

BAB V

KAJIAN TEORITIK

5.1. Klasifikasi Hotel

5.1.1. Jenis Hotel Menurut Tujuan Kedatangan Tamu

- 1) Business Hotel, merupakan hotel yang dirancang untuk mengakomodasi tamu yang bertujuan untuk berbisnis. Pada dasarnya perancangan hotel merupakan fasilitas komersial yang bertujuan untuk memwadhahi aktivitas bermukim, namun hotel yang memiliki tamu dengan tujuan untuk berbisnis akan memerlukan fasilitas yang berbeda, sehingga harus disesuaikan dengan kebutuhan karakter dari tamu tersebut. Maka untuk merespon dari kebutuhan tamu hotel seperti ini memerlukan fasilitas olahraga, jamuan makan maupun minum kopi serta fasilitas yang dapat digunakan sebagai pertemuan antar pebisnis.
- 2) Pleasure Hotel, merupakan hotel yang sebagian fasilitas hotel ditujukan untuk tamu sebagai penunjang kebutuhan tamu yang bertujuan untuk rekreasi. Sebagai sebuah fasilitas pendukung kegiatan rekreasi, maka hotel semacam ini dibutuhkan dengan fasilitas bersantai dan relaksasi baik indoor maupun outdoor.
- 3) Country Hotel, merupakan hotel yang khusus diperuntukan untuk tamu bagi antarnegara. Lokasi hotel ini dipilih berdasarkan keamanan bagi antarnegara sehingga didekatkan dengan area pusat kota yang dekat dengan pusat pemerintahan. Pada jenis hotel ini memiliki privasi yang tinggi karena banyak terjadi pertemuan atau interaksi. Oleh karena itu, fasilitas standar ruang-ruang pertemuan, ruang jamuan makan dan ruang khusus tamu perlu dipertimbangkan pengadaannya.
- 4) Sport Hotel, merupakan hotel yang fasilitasnya ditujukan untuk melayani tamu yang bertujuan untuk berolahraga. Fasilitas olahraga memiliki proporsi yang lebih besar ketimbang dengan hotel pleasure karena memiliki tipe yang sama.

5.1.2. Jenis Hotel Menurut Lamanya Tamu Menginap

- 1) *Transit Hotel*, hotel dengan waktu inap yang tidak lama. Hotel semacam ini biasanya menyediakan fasilitas dalam waktu yang singkat seperti laundry, restaurant, dan agen perjalanan.
- 2) *Semiresidential Hotel*, merupakan hotel dengan waktu inap yang rata-rata cukup lama (mingguan). Hotel semacam ini memberikan fasilitas kepada konsumen seperti fasilitas kebugaran (spa, jogging track, kolam renang, persewaan sepeda), dan fasilitas rekreasi (restaurant, cafe, taman bermain, persewaan kendaraan)
- 3) *Residential Hotel*, merupakan hotel dengan jangka waktu kunjungan tamu yang tergolong lama (bulanan). Pada jenis hotel ini, kenyamanan dan keamanan sangat perlu diperhatikan, bahkan mungkin melebihi proporsi hotel lainnya. Oleh karena itu dengan lamanya durasi menginap maka suasana “*homy*” , nyaman dan aman adalah aspek yang dapat membuat tamu merasa betah di hotel. Fasilitas yang ada pada hotel ini dapat memenuhi kebutuhan konsumen sehari-hari seperti fasilitas pusat perbelanjaan, fasilitas kebugaran (spa, jogging track, tennis, kolam renang, persewaan sepeda), dan fasilitas rekreasi (restaurant, cafe, taman bermain, persewaan kendaraan).

5.1.3. Ruang-ruang pada Hotel

Berdasarkan persyaratan fungsionalnya, bangunan hotel dapat dibagi menjadi beberapa zona dengan karakter dan tuntutan struktural yang berbeda dalam buku *Hotel Planning and Design* karya Rutes, W. & Penner, R, 1992 sebagai berikut :

- 1) Area publik (ruang pertemuan, ruang konferensi, dan lain) memiliki tuntutan sebagai berikut :
 - a. Menggunakan struktur bentang lebar, ruang terbuka, dan langit-langit yang tinggi untuk memberikan keleluasaan pengaturan layout dalam ruang

- b. Interior ruang harus bersifat fleksible, yang dirancang khusus sesuai dengan image hotel
- c. Berada pada dekat jalan atau kemudahan dalam pencapaian, kontrol dan penyelamatan.

