

ANALISIS RUANG

BANGUNAN HOTEL BINTANG 4



Pertemuan 02 : Mk. Perancangan Bangunan Bertingkat Tinggi
Baju Arie Wibawa, ST, MT

1

PENGERTIAN



DEFINISI HOTEL

- Hotel adalah suatu bentuk **akomodasi yang dikelola secara komersial**, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan berikut makanan dan minuman.

(SK Menteri Perhubungan no. PM 16/PW 301/PHB 77 tgl. 22 Desember 1977 bab 1 pasal 7 ayat a)

- Salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan **penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya** bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil

(Keputusan Menteri Parpostel no Km 94/HK103/MPPT 1987)



DEFINISI HOTEL

- Bangunan yang dikelola secara komersil dengan memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan fasilitas sebagai berikut :
 - 1) Jasa penginapan
 - 2) Pelayanan makanan dan minuman
 - 3) Pelayanan barang bawaan
 - 4) Pencucian pakaian
 - 5) Penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya.
(Endar Sri, 1996:8)
- Sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran
(Lawson, 1976:27)

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan jenis pengunjung, yaitu :

- **Family hotels**, hotel untuk tamu yang menginap bersama keluarga.
- **Business hotels**, hotel untuk pengusaha.
- **Tourist hotels**, hotel untuk tamu yang menginap berupa wisatawan, baik domestik maupun luar negeri.
- **Transit hotels**, hotel untuk tamu yang singgah dalam waktu singkat.
- **Cure hotels**, hotel untuk tamu yang menginap dalam proses pengobatan atau penyembuhan penyakit.

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan lamanya menginap, yaitu :

- **Transiet hotels** yaitu hotel dengan lama tinggal tamu rata-rata semalam.
- **Semi resident hotels**, yaitu hotel dengan lama tinggal tamu lebih dari satu hari tetapi tetap dalam jangka waktu pendek, berkisar dua minggu hingga satu bulan.
- **Resident hotels**, yaitu hotel dengan lama tinggal tamu cukup lama, berkisar paling sedikit satu bulan.

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan lokasi, yaitu :

- **Resort hotels**, hotel yang berada di daerah rekreasi atau peristirahatan
- **Mountain hotels**, hotel yang berada di pegunungan
- **Beach hotels**, hotel yang berada di pantai
- **City hotels**, hotel yang berada di tengah kota
- **Highway hotel**, hotel yang berada di jalur highway

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan maksud kegiatan selama tamu menginap, yaitu :

- **Sport Hotel**, yaitu hotel yang berada pada kompleks kegiatan olahraga.
- **Ski Hotel**, yaitu hotel yang menyediakan area bermain ski.
- **Conference Hotel**, yaitu hotel yang menyediakan fasilitas lengkap untuk konferensi.
- **Convention Hotel**, yaitu hotel sebagai bagian dari komplek kegiatan konvensi.
- **Pilgrim Hotel**, yaitu hotel yang sebagian tempatnya berfungsi sebagai fasilitas ibadah.
- **Casino Hotel**, yaitu hotel yang sebagian tempatnya berfungsi untuk kegiatan berjudi.

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan sistem operasional, yaitu:

- Franchised operation system
- Reveral operation system
- Chain hotel operating system

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan peraturan pemerintah, yaitu :
Grade system, klasifikasi hotel menurut tarifnya :

- Hotel ekonomi, hotel dengan tarif ekonomi
- Hotel medium, hotel dengan tarif menengah
- Hotel De-Luxe, hotel dengan tarif paling tinggi

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan ukuran / jumlah kamar, yaitu :

- **Small hotel**, jumlah kamar antara kurang dari 25 buah.
- **Average hotels**, jumlah kamar antara 25 – 100 buah.
- **Above average hotels**, jumlah kamar antara 100 – 300 buah.
- **Large hotels**, jumlah kamar lebih dari 300 buah.

KLASIFIKASI HOTEL

Klasifikasi hotel berdasarkan fungsi dan susunan organisasinya:

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

KLASIFIKASI HOTEL

Berdasarkan Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia, klasifikasi hotel berdasarkan cara pengoperasiannya dibagi menjadi :

- **Hotel internasional**, bertaraf internasional, berdasarkan fasilitas, pelayanan dan perlengkapannya dengan standart internasional.
- **Hotel wisata**, bertaraf nasional, fasilitas, perlengkapan dan pelayanannya memenuhi persyaratan untuk menampung para wisatawan dengan tarif lebih rendah dari pada hotel internasional.
- **Hotel biasa dan losmen**, fasilitas lebih sederhana dengan mengutamakan akomodasi, fasilitas makan dan minum.

KLASIFIKASI HOTEL

- Hotel bintang satu : minimal 15 kamar
- Hotel bintang dua : minimal 20 kamar
- Hotel bintang tiga : minimal 30 kamar
- Hotel bintang empat : minimal 50 kamar
- Hotel bintang lima : minimal 100 kamar
- Hotel bintang lima + diamond : hotel dengan kualitas lebih baik dari hotel bintang lima.

DEFINISI HOTEL BINTANG

- Hotel Bintang adalah hotel yang memenuhi kriteria penggolongan kelas hotel Bintang yang diklasifikasikan Bintang 1 s/d 5. Penilaian penggolongan hotel dilakukan oleh PHRI. Dengan dasar hukum KM 03/HK.001/MKP.02 tentang Penggolongan Kelas Hotel.



DASAR KLASIFIKASI HOTEL BINTANG

Peninjauan terhadap kelas-kelas hotel ini dilakukan setiap 3 tahun sekali. Pengklasifikasian tersebut didasarkan pada:

- Persyaratan fisik yang meliputi luasan bangunan, konstruksi (desain dan dekorasi), entrance, tangga, fasilitas listrik darurat, lift, telepon umum.
- Bedrooms meliputi ukuran (single, double, triple), suites, handuk, ruang service, gudang, tempat duduk, meja, pencahayaan, finishing lantai, fasilitas yang lain, akustik, pintu.
- Kamar mandi meliputi jumlah, ukuran, standar, fasilitas dalam kamar mandi.
- Area publik meliputi toilet umum, koridor, ruang resepsi, tempat parkir, area hijau.
- Service makanan dan fasilitas rekreasi meliputi lounge, breakfast room service, restaurant, bar, fasilitas konferensi, cloakroom, entertainment, rekreasi, hairdresser.
- Service, meliputi service penerima tamu, service medical, service kasir, laundry, service postel, service turis dan travel, retail, service bahasa, kondisi dan situasi.

KLASIFIKASI HOTEL

Peninjauan terhadap kelas-kelas hotel ini dilakukan setiap 3 tahun sekali. Pengklasifikasian tersebut didasarkan pada:

- Persyaratan fisik yang meliputi luasan bangunan, konstruksi (desain dan dekorasi), entrance, tangga, fasilitas listrik darurat, lift, telepon umum.
- Bedrooms meliputi ukuran (single, double, triple), suites, handuk, ruang service, gudang, tempat duduk, meja, pencahayaan, finishing lantai, fasilitas yang lain, akustik, pintu.
- Kamar mandi meliputi jumlah, ukuran, standar, fasilitas dalam kamar mandi.
- Area publik meliputi toilet umum, koridor, ruang resepsi, tempat parkir, area hijau.
- Service makanan dan fasilitas rekreasi meliputi lounge, breakfast room service, restaurant, bar, fasilitas konferensi, cloakroom, entertainment, rekreasi, hairdresser.
- Service, meliputi service penerima tamu, service medical, service kasir, laundry, service postel, service turis dan travel, retail, service bahasa, kondisi dan situasi.

3

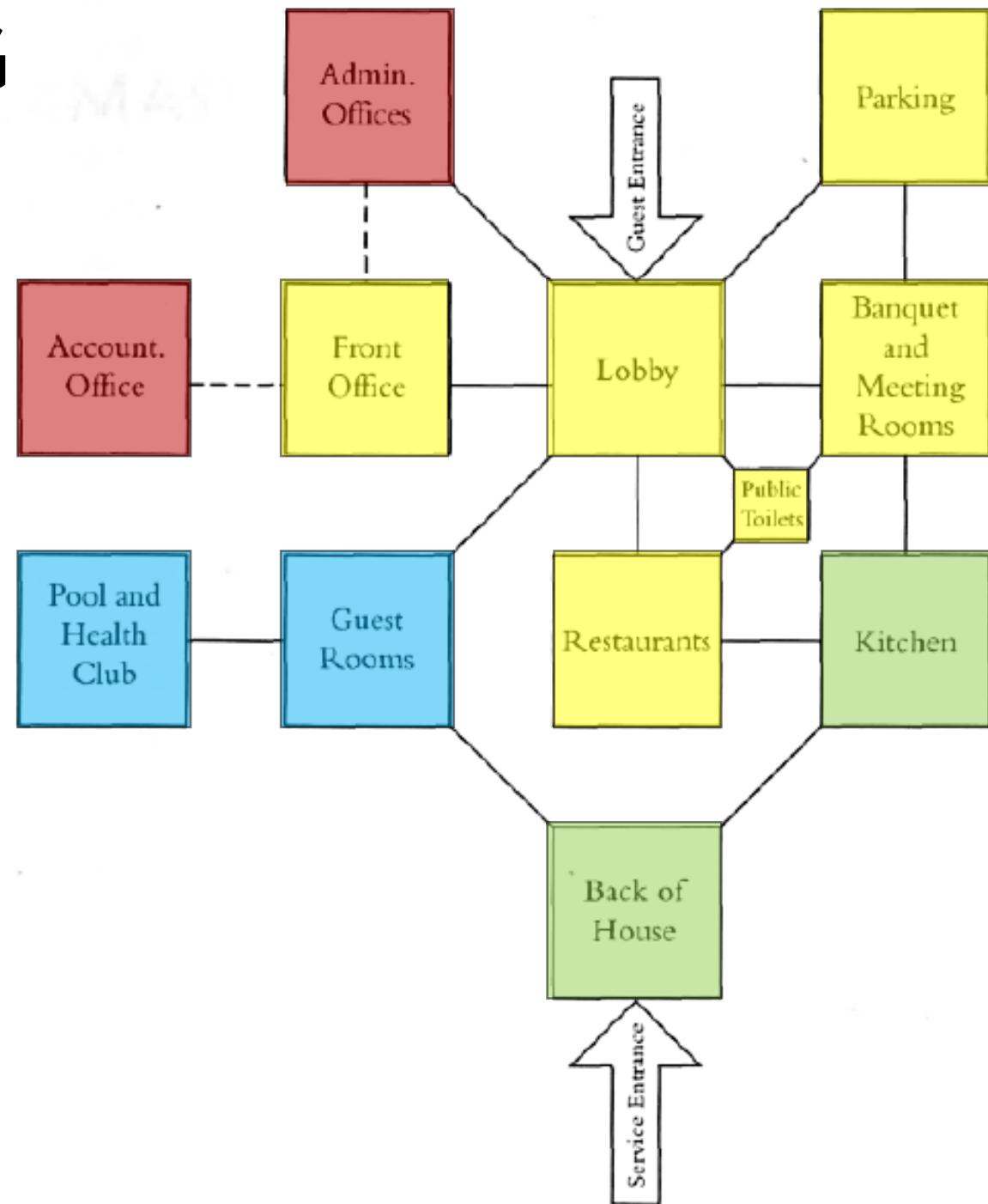
ANALISIS RUANG HOTEL



ASPEK UTAMA PROGRAMING

- Overall design philosophy including the look and feel of the property
- Site layout and site planning
- Public circulation and lobby
- Guestrooms
- Food and beverage areas
- Meeting space and circulation
- Recreational amenities
- Back-of-house areas

