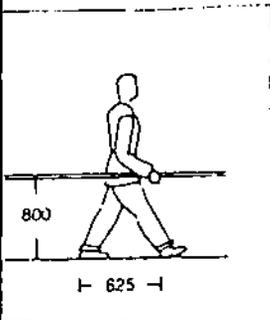
Kebutuhan-kebutuhan ruang gerak untuk jinjangan



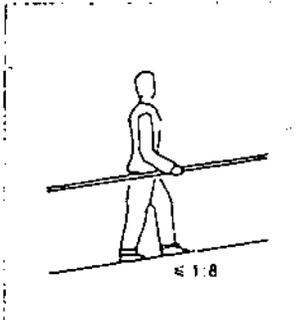
Kebutuhan ruang gerak dengan tongkat dan payung



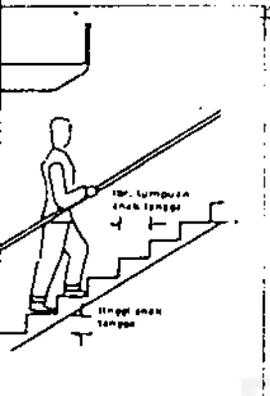
KEBUTUHAN RUANG GERAK



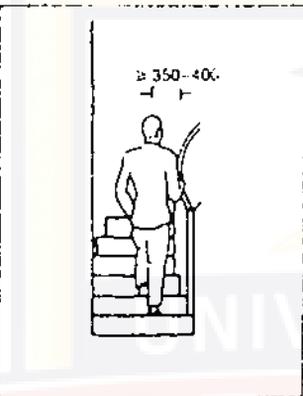
1. Lebar minimum di antara dua balok beton bertulang



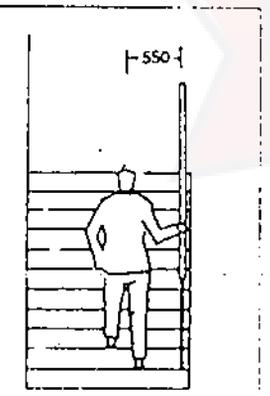
2. Untuk keperluan akses ke bagian tertentu, misalnya ke bagian yang ditunjukkan



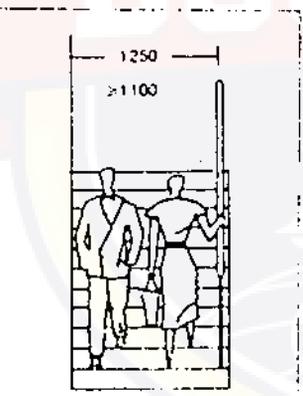
3. Lebar yang disediakan di RR 100



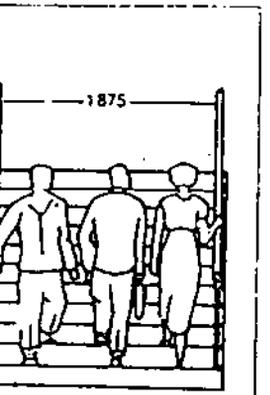
4. Bila bentuk balok beton bertulang tidak memungkinkan lebar berjalan yang besarnya



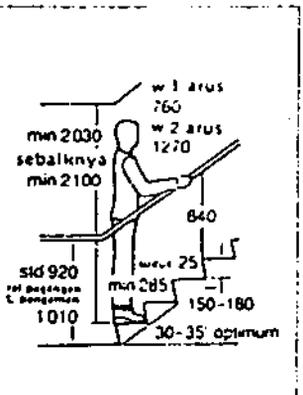
5. Lebar lebar dan tinggi berjalan dan lebar balok beton bertulang adalah 550



6. Lebar minimum untuk akses ke bagian tertentu



7. Lebar minimum untuk akses ke bagian tertentu



8. Lebar minimum untuk akses ke bagian tertentu

UKURAN & KEBUTUHAN RUANG GERAK

Tangga

Rumusan normal antara tinggi anak tangga dengan lebar tumpuan anak tangga adalah $2R + G$, di mana R = riser (tinggi anak tangga) = tidak lebih tinggi dari 190, untuk tinggi normal; tidak lebih dari 170 untuk orang jompo dan penyandang cacat, dan untuk tangga luar sebaiknya 145; sedangkan G = going (lebar tumpuan anak tangga) = tidak kurang lebarnya dari 240, tidak kurang dari 250 untuk orang jompo dan penyandang cacat, dan untuk tangga luar sebaiknya 145; sedangkan G = going (lebar tumpuan anak tangga) = tidak kurang lebarnya dari 240, tidak kurang dari 250 untuk orang jompo dan penyandang cacat, dan untuk tangga luar sebaiknya 370.

Biasanya kecepatan berjalan rata-rata di tangga lebih rendah dibandingkan apabila sedang berjalan pada selasar (lorong), dan umumnya pula di waktu turun lebih cepat daripada saat naiknya, sedangkan pada saat berdesakan waktu turun menjadi lebih lambat. Banyaknya salah langkah menjadi tambah besar bila lebar tumpuan anak tangga dikurangi; dan lebih banyak kecelakaan pada waktu orang turun tangga dibandingkan pada saat naik. Untuk rancangan detail — lihat hal. 86(5) 408!

Lorong (selasar) & selasar miring

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kecepatan berjalan (di dalam maupun di luar ruangan) adalah:

- tujuan perjalanan
- umur dan jenis kelamin
- sendirian atau berkefompok
- suhu udara (makin dingin, makin cepat)
- keadaan permukaan lantai
- apakah ada beban yang dibawa
- banyaknya orang yang berlalu-lalang
- pola arus arah orang berjalan

Kecepatan berjalan termasuk juga dalam keadaan berdesakan ada bermacam-macam, sedangkan perbedaan yang terjadi antara kecepatan berjalan tertinggi dan terendah dapat disamakan dengan nilai rata-ratanya.

Batasan untuk kondisi arus orang bebas yang melalui lorong kira-kira 0,3 orang/m²; kepadatan yang lebih tinggi dari angka tersebut akan membatasi kemampuan setiap orang untuk berjalan secara normal ataupun saling mendahului. Pada kepadatan 1,4 orang/m² (umumnya menggunakan rancangan maksimal) setiap orang akan berjalan lebih lambat dan merasa sangat terganggu.