2) Ruang-ruang Tamu

Selain area publik yang dirancang untuk memwadahi event-event insidental, pada sebuah hotel perlu adanya sebuah ruang tamu yang dapat difungsikan untuk menemui pengeunjung yang ingin menemui tamu hotel. Karakter ruang untuk memenuhi kebutuhan diatas sebagai berikut :

- a. Ruang-ruang kecil, dapat dirancang dengan privasi tinggi ataupun rendah dengan rancangan modular tinggi.
- b. Penempatan ruang-ruang dikelompokkan disekitar saluran-saluran
- c. Pemanfaatan dinding luar maksimal untuk cahaya alami dan view

3) Area layanan

Merupakan area yang diakses oleh staf hotel yang difungsikan untuk menyiapkan layanan bagi tamu hotel. Area ini mempunyai karakter sebagai berikut :

- a. Peletakkannya dirancang untuk memudahkan pencapaian ke seluruh bagian hotel sehingga layanan dapat dilakukan dengan efektif dan efisien
- b. Jalur sirkulasi pada beberapa bagian perlu disediakan khusus agar dibedakan dengan jalur sirkulasi tamu.
- c. Area ini lazimnya ditempatkan pada level basement atau atap agar tidak mengurangi area sewa terlalu banyak

Menurut *Time Sarver Standart*, ruang-ruang dalam hotel dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu bagian depan (front of the house) dan bagian belakang (back of the house), peraturan fungsinya sebagai berikut :

1) Back of the house, fasilitas yang terdapat di dalamnya berupa sebagai berikut :

a. Fasilitas laundry

Luasan ruang laundry bergantung pada aktivitas yang ada di dalamnya. Untuk hotel berbintang, laundry memiliki ruang yang luas dan berfungsi sebagai tempat untuk mencuci, mengeringkan, seterika dan mesin press yang digunakan untuk melayani tamu dan juga karyawan. (Rutes, W. & Penner, R, 1992)

b. Housekeeping Department

Ruang ini mempunyai berbagai fungsi yang meliputi ruang kepala department dan ruang asisten. Selain itu juga digunakan sebagai gudang untuk menyimpan peralatan.

c. Servis makanan dan sayuran

Aktivitas ini tidak memerlukan ruang yang luas sebab makan dan sayuran selalu berjalan dan tidak bertahan lama ditempat tersebut. apabila terdapat perbedaan ketinggian lantai, diperlukan ramp yang berfungsi untuk memudahkan pembersihan dengan air dan memudahkan perpindahan makanan dengan kereta dorong

d. Ruang Mekanikal

Ruang ini berisikan peralatan untuk heating dan cooling yang berupa tangki dan pompa untuk menjaga sistem operasi mekanikal secara keseluruhan

2) Front of the house, fasilitas yang terdapat di dalamnya berupa sebagai berikut :

a. Ruang registasi tamu

Penempatan ruang registasi harus terlihat oleh pengunjung atau tamu agar mudah untuk ditemui makan harus berada di lobby. Dalam area tersebut juga

dipasang alat pengontrol yang bekerja secara elektrik untuk membantu tamu yang akan *check in* dan *check out*.

b. Servis penyimpanan kunci

Pada hotel berbintang, area penyimpanan kunci kamar dan area penerima ditempatkan terpisah.

c. Kasir

Penempatan kasir berhadapan dengan registration desk, untuk hotel berbintang yang memiliki beberapa restoran dan fasilitas komersial lainnya perlu dilakukan peraturan khusus.

d. Ruang administrasi

Peraturan ruang administrasi berhubungan langsung lobby. Untuk hotel berbintang, terdapat ruang manajer administrasi beserta asistennya.

e. Lobby

Lobby merupakan ruang yang cukup luas yang terletak di dekat front office. Ruangan ini dilengkapi dengan tempat duduk-duduk yang terpisah, yang disediakan bagi tamu untuk beristirahat dan bersantai sambil membaca atau menonton televisi.