HUBUNGAN RUANG UTAMA










STANDAR UMUM KAMAR HOTEL

	Guestroom Area (ft ²)		Total Hotel
	Net	Gross	Gross Area (ft ²)
Motel, economy hotel	300	380	420
All-Suite hotel	430	590	750
Urban Business hotel	340	480	650
Resort	390	540	780
Convention hotel	340	480	750

Note: Figures are floor area in square feet per guestroom. Guestroom net area is the usable area including bathroom and vestibule. Guestroom gross area includes walls, elevators, stairways, corridors, storage, and mechanical areas on the guestroom floors. Total hotel gross area is the entire hotel, excluding parking.

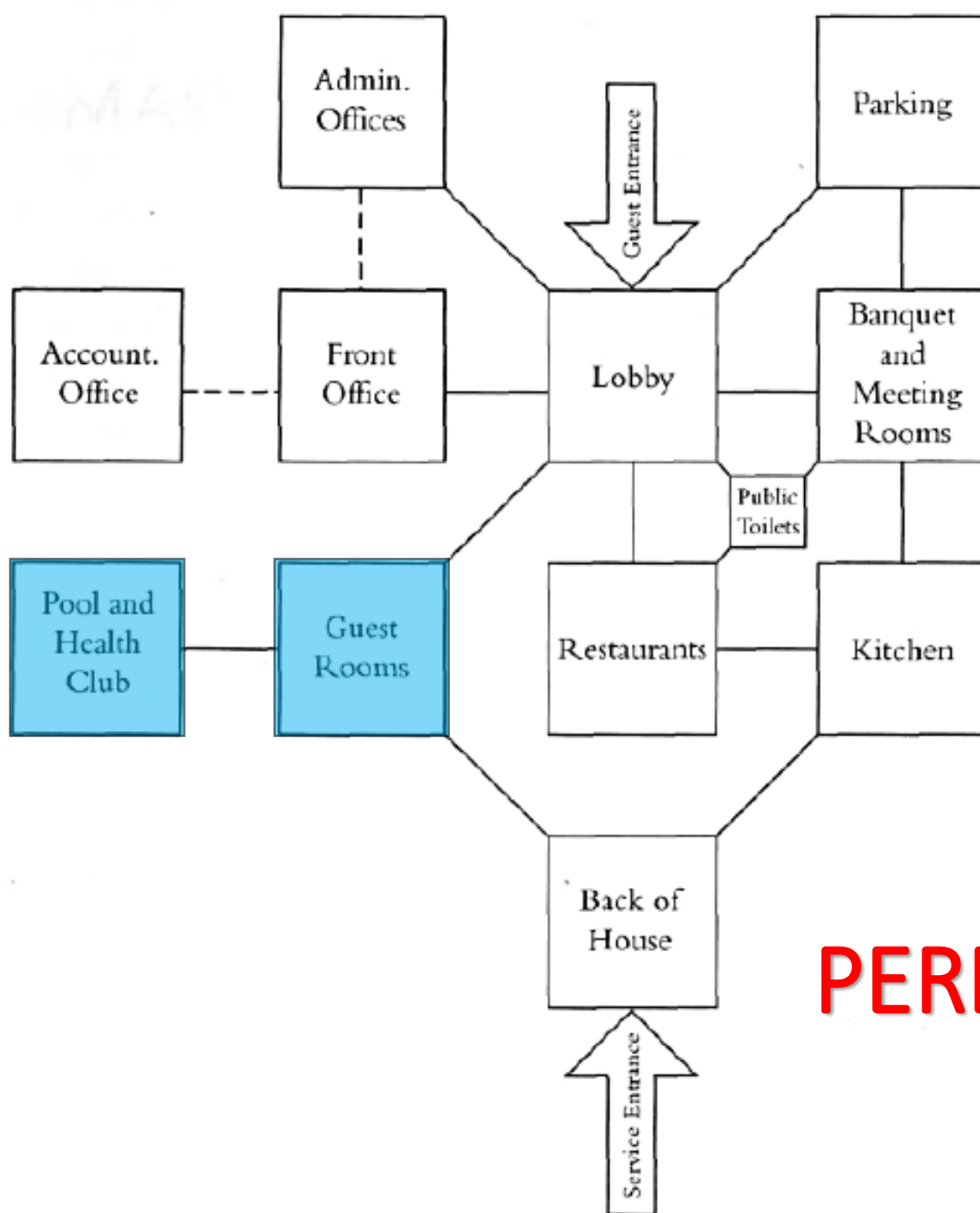
BENTUK LAYOUT KAMAR HOTEL

Configuration	Rooms per Floor	Dimensions	Guestrooms (percent)	Corridor ft ² (m ²) Per Room	Comments
Single-loaded slab 	Varies 12–30+	32 ft. (10 m) × any length	65%	80 ft. ² (7.5 m ²)	Vertical core usually not affected by room module
Double-loaded slab 	Varies 16–40+	60 ft. (18 m) × any length	70%	45 ft. ² (4.2 m ²)	Economical; length limited to egress stair placement to meet building code
Offset slab 	Varies 24–40+	80 ft. (24 m) × any length	72%	50 ft. ² (4.6 m ²)	Core is buried, creating less perimeter wall per room, more corridor because of elevator lobby
Rectangular tower 	16–24	110 × 110 ft. (34 × 34 m)	65%	60 ft. (5.6 m ²)	Planning issues focus on access to corner rooms, fewer rooms per floor make core layout difficult
Circular tower 	16–24	90–130 ft. diameter (27–40 m)	67%	45–65 ft. ² (4.2–6 m ²)	High amounts of exterior wall per room, difficult to plan guest bathroom
Triangular tower 	24–30	Varies	64%	65–85 ft. ² (6–7.9 m ²)	Central core inefficient due to shape; corner rooms easier to plan than with square tower
Atrium 	24+	90 ft. + (27 m)	62%	95 ft. ² (8.8 m ²)	Open volume creates spectacular space, open corridors, opportunity for glass elevators; requires careful engineering for HVAC and smoke evacuation

ALOKASI RUANG UNTUK HOTEL

	Number of Guestrooms	Percentage of Total Hotel Area		
		Guestrooms	Public Areas	Back-of-House
Motel, economy hotel	<100	90	5	5
All-suite hotel	100–200	80	12	8
Urban business hotel	100–300+	75	14	11
Resort	100–500	70	16	14
Convention hotel	300–1,000+	65	20	15

Note: The number of guestrooms/hotel depends on local market conditions and shows a large variation from country to country. The space allocations (percentages) remain largely the same worldwide.



PERENCANAAN KAMAR HOTEL

PERTIMBANGAN PERENC. KAMAR HOTEL

Siting and Orientation

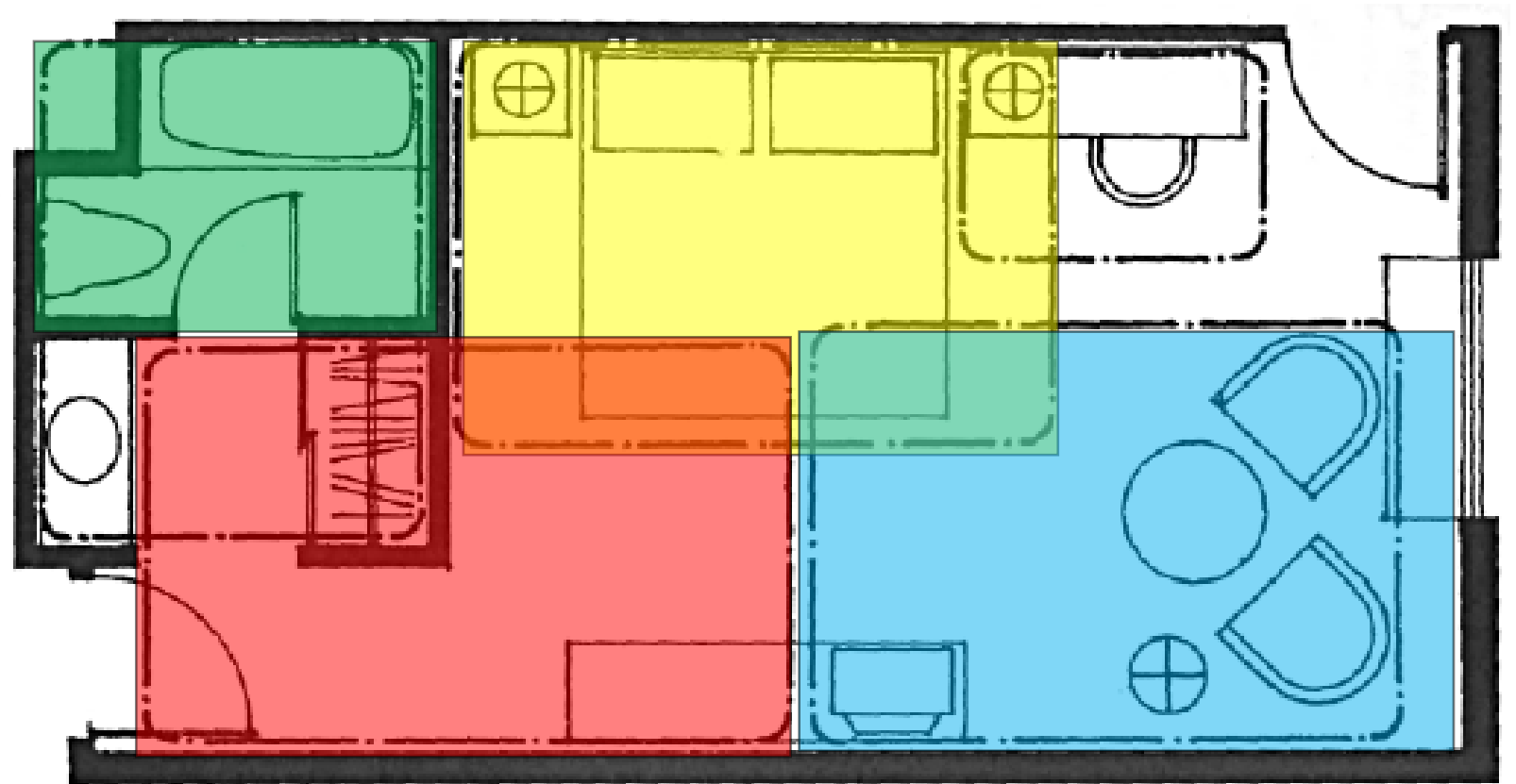
- Site the **guestroom** structure to be visible from the road.
- **Orient** guestrooms to enhance views; “view rooms” command a price premium.
- Where **feasible**, assess the relative visual impact and construction cost of various guestroom plan configurations.
- Position the guestroom structure to limit its structural impact on the ballroom and other major public spaces.
- Consider solar loads and solar screening, especially for blocks of rooms with east or west exposures.