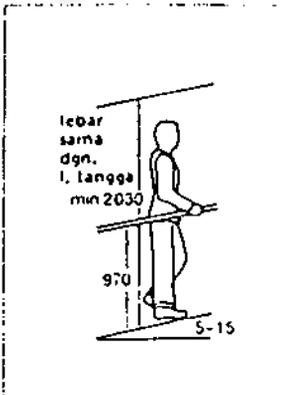
Dengan adanya kemiringan lantai yang tidak begitu rendah sangatlah penting mempengaruhi kecepatan berjalan, sebaiknya sudut kemiringan ini lebih kecil atau mendekati 5%. Makin besar kemiringan lantai ini akan semakin mengurangi kecepatan berjalan (contoh: kecepatan berkurang 20% untuk kemiringan 10%, makin berkurang menjadi 40% untuk kemiringan 15%). Orang-orang jompo dan penyandang cacat (— hal. 85(2), 87(11)) biasanya berjalan lambat pada saat menurun dibandingkan pada saat naik. Detail rancangan — lihat jilid II.

Pintu-pintu

Dalam keadaan lalu-lalang yang padat, kecepatan berjalan melalui pintu tergantung pada jenis pelakunya (misal: apakah orang tua/orang muda, membawa/menjinjing barang, dan sebagainya) dan pada berdesakannya orang-orang di tiap sisi pintu. Untuk lalu-lalang, padat tersebut sebaiknya digunakan 2 pintu yang terpisah (pintu ke luar-pintu masuk). Rancangan detail — lihat jilid II.

Elevator

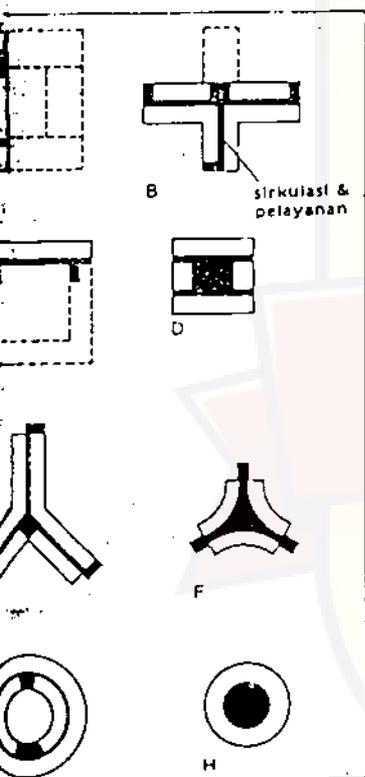
Untuk kapasitas penggunaan elevator sebaiknya ditentukan oleh analisa pola arus orang yang menggunakannya — lihat jilid II.



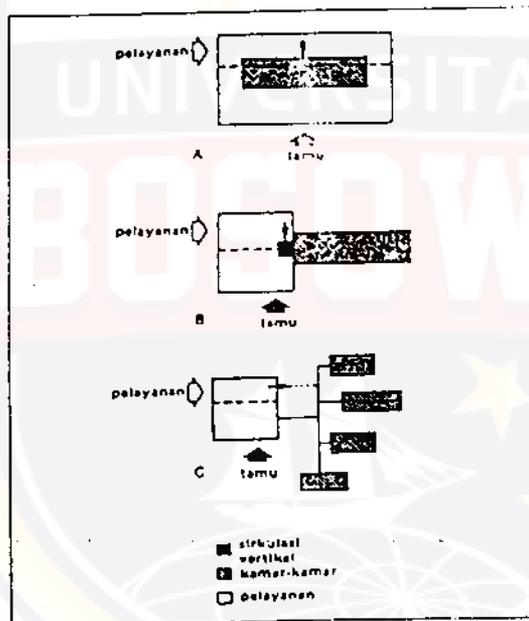
9. Lebar minimum untuk akses ke bagian tertentu

LAMPIRAN 2

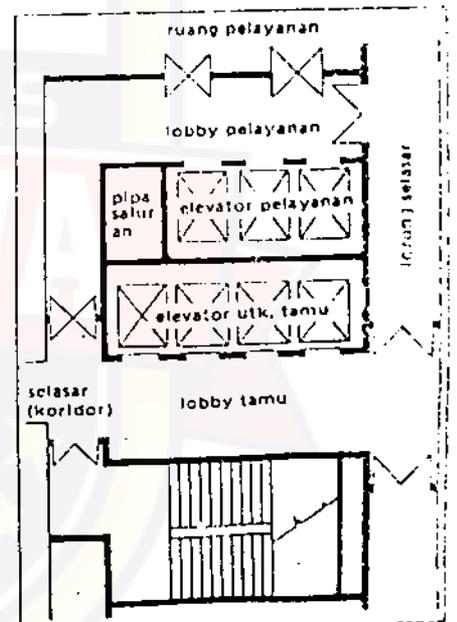
BENTUK – BENTUK DENAH DAN SIRKULASI VERTIKAL HOTEL