f. Fasilitas transportasi vertikal mekanik (elevator)

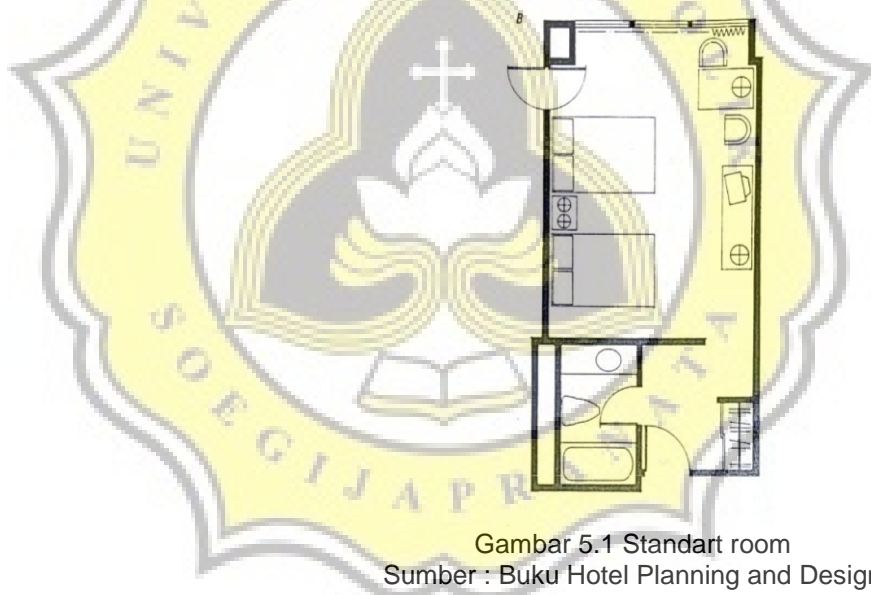
Untuk menambah kenyamanan konsumen, sebuah hotel yang berupa bangunan bertingkat harus dilengkapi dengan alat transportasi vertikal mekanik yang berupa lift.

g. Guest Room

Dalam menentukan kenyamanan rancangan guest room, pertimbangan pertama terletak pada ukuran ruang. Panjang dan lebar ruang ditentukan oleh furnitur yang mengisi ruangan tersebut dan tingkat kemewahan suatu hotel. Guest room yang paling umum terdapat dalam suatu hotel adalah twin bed room, single bed room, dan suite

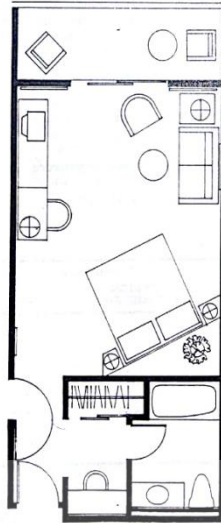
room. Sebagai sebuah fasilitas komersial, kenyamanan merupakan aspek penting yang sangat berkaitan dengan tinggi rendahnya angka berkunjung pada hotel tersebut. salah satu realisasi kenyamanan pada bangunan dengan adanya klasifikasi berdasarkan fasilitas yang disediakan pada kamar. Berikut klasifikasi kelas kamar pada hotel :

- Standart room merupakan jenis kamar yang harganya paling murah disuatu hotel karena tersedianya kamar tersebut berlaku umum disemua hotel. Perlengkapan yang ada di kamar standart berupa : tempat tidur, meja malam, meja lampu malam, telepon, almari pakaian, rak barang, serta meja tulis



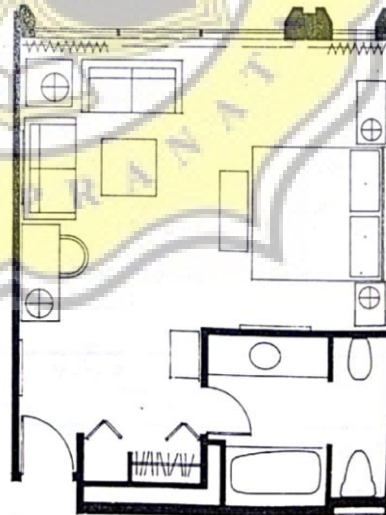
Gambar 5.1 Standart room
Sumber : Buku Hotel Planning and Design

- Deluxe room merupakan jenis kamar yang memiliki fasilitas lebih baik dari kamar standar serta ukuran kamar yang jauh lebih besar. Fasilitas tambahan meliputi adanya televisi, lemari es, brankas dan lain-lain.