Floor Layout

- For economy of construction, organize the guestroom tower or wings so that the guestrooms occupy the maximum amount of the **gross** floor area.
 - Develop the corridor plan to facilitate guest and staff circulation.
 - Place the elevator lobby in middle third of the structure to minimize walking distances.
 - Provide service elevator, linen storage, and vending in a central location on the guestroom floor.
 - Plan corridor width at a minimum of 5.0 ft. (1.5 m), 5.5 ft. (1.65 m) optional.
 - Significant plumbing economy can result if guest bathrooms are placed back to back.
 - Locate handicap-accessible guestrooms on lower floors and near elevators.
-

AKTIVITAS DI KAMAR HOTEL

1. Masuk, menaruh barang, baju, dll.
2. Istirahat dan tidur
3. Bekerja atau santai
4. Berhajat







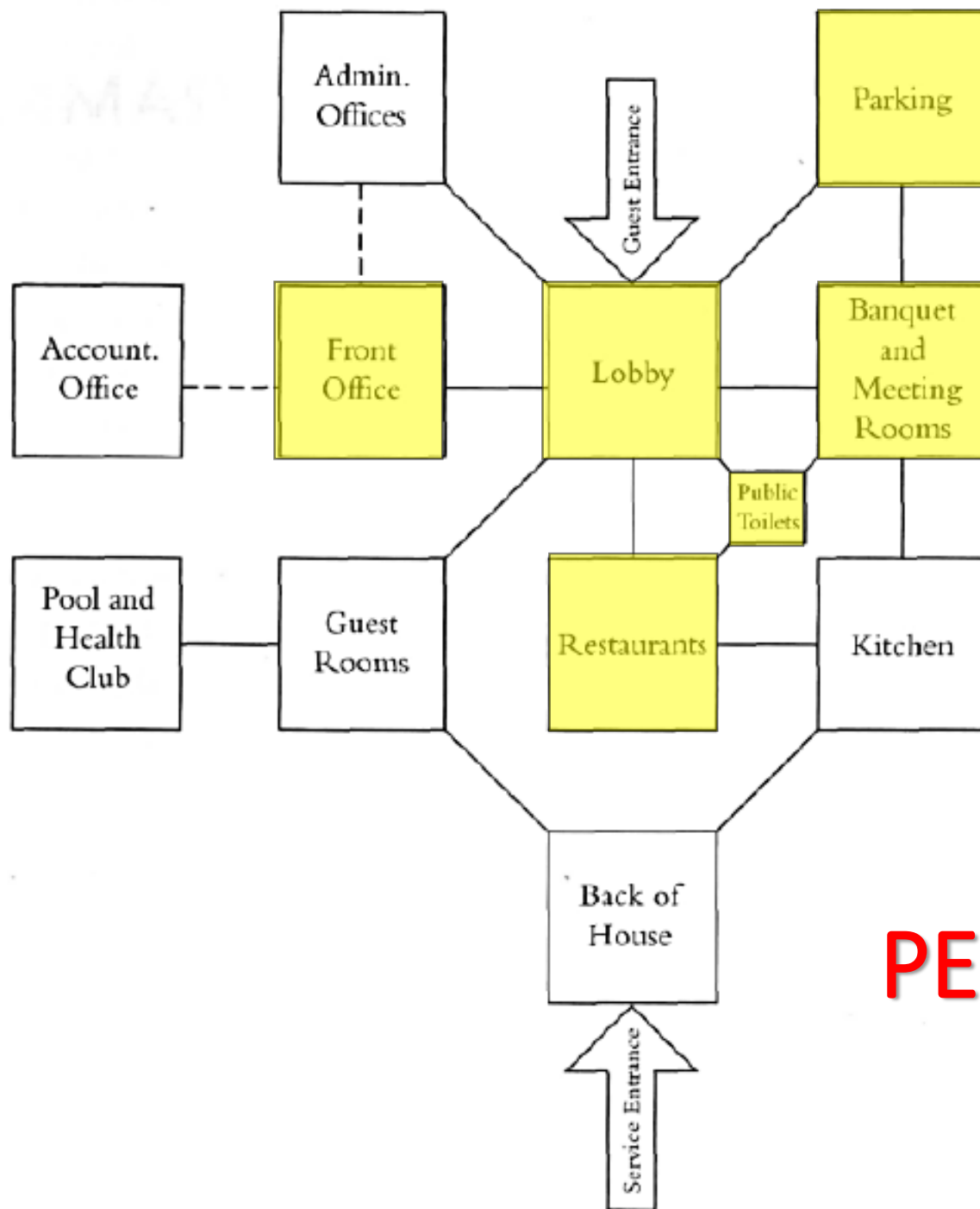












PERENCANAAN AREA PUBLIK

Programing Public Areas

- Perencanaan ruang publik yang utama harus mencakup lobby, sirkulasi, ruang makan dan ruang pertemuan
- Area inilah yang menjadi “living spaces”;
- Ruang ini harus menjadi ‘panggung utama’, yang membentuk citra hotel, perlu penambahan elemen2 yang menarik dan nyaman, serta menyediakan tempat pertemuan formal dan informal.
- Lobby hotel harus mejnadi “iconic” dari semua ruang-ruang di hotel

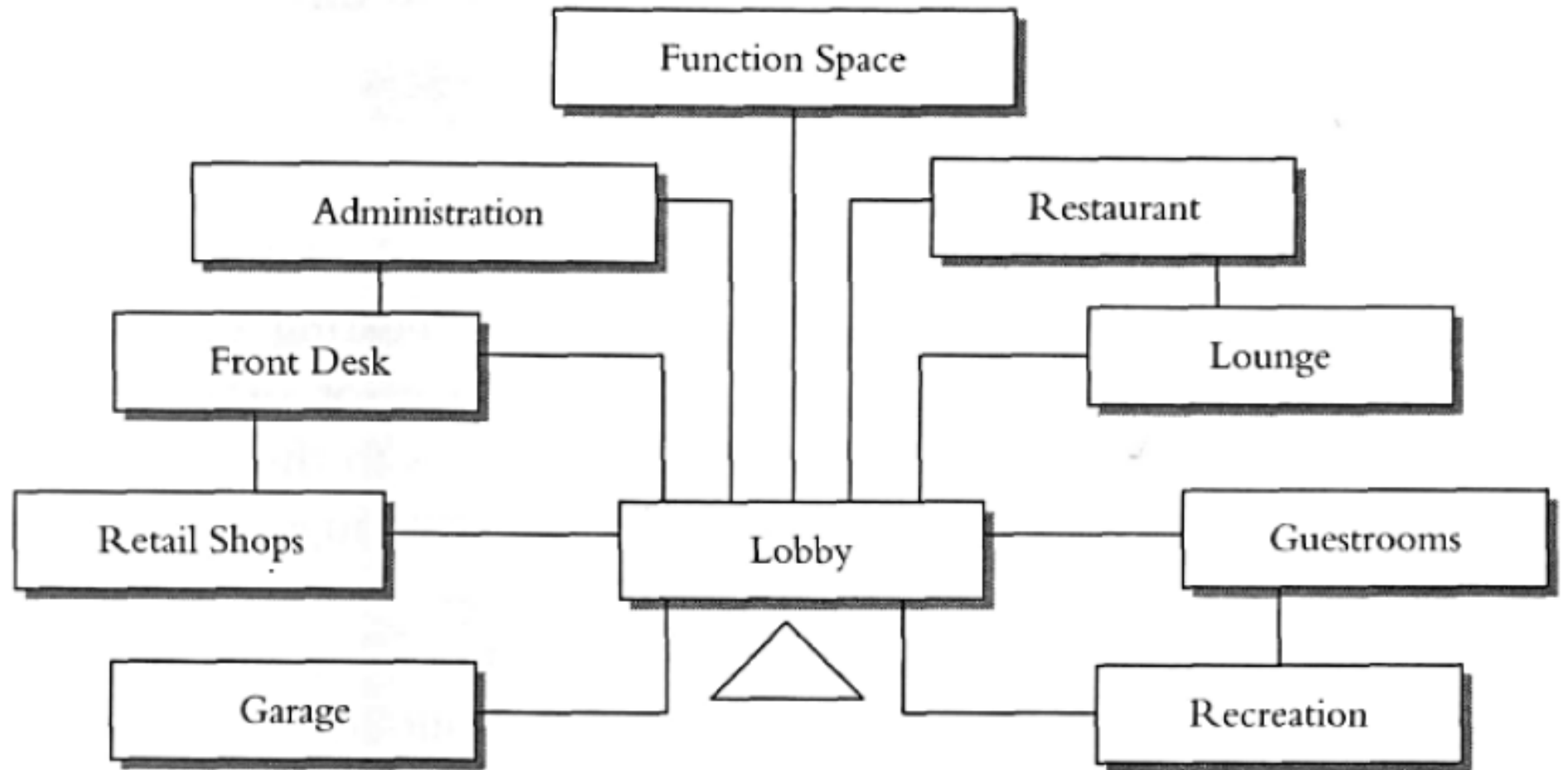
Programing Public Areas

- Lobby bukan hanya sebagai "front office," tapi juga sebagai sebagai ruang "transisi" yang penting, yaitu peralihan dari kondisi perjalanan yang "gaduh dan riuh" ke kondisi hotel yang aman dan tenang.
- Jika memperhatikan hal ini dengan baik, maka tamu tidak akan merasakan perubahan tersebut dan akan lebih memperhatikan pada detail-detail desain bangunan.
- Ruang reseptionis harus mampu mengundang tamu yang masuk dari pintu utama
- Sirkulasi pada ruang publik harus mudah dikenali dan tidak menimbulkan rasa bingung