1. Bentuk-bentuk rencana denah untuk kamar-kamar hotel



2. Hubungan antara kamar-kamar dengan ruangan umum



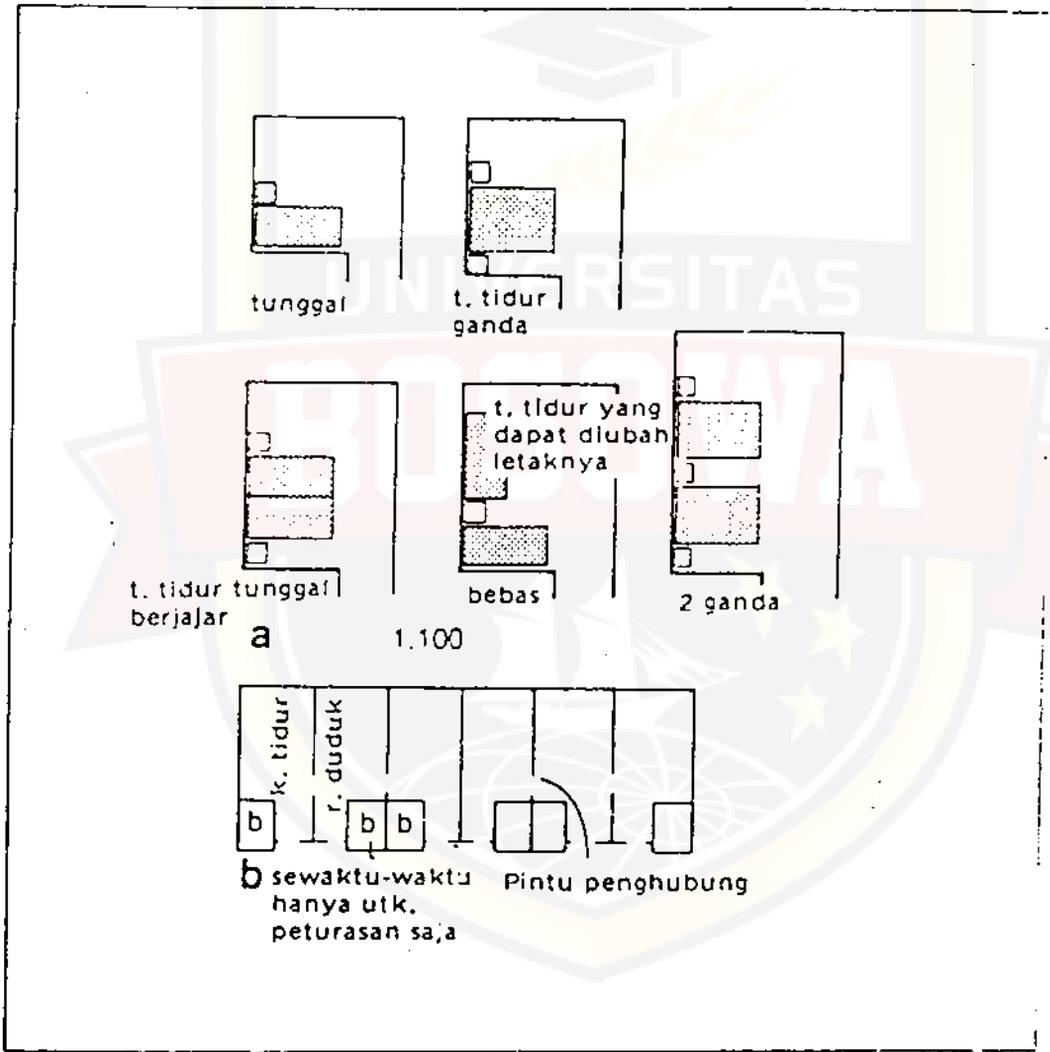
3. Contoh sirkulasi vertikal untuk hotel dengan 500 kamar

Sumber : Data Arsitek Jilid 1

CONTOH KAMAR TIDUR TAMU HOTEL

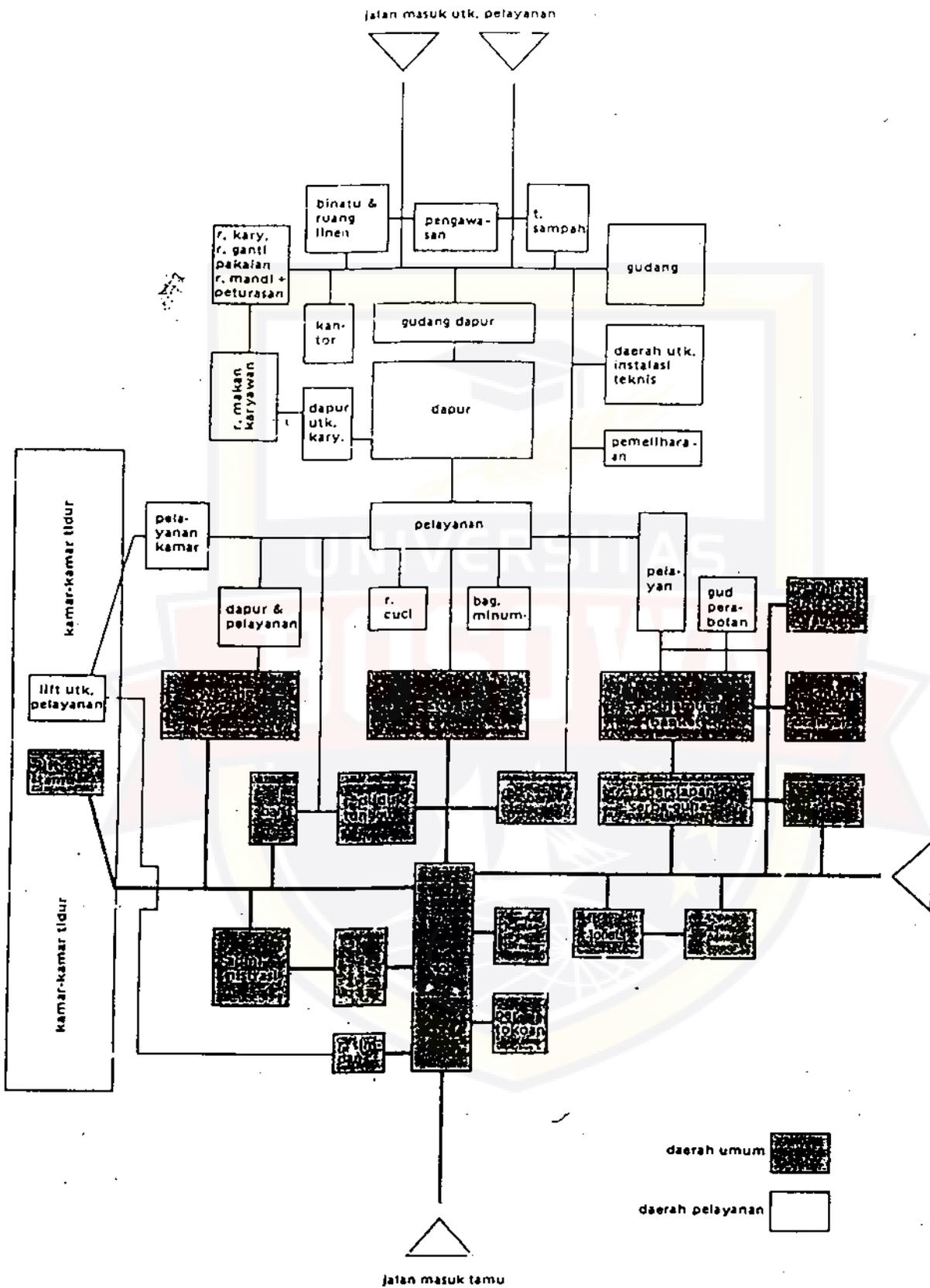
ukuran t. tidur	ukuran t. tidur	luas ruang
t. tidur tunggal	1000 × 2000	8.75 m ²
t. tidur ganda	1500 × 2000	12.5 m ²
t. tidur tunggal berjajar	1000 × 2000	13.5 m ²