Gambar 5.2. Deluxe romm
 Sumber : Buku Hotel Planning and Design

- President deluxe suite room merupakan jenis kamar yang paling mahal dalam suatu hotel. Kamar ini memiliki fasilitas yang lebih mewah dari jenis kamar deluxe. Fasilitas yang ada di dalamnya meliputi meja kursi baca, sofa untuk tamu, kamar mandi yang lebih besar dan mewah serta ukuran kamar yang lebih luas.



Gambar 5.3 President room
 Sumber : Buku Hotel Planning and Design

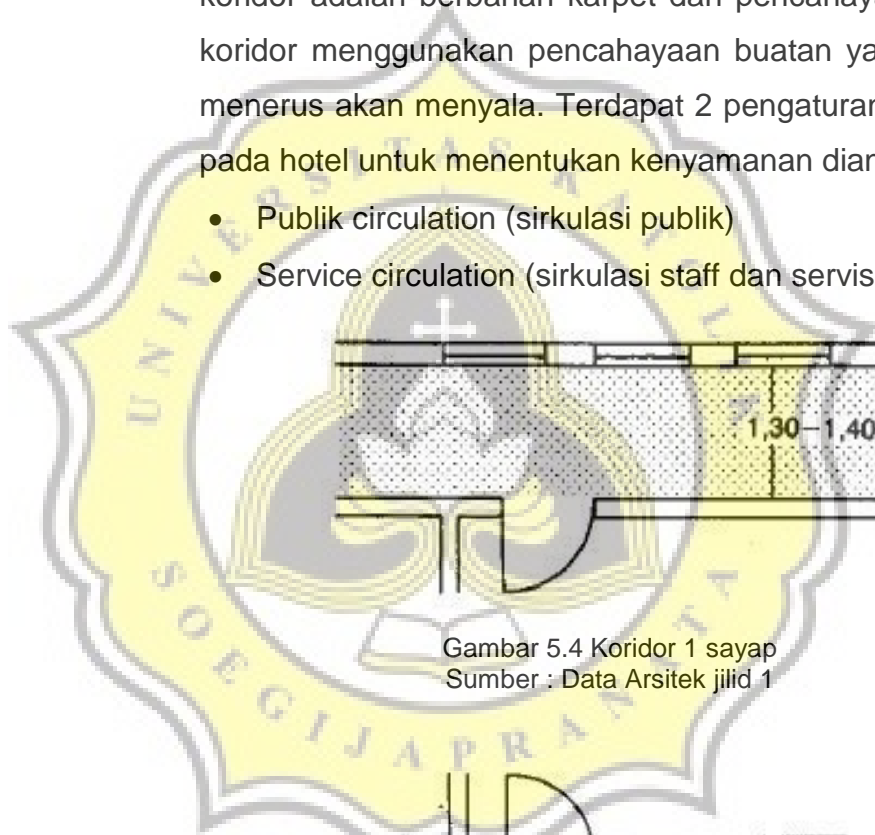
h. Fasilitas restoran

Restoran pada harus memperhatikan kenyamanan termasuk *coffee shop*, yang dapat dipenuhi oleh pelayan dengan cepat dan variasi menu.