Fungsi lobby :

- Akses yang jelas ke tangga, lift, atau eskalator
- Lobby duduk, baik untuk individu dan kelompok-kelompok kecil
- Meja konsultasi dan penyimpanan, jika diperlukan
- Area kerja meja resepsionis
- Tempat berdiri Bellroom dan penyimpanan bagasi
- Toilet umum, kasir, dan telepon umum

Hubungan Ruang lobby :













Standar perencanaan Restourants:

- Menyediakan tempat tempat makan dengan akses langsung ke luar untuk peran sebagai restoran lokal.
- Cari utama restoran kasual makan hotel yang terletak mungkin di hotel pola sirkulasi utama untuk memaksimalkan bisnis internal.
- Menghemat ruang service dengan berbagi dapur antara outlet F & B, kecuali untuk dapur digunakan oleh cheaf khusus
- Jika memungkinkan, menyediakan sebuah restoran bersama dan banquet dapur, lagi untuk ekonomi konstruksi dan operasi.

Standar perencanaan Food & Beverage:

- Menyediakan bar satelit dengan area layanan berukuran tepat untuk persiapan, penyimpanan, dan cadangan.
- Desain restoran dan bar sehingga sebagian dapat ditutup selama periode tertentu untuk membuat tempat yang lebih intim.
- Jika memungkinkan, menyediakan toilet yang terpisah untuk setiap outlet. Hal ini terutama berlaku untuk highvolume operasi minuman.



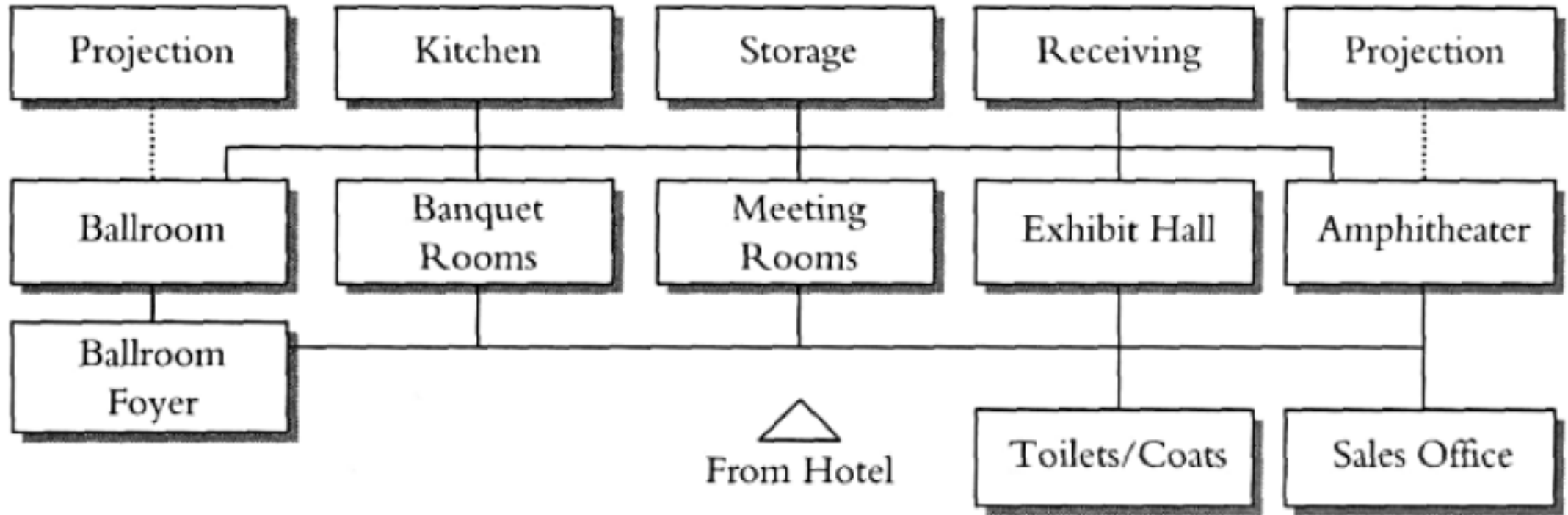




Standar perencanaan Function Room:

- Fungsi ruang pertemuan sangat bervariasi di berbagai jenis hotel.
- Hotel terbesar di setiap pasar memiliki setidaknya satu ballroom yang berbeda, ruang rapat kecil, ruang rapat, ruang konferensi, ruang pameran, dan ruang serbaguna khusus;
- Hotel kecil mungkin hanya memiliki ruang serbaguna untuk semua acara.
- Sebuah konvensi hotel atau hotel pusat konferensi dibuat khusus untuk pertemuan; untuk ini hotel, ukuran, konfigurasi, dan kemampuan dari berbagai fungsi ruang adalah salah satu penentu desain utama.
- Hotel komersial transiet menambahkan fungsi ruang untuk memberikan kemudahan dan untuk memperluas penawaran layanan hotel.

Hubungan Function Room:











2

HOTEL BINTANG 4



KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



1.BEDROOM

- min. 47 kamar standart, single = min 24m², double = min. 28m²
- min. 3 kamar suite = min. 48m² per kamar.
- Tinggi = min. 2,6m tiap lantai.
- macam ruang : executive room, superior room, suite room, deluxe room, moderate room.

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



2. DINING ROOM

- Min. 2 buah dinning room, salah satunya berupa coffee shop.
- Luas minimal 100m².

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



3. BAR

- Lebar ruang bartender = 1 m
- Apabila berupa ruang tertutup, maka harus dilengkapi dengan pengatur udara mekanik atau AC dengan suhu 24°C.

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



4. RUANG FUNGSIONAL

- Minimum terdapat 1buah pintu masuk yang terpisah dari lobby,
- kapasitas minimum 2,5xjumlah kamar.
- Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan lobby.
- Terdapat pre function room.

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



5. LOBBY

- Mempunyai luasan minimum 100m².
- Dilengkapi dengan lounge.
- Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya.

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



6. DRUG STORE

- Minimum terdapat drug store, bank, money changer, biro perjalanan, airlines agent, souvenir shop, perkantoran, boutique dan salon.
- Tersedia poliklinik dan paramedis.

KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



7. SARANA REKREASI DAN OLAHRAGA

- Minimum 1 buah dengan pilihan tennis, bowling, golf, fitness, sauna, bilyard, jogging, diskotik kedap suara dengan AC dan toilet atau taman bermain anak.
- Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak.
- Sarana untuk hotel di pantai dapat dipilih dari alternatif berperahu, menyelam, selancar, atau ski air.
- Sarana untuk rekreasi di gunung dapat dipilih dari alternatif hiking, berkuda atau berburu.