1 Ukuran dasar min. kamar tidur (tidak termasuk lobby & kamar mandi)

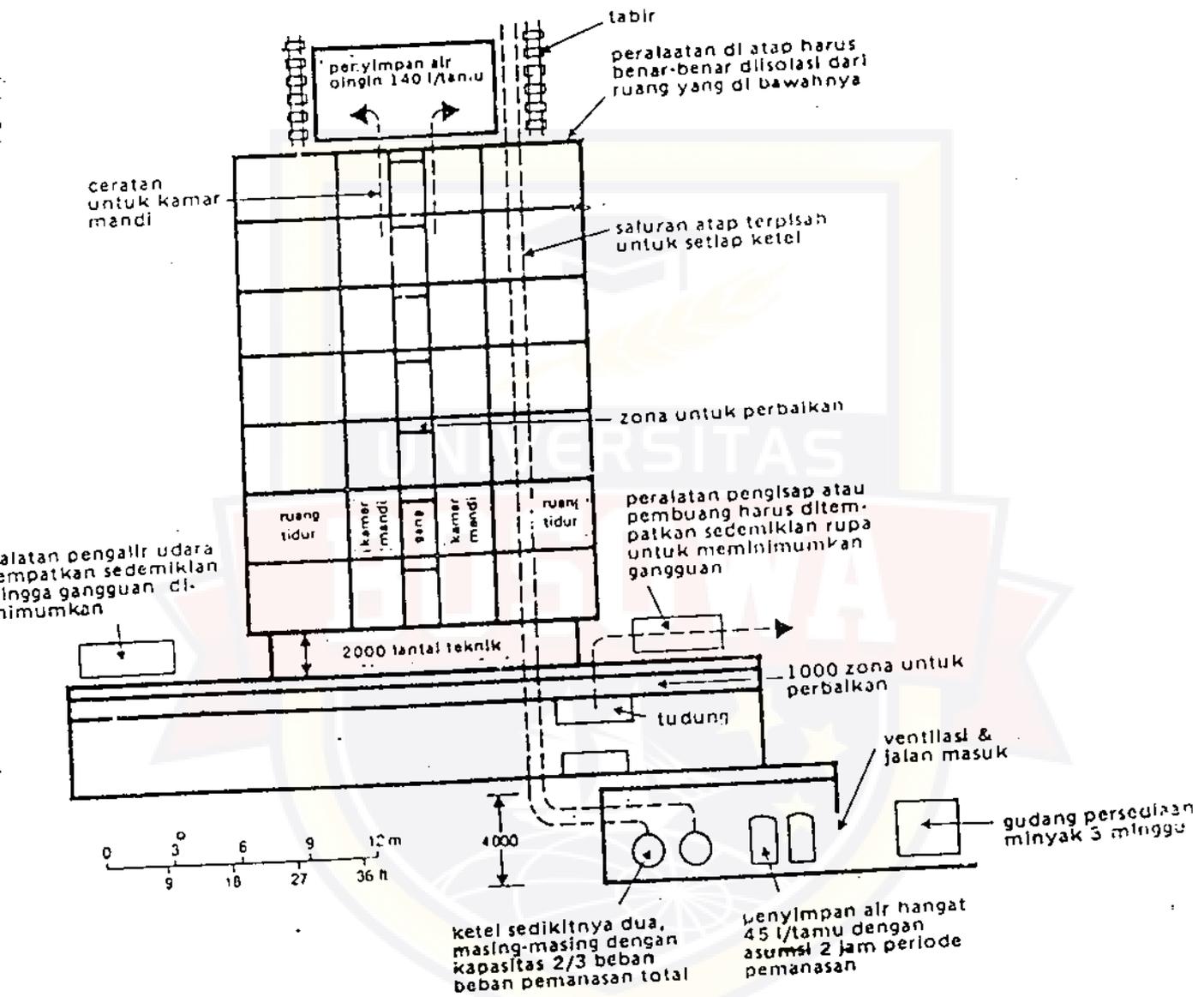


2 a kebutuhan dasar untuk tempat tidur b penataan ruang duduk di antara kamar-kamar tidur secara maksimal dapat membentuk ruang suite; ruang mewah ini dapat juga dibentuk dengan meletakkannya pada sudut-sudut bangunan atau pada bagian di mana standarisasi lajur struktural tidak memungkinkan; ruang suite mewah bisa direncanakan di lantai dasar berupa penthouse atau villa

DIAGRAM ALIRAN SUATU HOTEL YANG KHAS

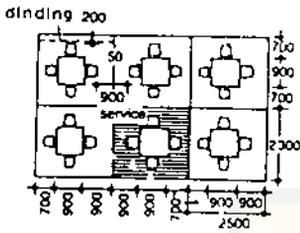


GAMBAR POTONGAN RANCANGAN UNTUK INSTALASI TEKNIK / UTILITAS UNTUK SEBUAH HOTEL

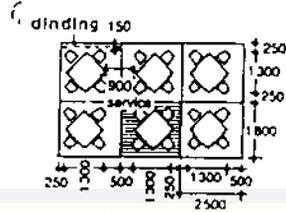


Sumber : Data Arsitek Jilid 1

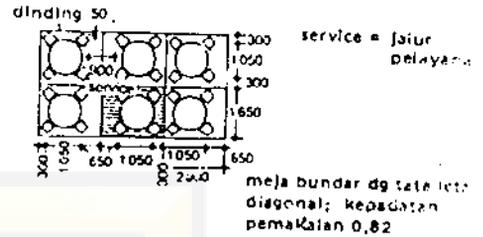
DIMENSI RUANG MAKAN UNTUK RESTORAN



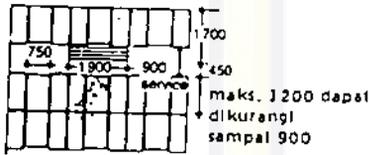
dinding 200
meja persegi-4, dg tata letak pada sisinya. kepadatan pemakaian 1,4



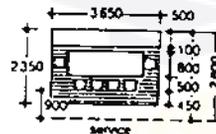
dinding 150
meja persegi-4, dg tata letak diagonal, kepadatan pemakaian 0,92



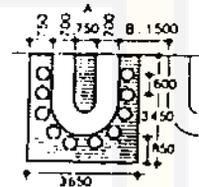
dinding 50
meja bundar dg tata letak diagonal; kepadatan pemakaian 0,82



maks. 1200 dapat dikurangi sampai 900
tempat duduk bangku & meja
kepadatan pemakaian 0,80