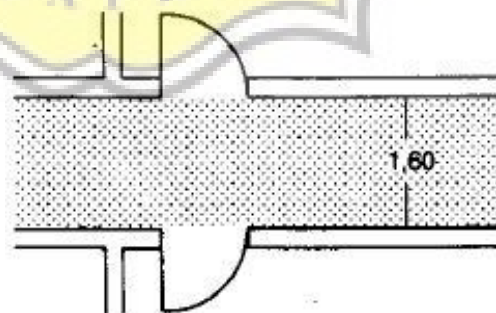
i. Koridor

Berdasarkan pertimbangan kenyamanan sirkulasi, panjang koridor hotel maksimal adalah 30 m sedangkan tinggi koridor adalah 1,8 m. Lantai yang digunakan pada koridor adalah berbahan karpet dan pencahayaan pada koridor menggunakan pencahayaan buatan yang terus-menerus akan menyala. Terdapat 2 pengaturan sirkulasi pada hotel untuk menentukan kenyamanan diantara :

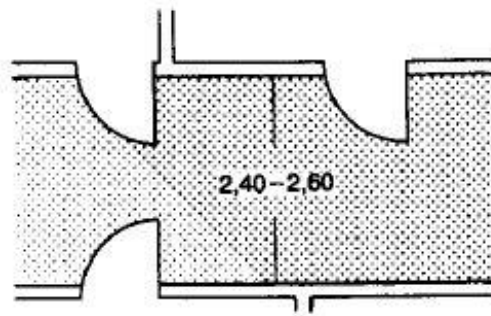
- Publik circulation (sirkulasi publik)
- Service circulation (sirkulasi staff dan servis duct)



Gambar 5.4 Koridor 1 sayap
Sumber : Data Arsitek jilid 1



Gambar 5.5 Koridor 2 sayap
Sumber : Data Arsitek jilid 1



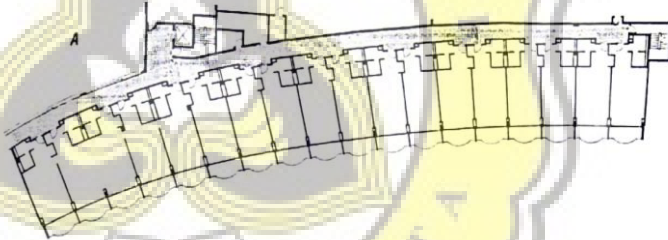
Gambar 5.6 Koridor 2 sayap dengan pintu berseberangan
 Sumber : Data Arsitek jilid 1

j. Penataan ruang dan sirkulasi

Menurut buku Hotel Planning and Design karya Walter. A. Rutes menjelaskan beberapa macam tata ruang kamar hotel di antaranya :

1) Single-loaded Slab

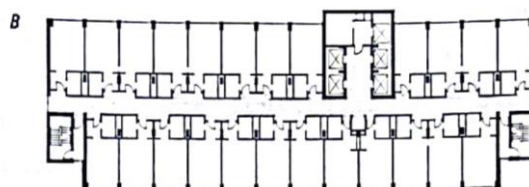
Jumlah ruang 12-30 kamar, dengan dimensi panjang 10 m. Luas kamar 65% terhadap sirkulasi dan luas koridor 7,5m²



Gambar 5.7 Single-load slab
 Sumber : buku Hotel Planning and Design

2) Double-loaded Slab

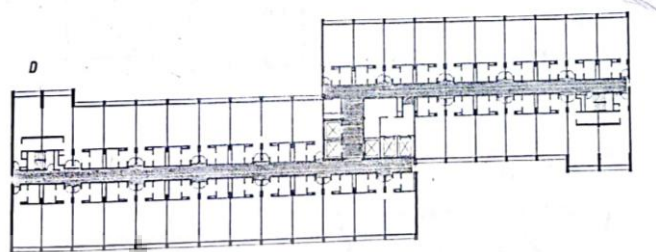
Jumlah ruang 16-40 kamar, dengan dimensi panjang 18 m, luas kamar 70% terhadap sirkulasi dan luas koridor 4,2 m²



Gambar 5.8 double-load slab
 Sumber : buku Hotel Planning and Design

3) Offset slab

Jumlah ruang kamar 24-40 kamar, dengan dimensi panjang 24 m, luas kamar 72% terhadap sirkulasi dan luas koridor 4,6 m²



Gambar 5.9 Offset slab

Sumber : buku hotel planning and design

4) Rectangular Tower

Jumlah ruang 16-24 kamar, dengan dimensi 34 x 34 m², luas kamar 65% terhadap sirkulasi dan luas koridor 5,6 m².