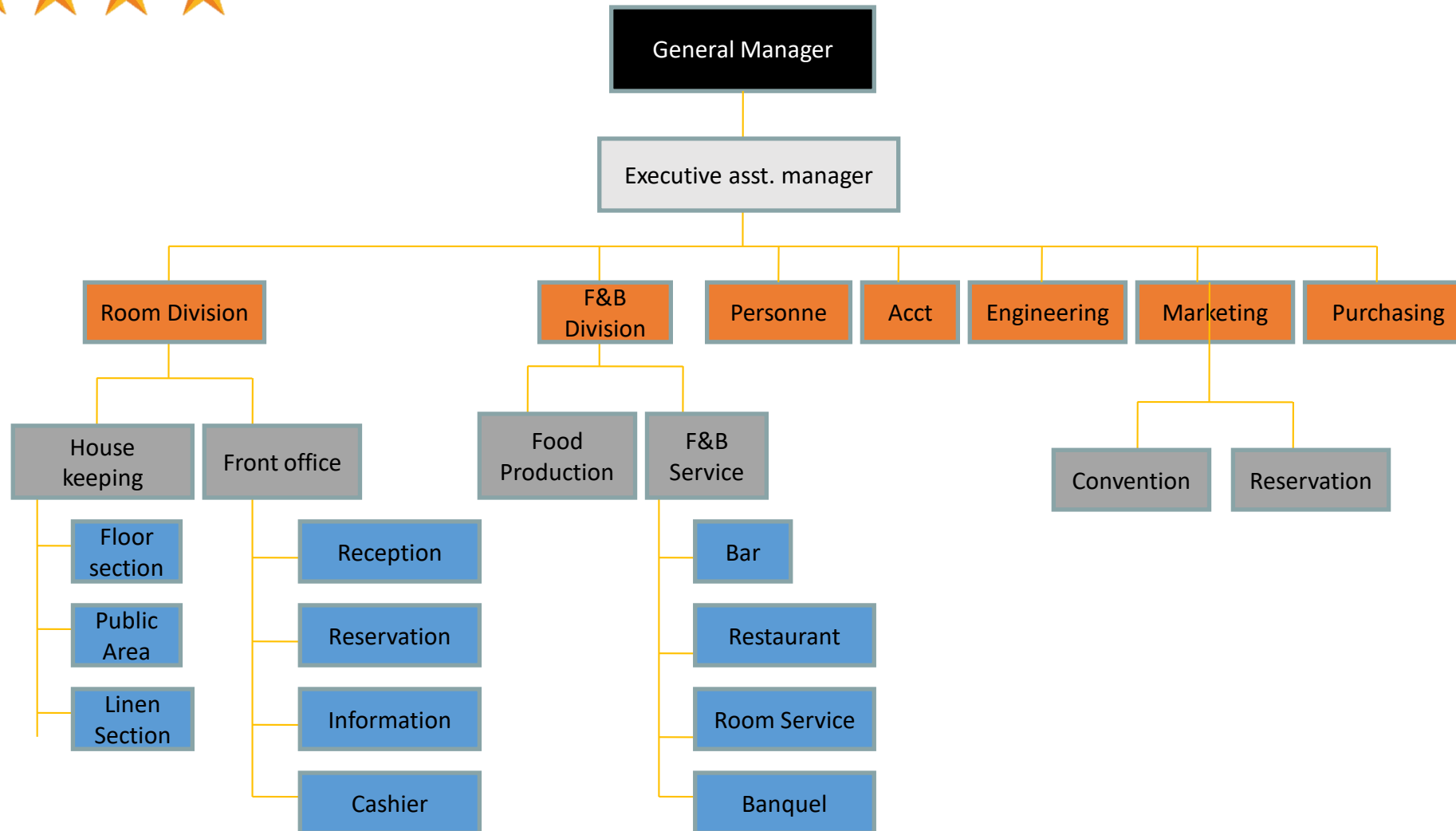
KETENTUAN HOTEL BINTANG 4



8. UTILITAS PENUNJANG

- Terdapat transportasi vertikal mekanis.
- Ketersediaan air bersih minimum 700liter per orang per hari dilengkapi dengan instalasi air panas atau dingin.
- Dilengkapi dengan telepon lokal dan interlokal.
- Dilengkapi dengan central video atau TV, radio, paging, car call.

STRUKTUR ORGANISASI HOTEL



PELAKU & AKTIVITASNYA



- KELOMPOK TAMU (GUEST) / PENGUNJUNG HOTEL baik yang menginap ataupun tidak
- KELOMPOK PENGELOLA HOTEL
- KELOMPOK SERVICE

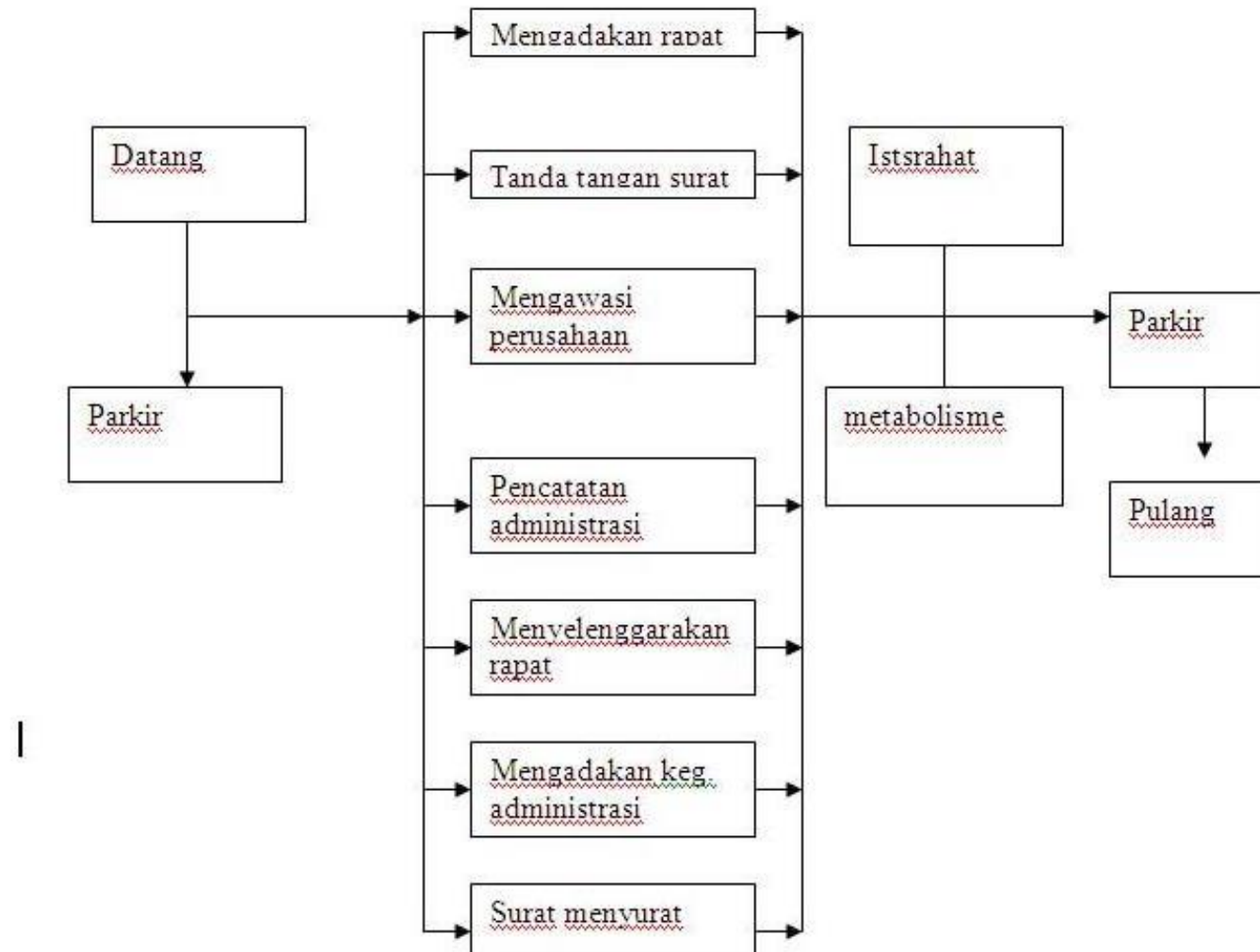
POLA KEGIATAN PENGUNJUNG



POLA KEGIATAN KARYAWAN



POLA KEGIATAN PENGELOLA & ADMIN



ZONIFIKASI RUANG



- Zona Penerima
- Zona Pengelola
- Zona Hunian
- Zona Pendukung
- Zona Penunjang
- Zona Servis
- Zona Parkir & Zona Hijau