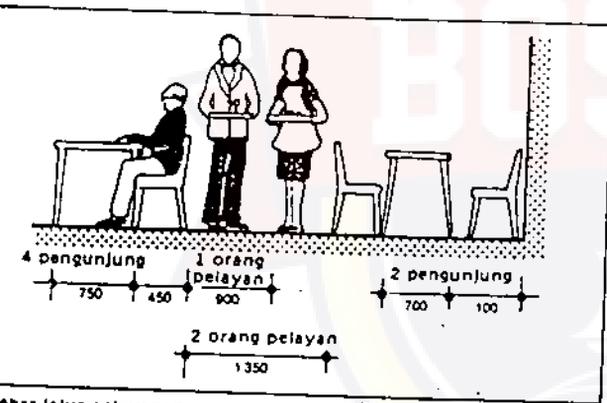


meja panjang, dg kepadatan pemakaian 0,86 untuk 10 kursi atau 1,1 untuk bangku 2 orang

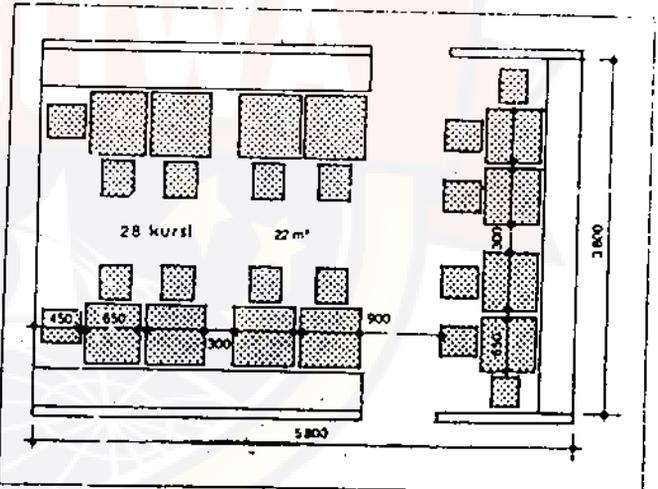


pelayanan meja bangku
kepadatan pemakaian 1,26
dimensi A utk 1 pelayan
B diperbesar utk 2 pelayan

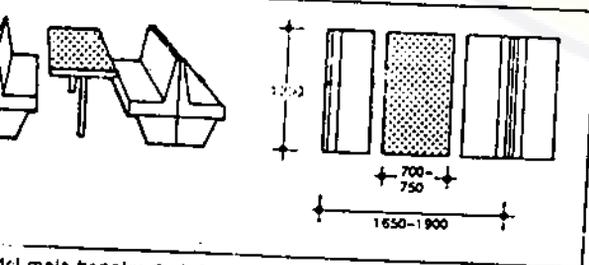
Pengaturan tata letak



lebar jalur pelayanan



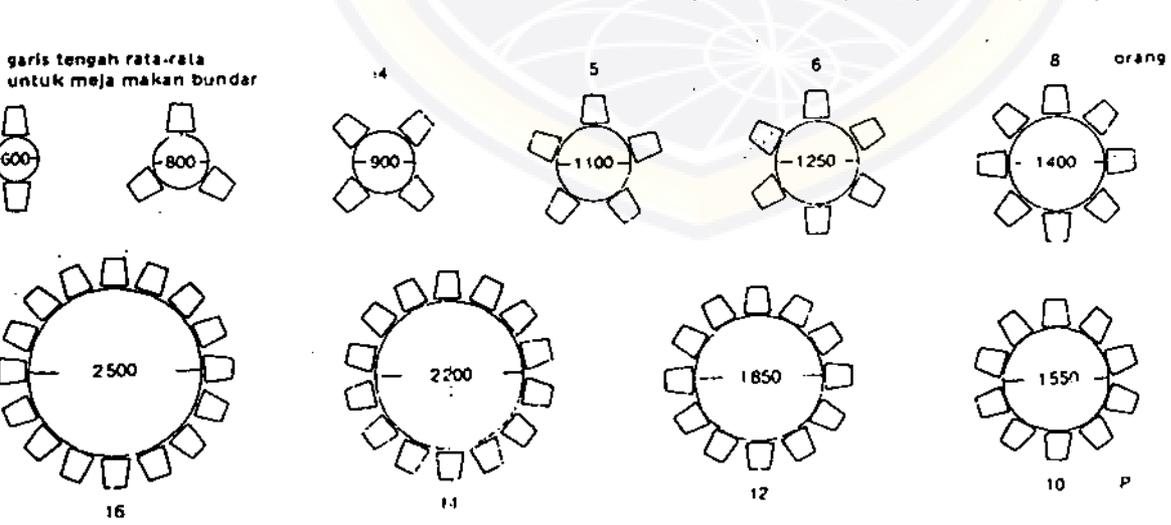
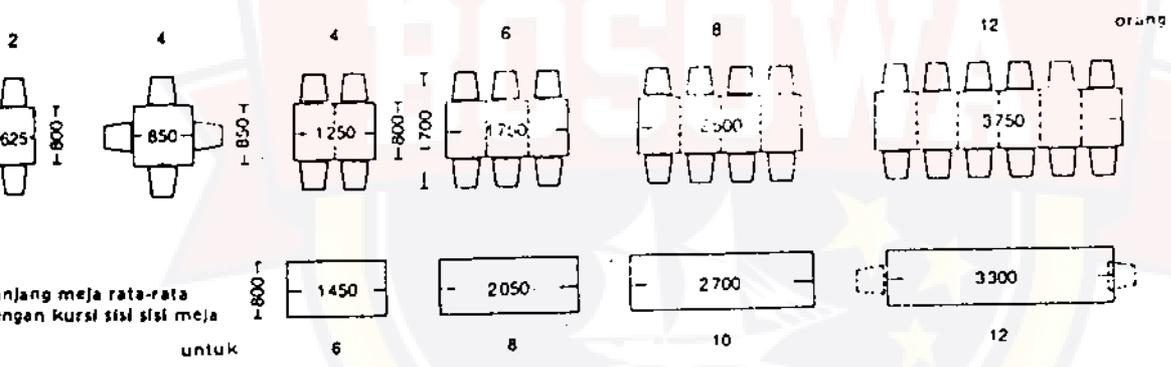
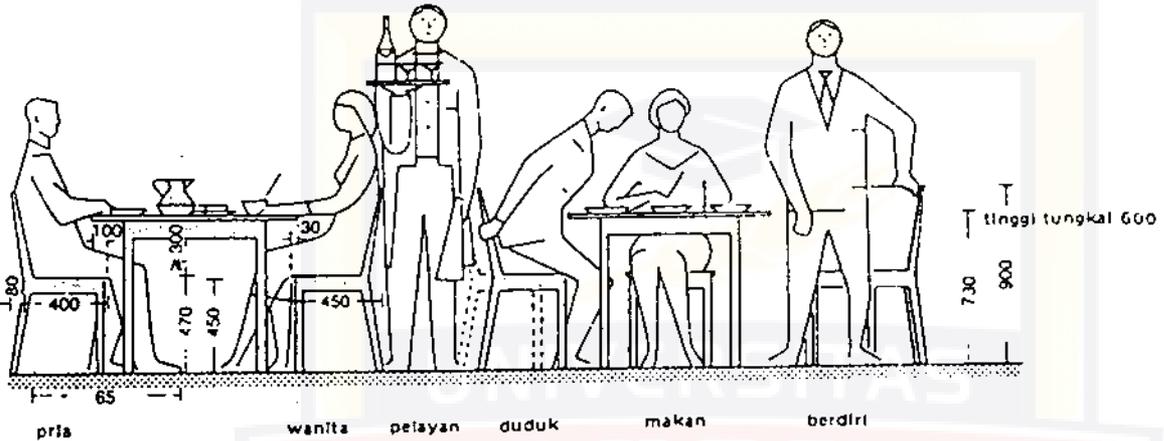
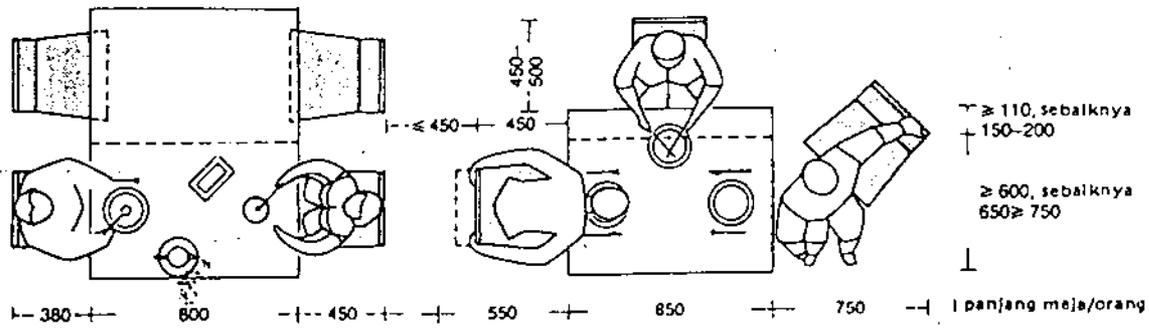
4 Tata letak min. sebagian restoran di mana kepadatan pemakaian tidak termasuk jalur sirkulasi utama, tempat pelayan dan ruang pelayanan lainnya