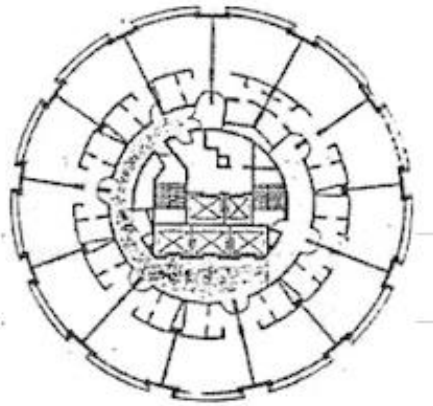


Gambar 5.10 Rectangular tower

Sumber : buku hotel planning and design

5) Circular Tower

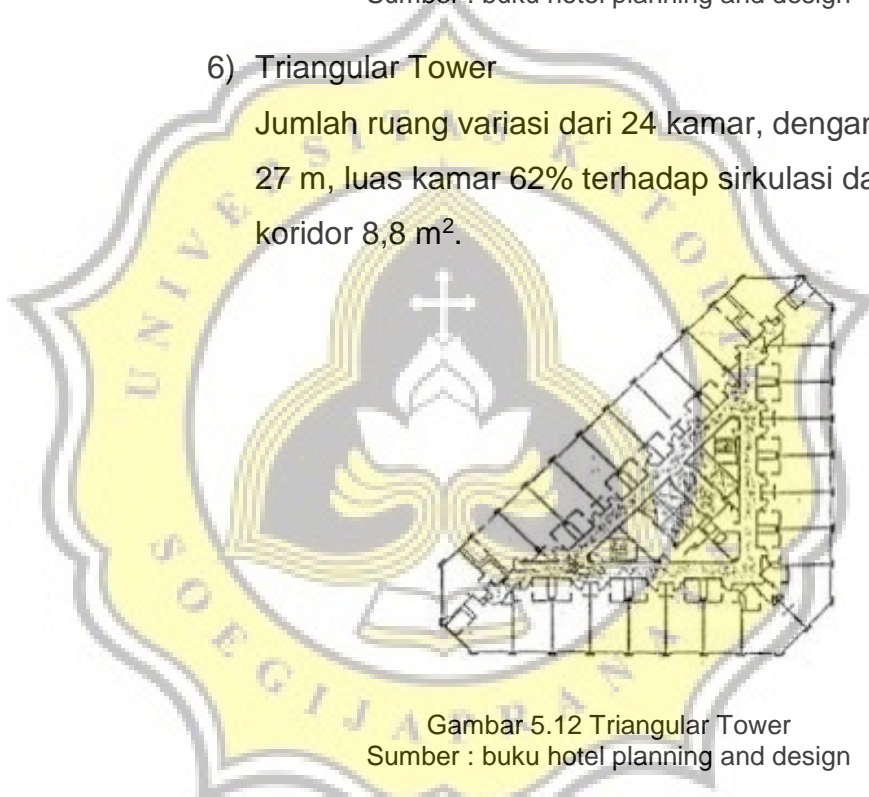
Jumlah ruang 16-24 kamar, dimensi 27-40 m², luas kamar 67% terhadap sirkulasi dan luas koridor 4,2 – 6 m²



Gambar 5.11 Circular tower
 Sumber : buku hotel planning and design

6) Triangular Tower

Jumlah ruang variasi dari 24 kamar, dengan dimensi 27 m, luas kamar 62% terhadap sirkulasi dan luas koridor 8,8 m².



Gambar 5.12 Triangular Tower
 Sumber : buku hotel planning and design

5.1.4. Klasifikasi Hotel Berbintang

Berdasarkan klasifikasi hotel bintang empat dalam buku **Panduan Perancangan Bangunan Komersial karya Endi Marlina** menjelaskan :

1) Umum

Unsur dekorasi indonesia tercermin pada *lobby*, restaurant, kamar tidur dan *function roo*.