3

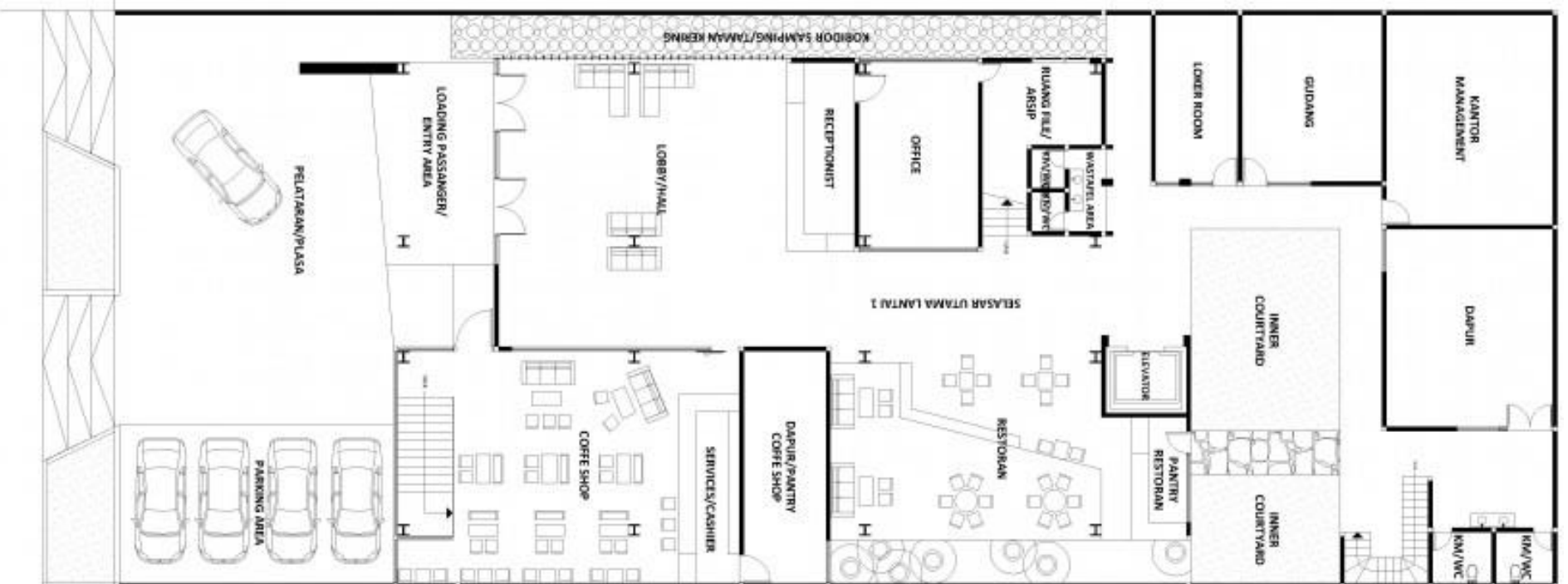
CONTOH DESAIN HOTEL



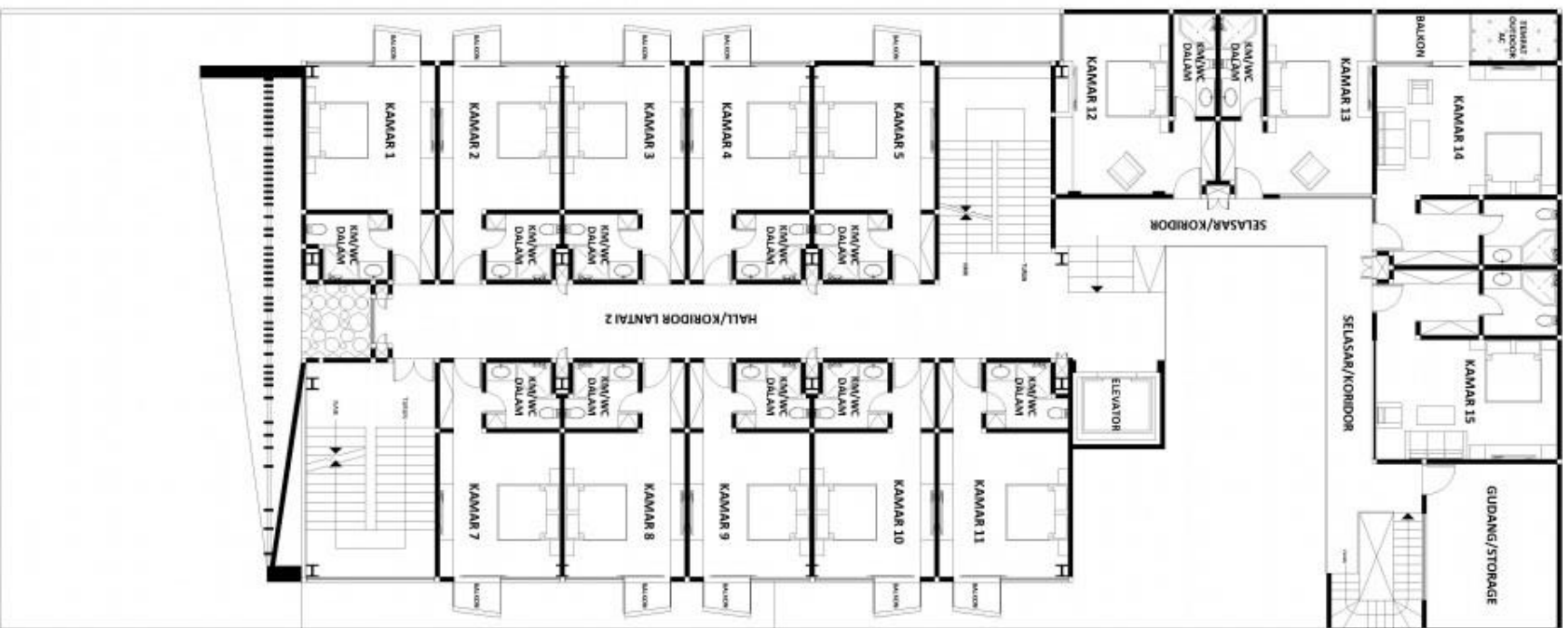
Nama Proyek: **Royal Bali Hotel**
Lokasi: **Kendangsari, Surabaya**
Luas Tanah/Bangunan: **1000/2200 m²**
Tahun Perencanaan: **2016**
Arsitek Prinsipal: **Andy Rahman. A, ST. IAI**
Arsitek: **Abdi Manaf. R, ST. dan Muchammad Ubay, ST**
Desainer Interior: **Reni Dwi Rahayu, ST**
Teks: **Anas Hidayat**



Royal Bali Hotel

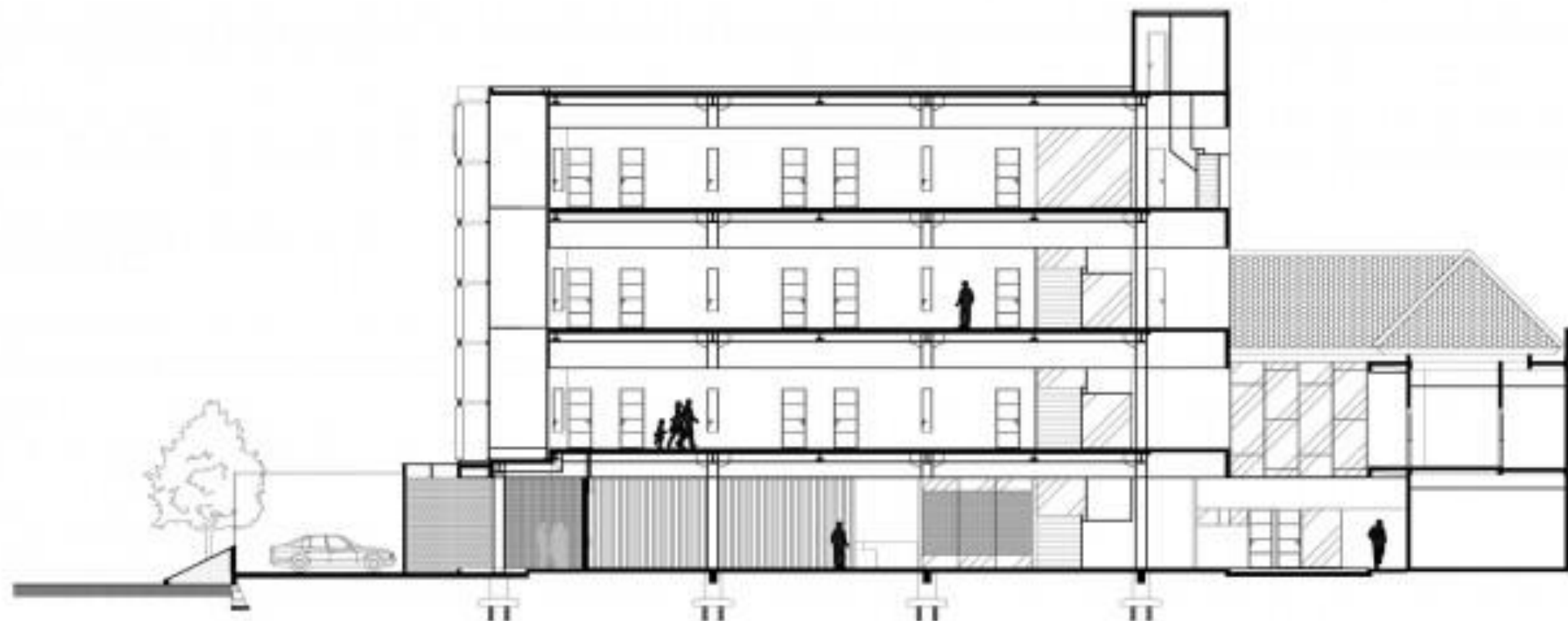


JALAN KEMBAR KENDANG SARI

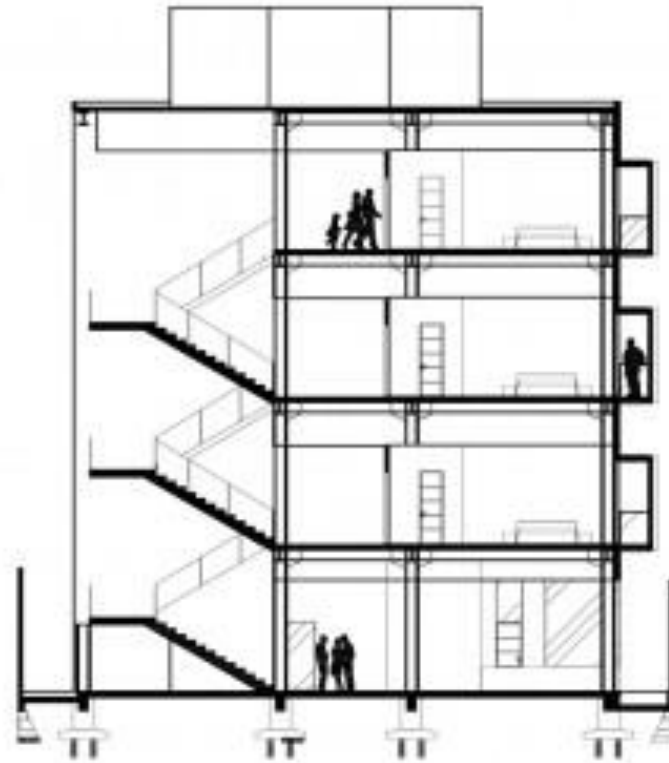








POTONGAN A-A



POTONGAN B-B

Nama Proyek: **Dhuha Service**

Tahun: **2010**

Lokasi: **Jl. KH. Hasyim Ashari No. 88 Jombang, Jawa Timur**

Status Karya: **Sedang Dalam Proses Pembangunan**

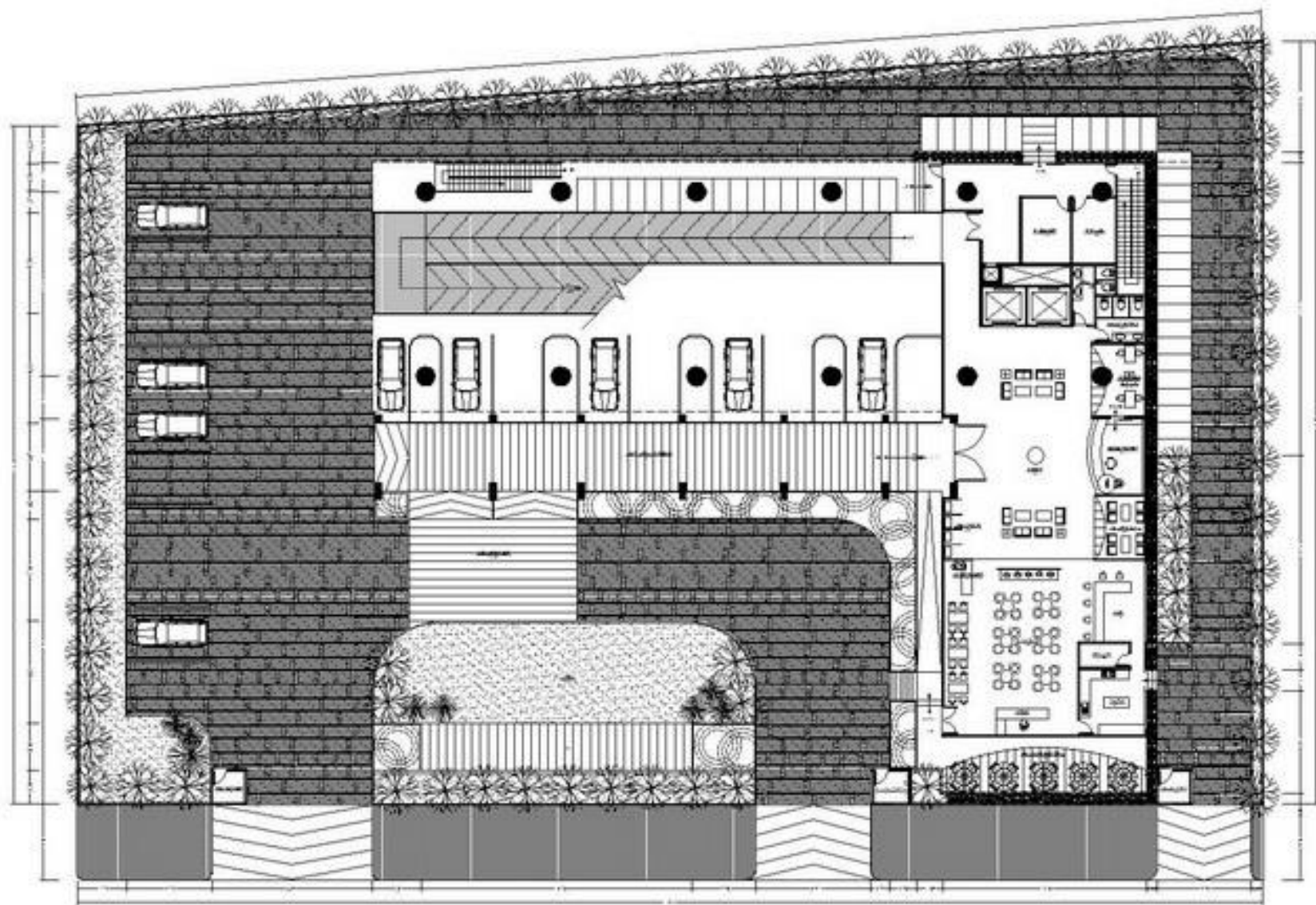
Tim Perencana: **Andy Rahman A, ST.IAI, Abdi Manaf. R, ST**