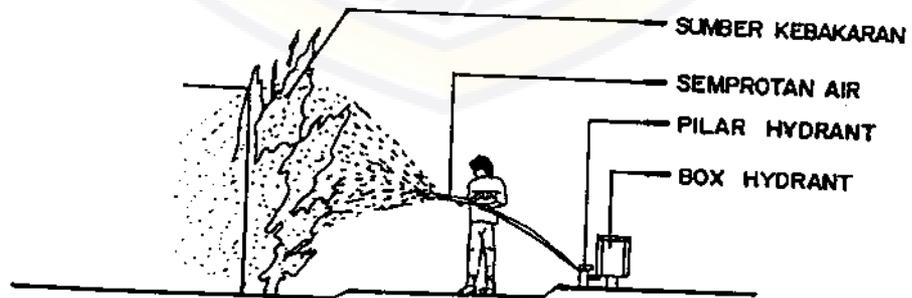
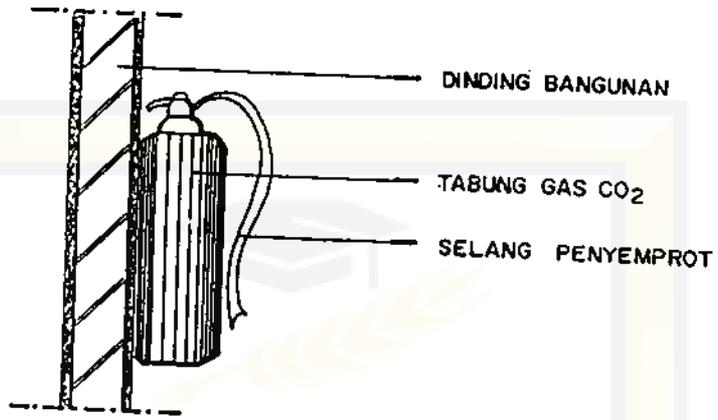
meja bangku duduk