2) *Bedroom*

- a. Mempunyai minimum kamar 50 kamar standar dengan luasan 24m²/ kamar.
 - b. Memiliki jumlah kamar minimum 50 kamar dan sudah termasuk minimal 3 suite room dengan 48m²
 - c. Tinggi minimum 2,6m tiap lantai.
 - d. Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam bedroom
- 3) *Dining room*
Mempunyai minimum 2 buah dining room, salah satunya berupa *coffee shop*
- 4) *Bar*
- a. Apabila berupa ruang tertutup maka harus dilengkapi dengan pengatur udara (AC) dengan suhu 24°C
 - b. Lebar ruang kerja bartender setidaknya minimal 1 m
- 5) *Lobby*
- a. Mempunyai luasan minimum 30m²
 - b. Dilengkapi dengan lounge
 - c. Toilet umum minimum 1 buah dengan perlengkapan
 - d. Lebar koridor minimum 1,6 m
- 6) Ruang fungsional
- a. Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari *lobby* dengan kapasitas minimum 2,5 kali jumlah kamar
 - b. Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan *lobby*
 - c. Terdapat *pre function room*
- 7) *Drug store*
- a. Minimum terdapat drug store, bank, money changer, biro perjalanan, air line agent, souvenir sop, perkantoran, butik dan salon
 - b. Tersedia poliklinik
 - c. Tersedia paramedis
- 8) Sarana rekreasi dan olahraga

- a. Minimum terdapat 1 buah dengan pilihan : tennis, bowling, golf, fitnes, sauna, jogging, atau taman bermain.
- b. Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak.
- c. Sarana rekreasi untuk hotel yang berada di pantai dapat berupa berperahu, menyelam, selancar atau ski air
- d. Sarana rekreasi untuk hotel yang berada di gunung dapat berupa hiking, berkuda, atau berburu.

9) Utilitas penunjang

- a. Terdapat transportasi vertikal mekanis
- b. Ketersediaan air bersih minimum 700/liter/orang/hari
- c. Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin
- d. Dilengkapi dengan telepon lokal dan interlokal
- e. Tersedia PABX
- f. Dilengkapi dengan sentral video/TV, radio, paging, car call

5.2. Sudut Pandang view

5.2.1. Sudut Pandang Dalam Arsitektur

Merupakan suatu penentuan posisi sebuah bangunan yang ditujukan untuk mendapat nilai/arah pandangan terbaik terhadap lingkungannya. Maksudnya dalam menentukan letak suatu bangunan harus memperhatikan karakteristik lingkungan sekitarnya, apakah lingkungan sekitarnya memiliki potensi sebagai sumber view yang bagus atau sebaliknya (manusia sebagai pengguna bangunan). Namun, dilihat dari segi manusianya sebagai elemen lingkungan, view arsitektur ditujukan agar bangunan dapat diamati dengan baik dari lingkungan sekitar dan mampukah bangunan tersebut memperoleh suatu kesesuaian terhadap lingkungan.

5.2.2. Sudut Pandang Vertikal (Perspektif Mata Burung)

Perspektif ini adalah cara pandang dengan melihat objek atau view dari atas, sehingga dengan cara tersebut dapat mempermudah untuk menggambarkan sebuah pemandangan.

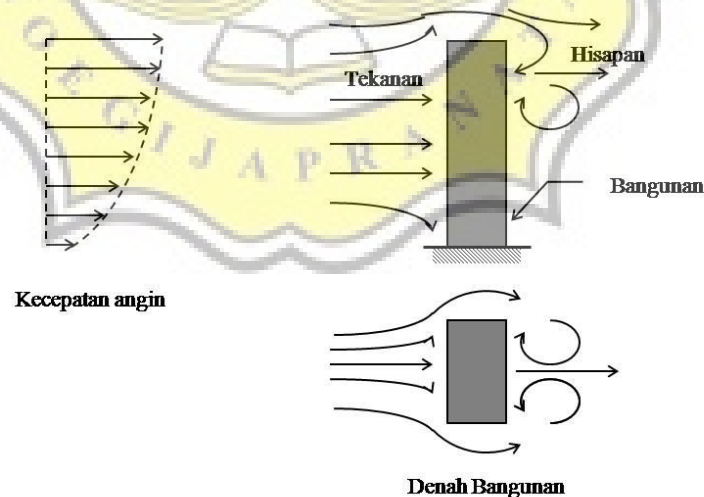
5.2.3. Sudut Pandang Horizontal (Perspektif Mata Manusia)

Perspektif ini menggunakan cara pandang dengan melihat sejajar objek atau view yang dituju, sehingga dengan cara tersebut dapat mempermudah menggambarkan sebuah keadaan view sebenarnya.