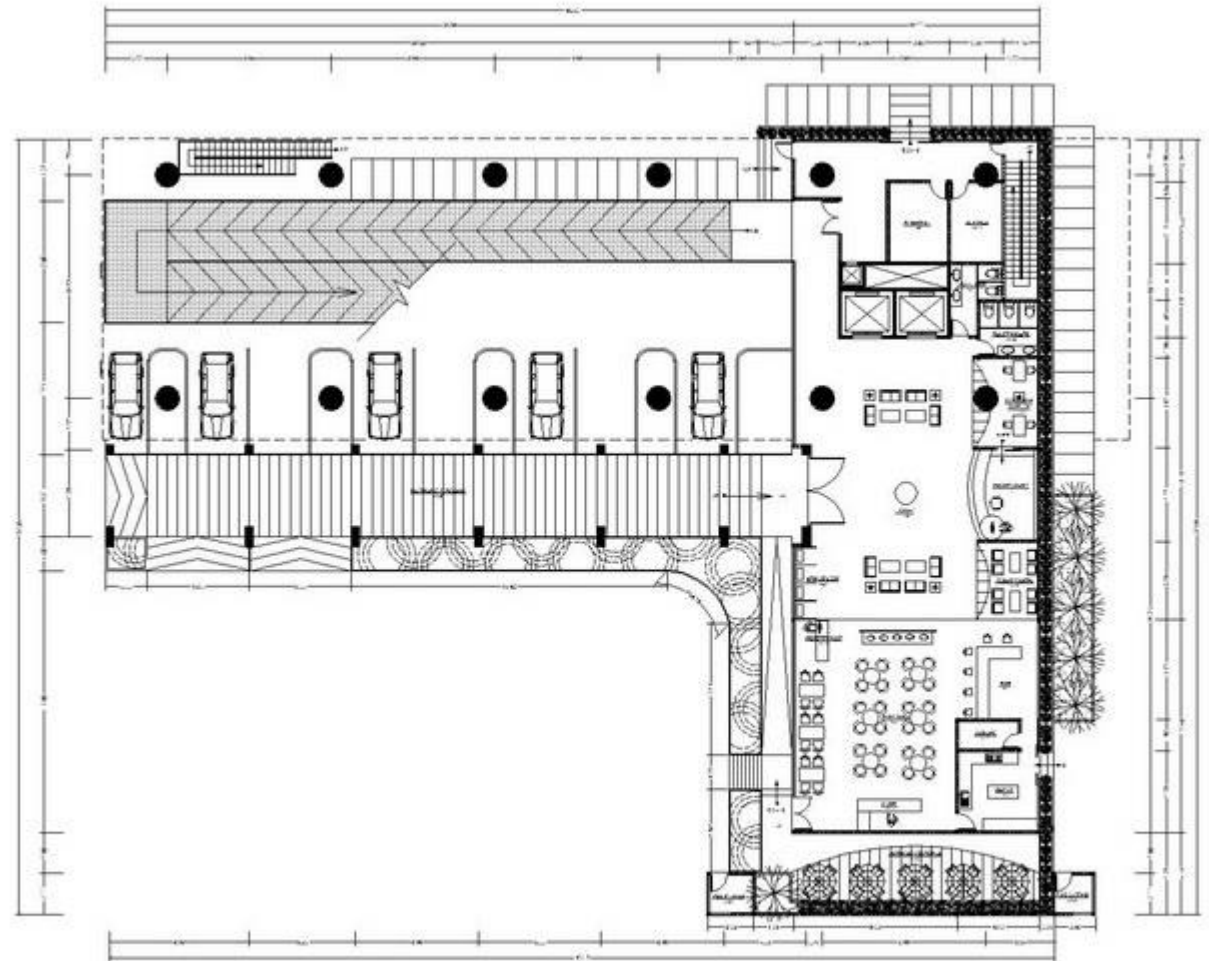
Hotel Wiston



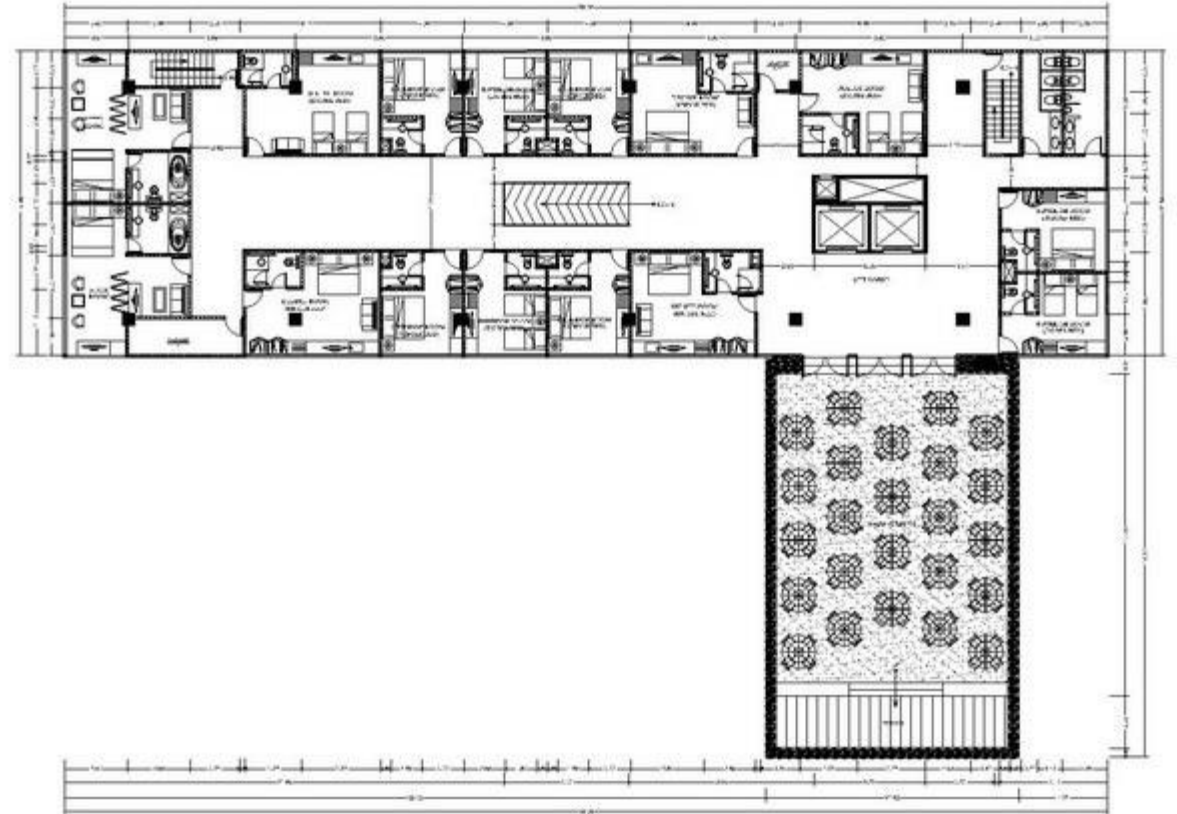




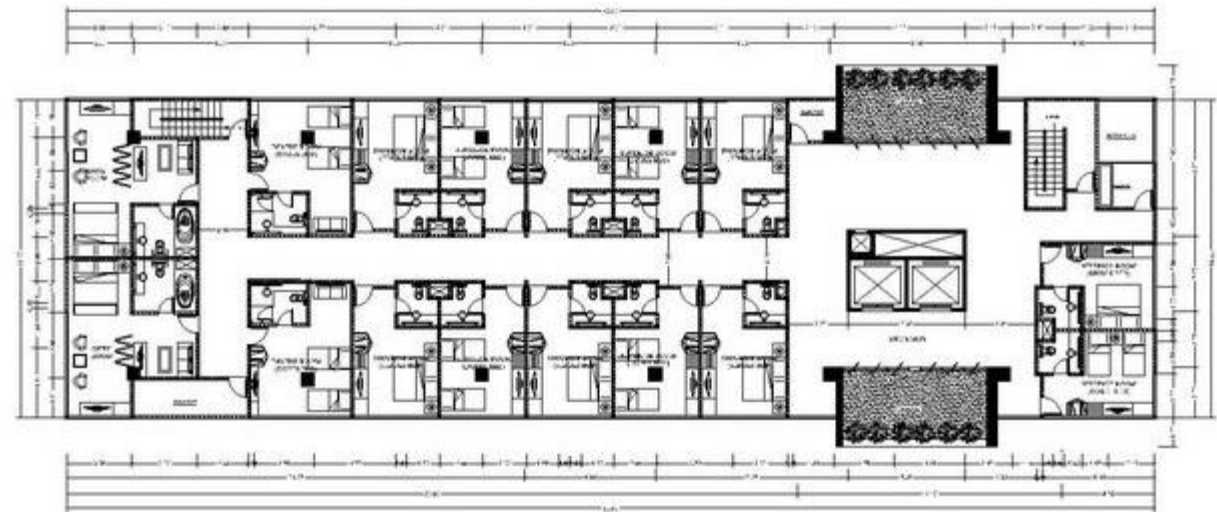
SITEPLAN
SKALA 1:500



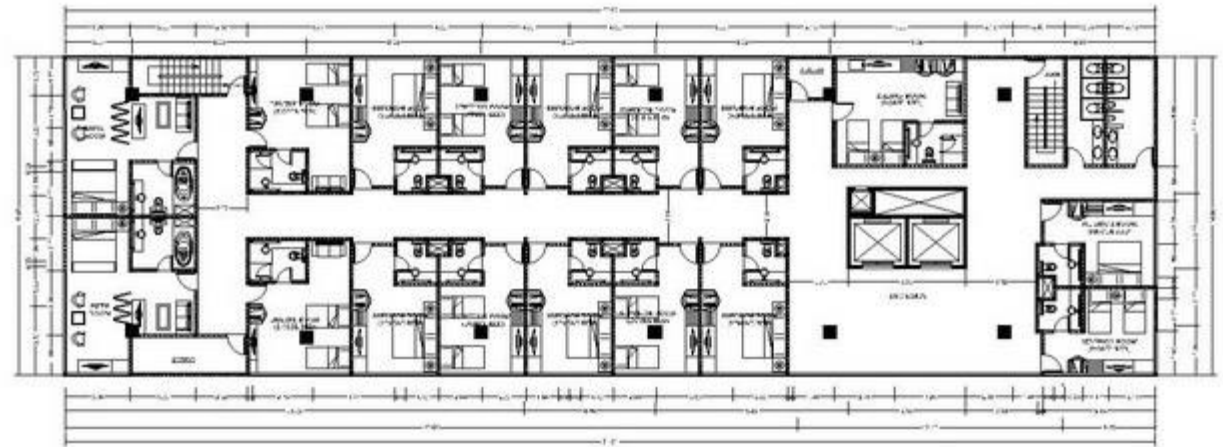
DENAH LANTAI 1
SKALA 1 : 200



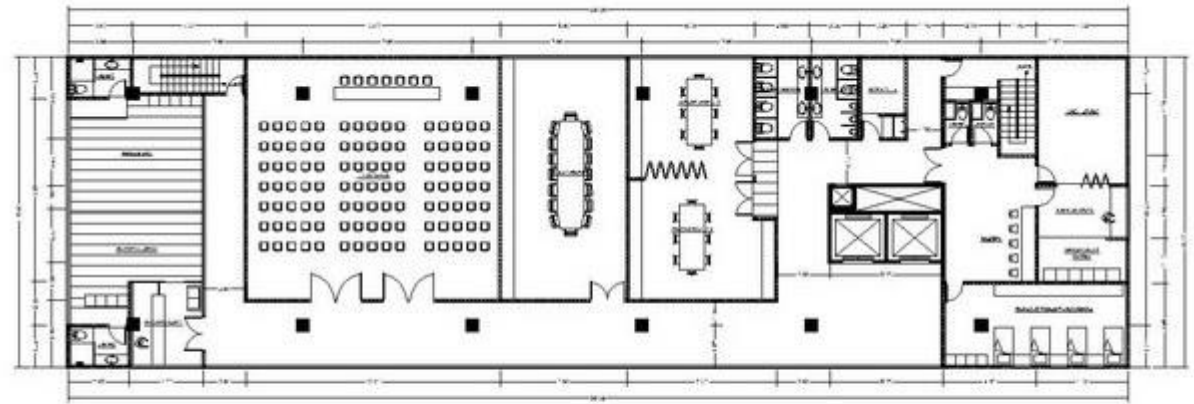
DENAH LANTAI 2
SKALA 1 : 200



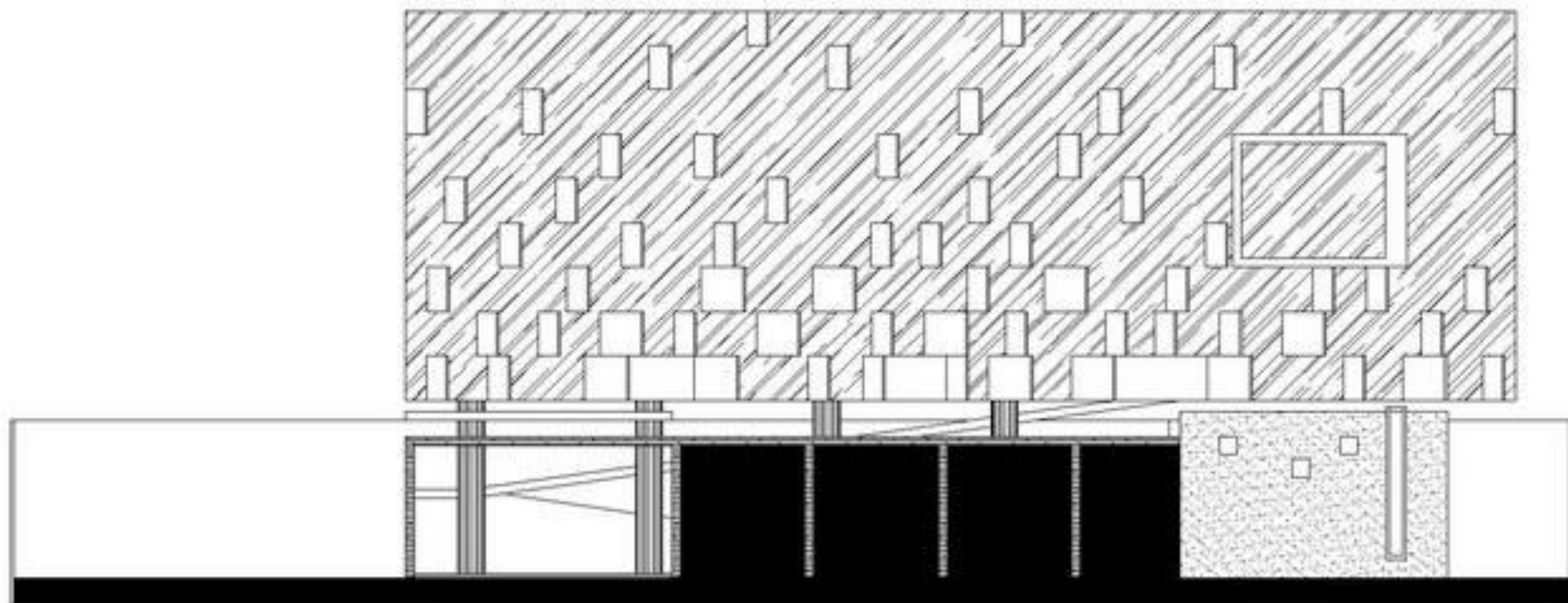