Sumber : Data Arsitek Jilid 1

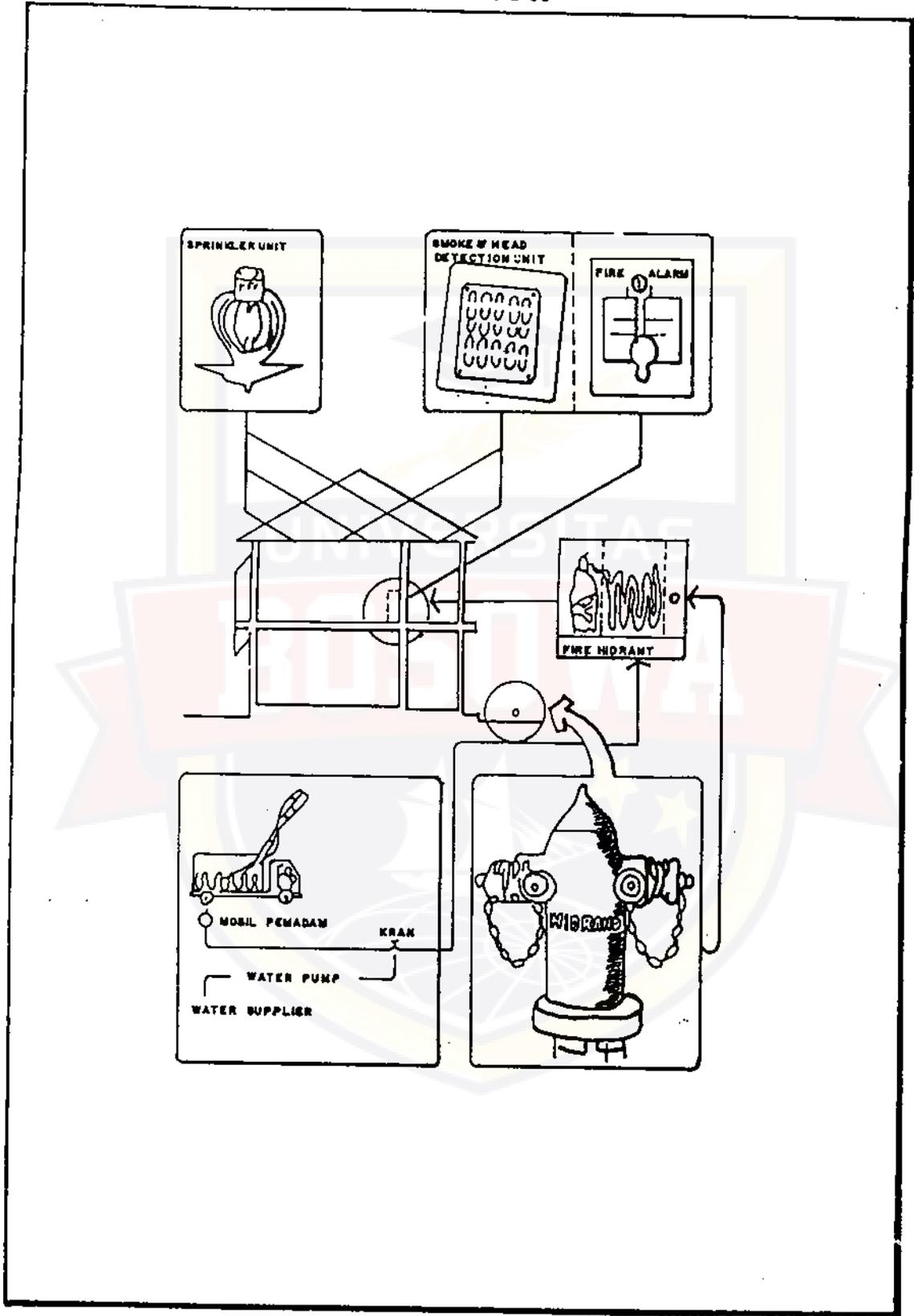
UKURAN MEJA PADA RESTORAN



PENANGGULANGAN KEBAKARAN

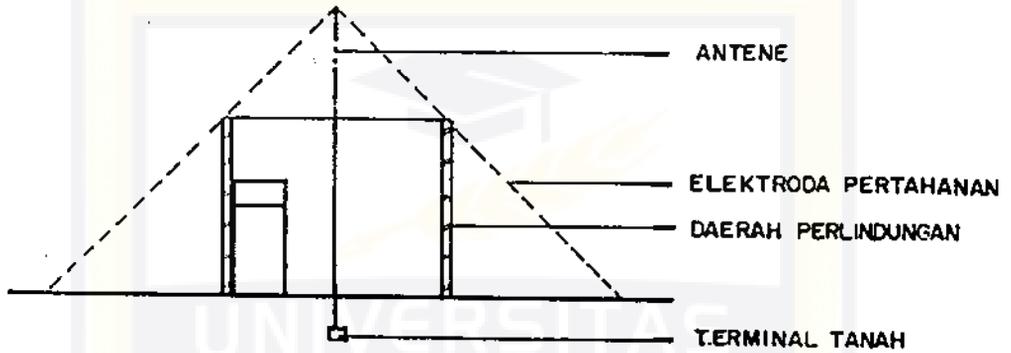


SISTEM FIRE PROTECTION

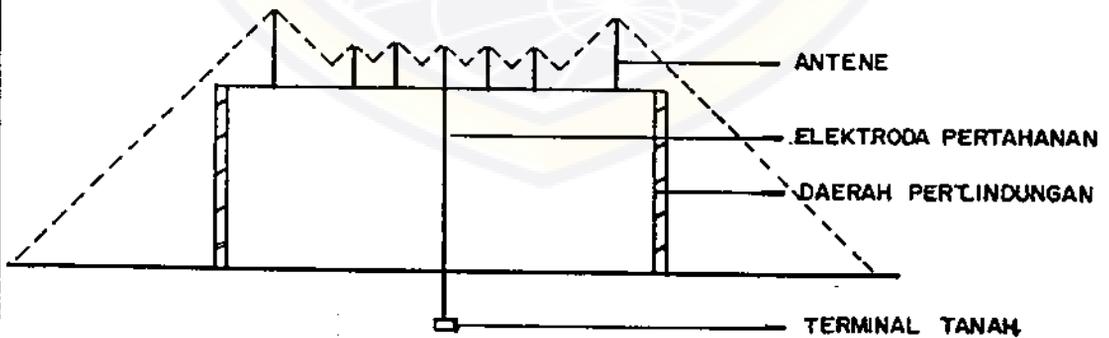


SISTEM PENANGKAL PETIR

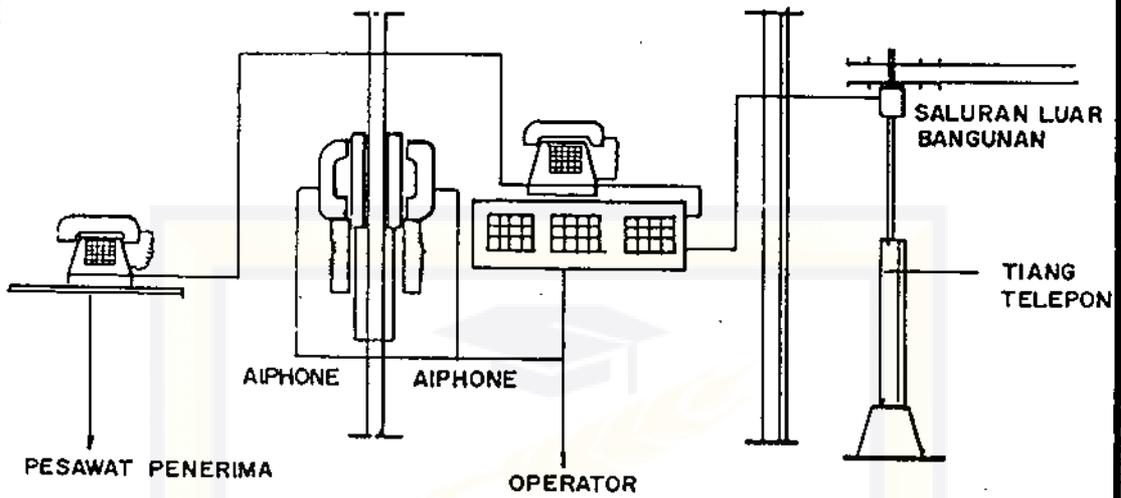
SISTEM TONGKAT G. FRANKLIN



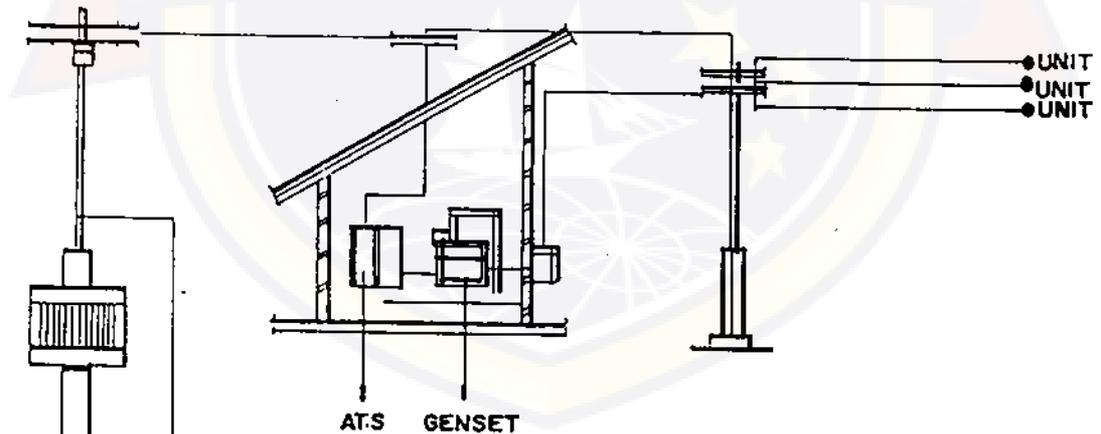
SISTEM SANGKAR FARADAY