5.3. Beban Bangunan

5.3.1. Beban Angin pada Bangunan

Beban angin bekerja pada struktur bangunan tergantung dengan besarnya dari kecepatan angin, rapatnya massa udara, letak geografis, bentuk dan ketinggian bangunan serta kekakuan struktur. Bangunan yang berada pada lintasan angin, akan menyebabkan angin berbelok atau dapat berhenti. Sebagai akibatnya energi kinetik akan berubah menjadi energi potensial, yang berupa tekanan atau hisapan pada bangunan.



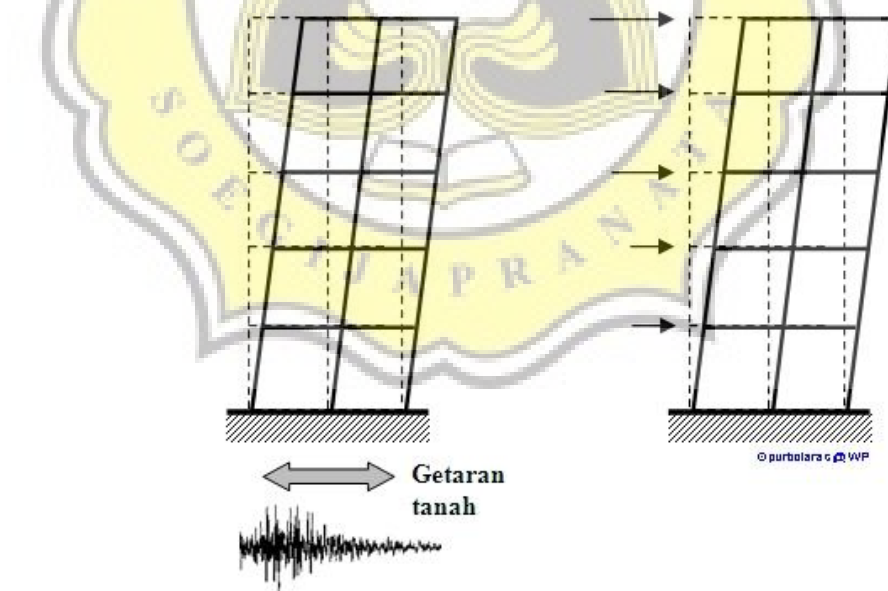
Gambar 5.13 Beban Angin
Sumber : purbolaras.wordpress.com

Salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya tekanan dan hisapan pada bangunan pada saat angin bergerak adalah kecepatan angin. Kecepatan angin pada setiap lokasi berbeda-beda tergantung dengan letak geografisnya. Karena kecemasan angin akan semakin tinggi dengan ketinggian diatas tanah, maka tinggi kecepatan rencenan juga demikian. Selain itu perlu juga diperhatikan apakah bangunan itu terletak di perkotaan atau dipedesaan.

Pola pergerakan angin yang sebenarnya di sekitar bangunan sangat rumit, tetapi konfigurasinya telah banyak dipelajari serta ditabelkan. Karena suatu bangunan, angin menyebabkan tekanan maupun hisapan pada bangunan.

5.3.2. Beban Gempa pada Bangunan

Beban gempa adalah beban yang disebabkan oleh bergeraknya tanah akibat proses alami. Untuk bangunan tinggi beban gempa harus diterapkan sedemikian rupa sehingga bangunan harus mampu menahan gempa ulang 50 tahun.



Gambar 5.14 Beban Gempa
Sumber : purbolaras.wordpress.com

Beban gempa merupakan beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung yang menirukan pengaruh dari gerakan tanah akibat

gempa. Dalam hal ini pengaruh gempa pada struktur ditentukan berdasarkan suatu analisa dinamik, maka yang diartikan dengan beban gempa disini adalah gaya-gaya didalam struktur tersebut, yang terjadi oleh pergerakan tanah akibat gempa.