DENAH LANTAI 3
SKALA 1 : 200



DENAH LANTAI 4
SKALA 1 : 200

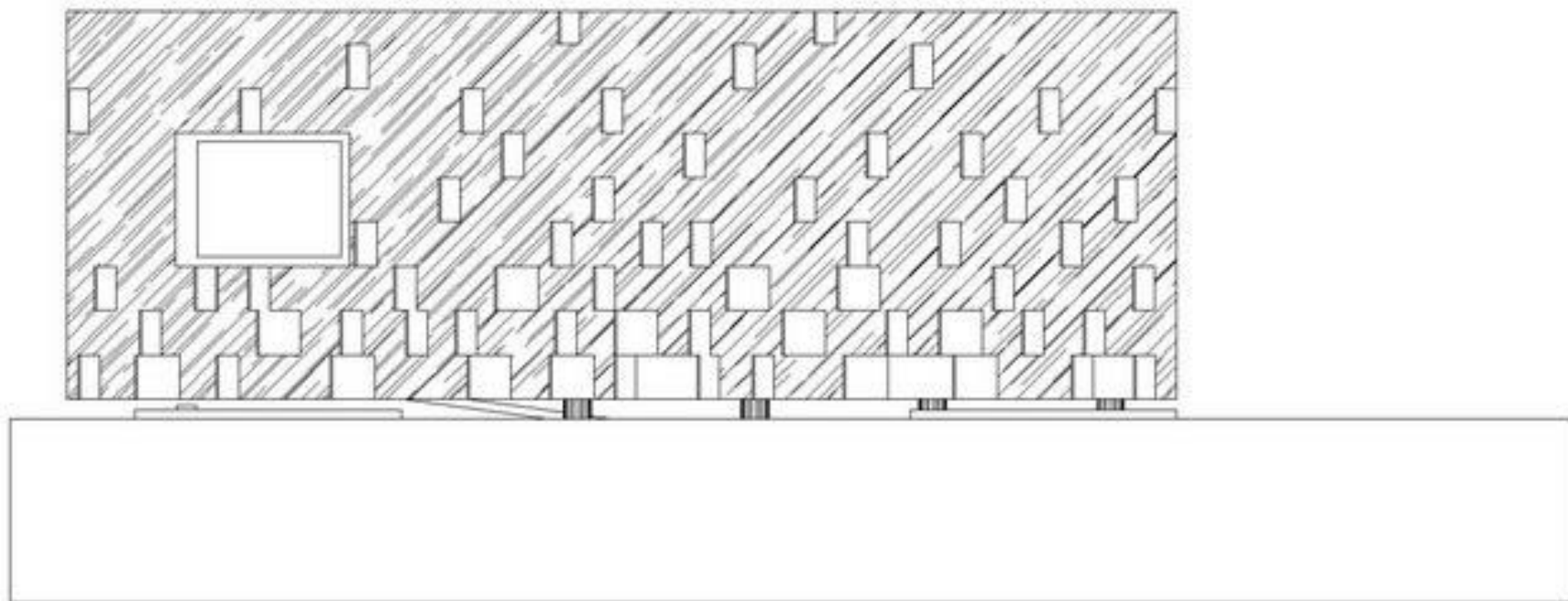


DENAH LANTAI 5
SKALA 1 : 200



TAMPAK DEPAN

SKALA 1 : 200



TAMPAK BELAKANG

SKALA 1:200

TERIMA KASIH



Baju Arie Wibawa, ST, MT.
Kaprodi Arsitektur
Fakultas Teknik
Universitas PGRI Semarang
E-mail: *bayu.ariwibawa@gmail.com*