SKEMA SISTEM TELEKOMUNIKASI



SKEMA SISTEM PENGADAAN LISTRIK

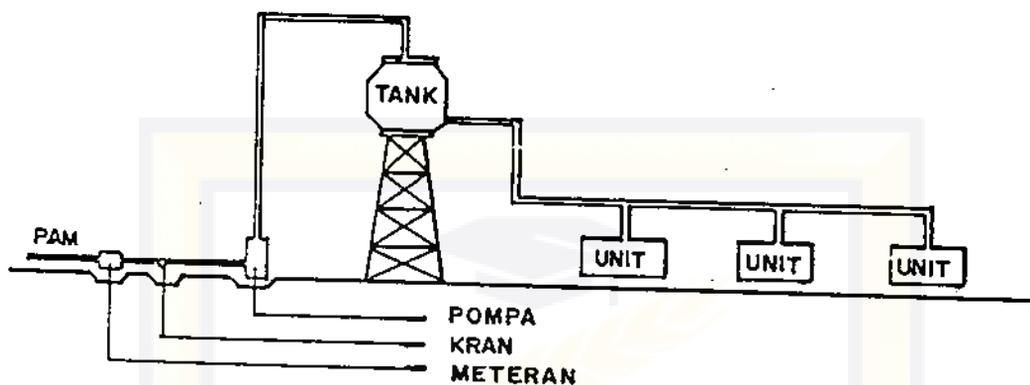


KETERANGAN :

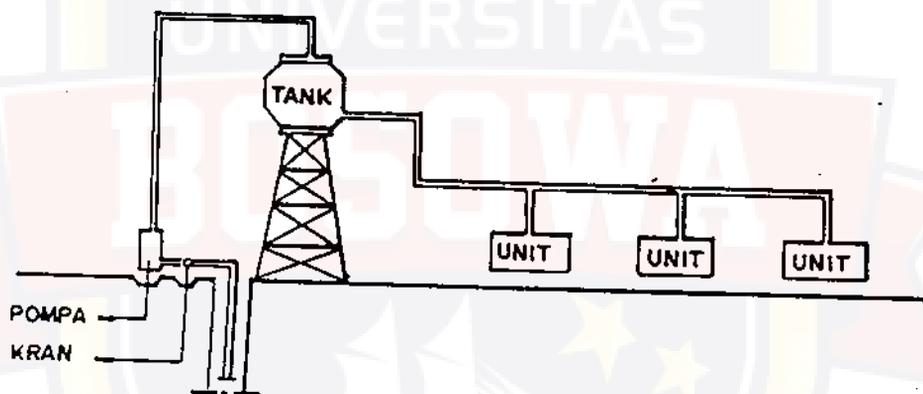
ATS: AUTOMATIC TRANSFER SWITCH
GENSET: GENERATOR SET

ALTERNATIF SISTEM AIR BERSIH

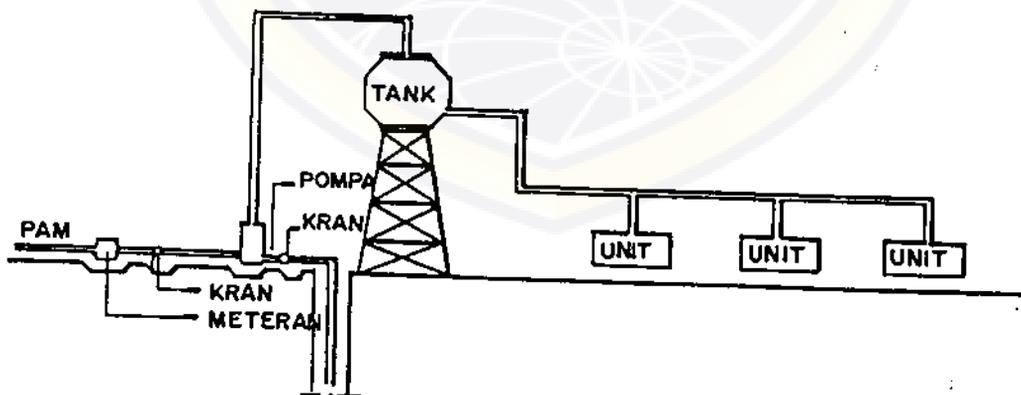
PENYAMBUNGAN DENGAN SALURAN AIR PAM



PENGISAPAN AIR TANAH



KOMBINASI



PARKIR SEJAJAR

