

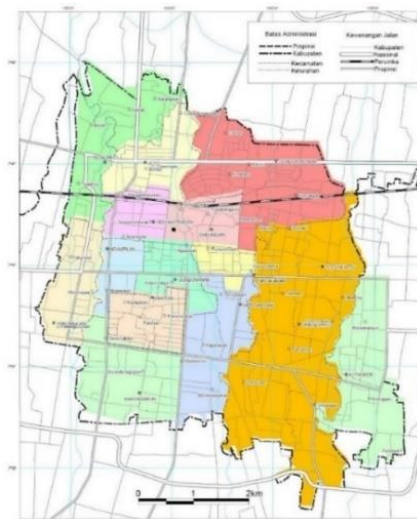
BAGIAN III

ANALISIS PERANCANGAN HOTEL

3.1. Lokasi Perancangan

Lokasi objek perancangan Proyek Akhir Sarjana (PAS) ini di Kampung Sosrokusuman Yogyakarta yang merupakan salah satu kampung yang berada di Kawasan Malioboro. Usulan perancangan ini untuk merespon permasalahan di kota Yogyakarta yang merupakan kota wisata dalam permasalahan penyediaan tempat untuk penunggu wisatawan maupun wisatawan yang berkunjung ke Kawasan Wisata Malioboro. Kampung Sosrokusuman merupakan salah satu kawasan padat permukiman dan terdapat beberapa aktivitas komersial lainnya, selain itu karena letaknya berada di Kawasan wisata Malioboro, kampung ini belum menyediakan penunjang Malioboro yang cukup baik bagi wisatawan ataupun penunggu wisatawan yang berkunjung ke Malioboro.

3.1.1. Lokasi Makro

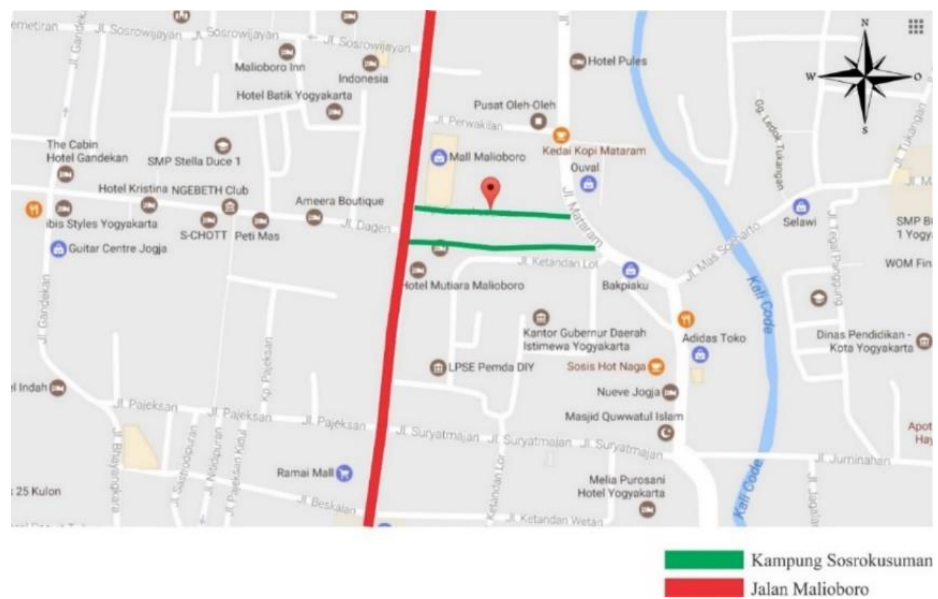


Gambar 3.1 Peta Kota Yogyakarta

Sumber: Google Images (Diakses 2018)

Kota Yogyakarta terletak antara $110^{\circ}24'19''$ - $110^{\circ}28'53''$ BT dan antara $07^{\circ}49'26''$ - $07^{\circ}15'24''$ LS, dengan luas sekitar $32,5 \text{ Km}^2$ atau $1,02 \%$ dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

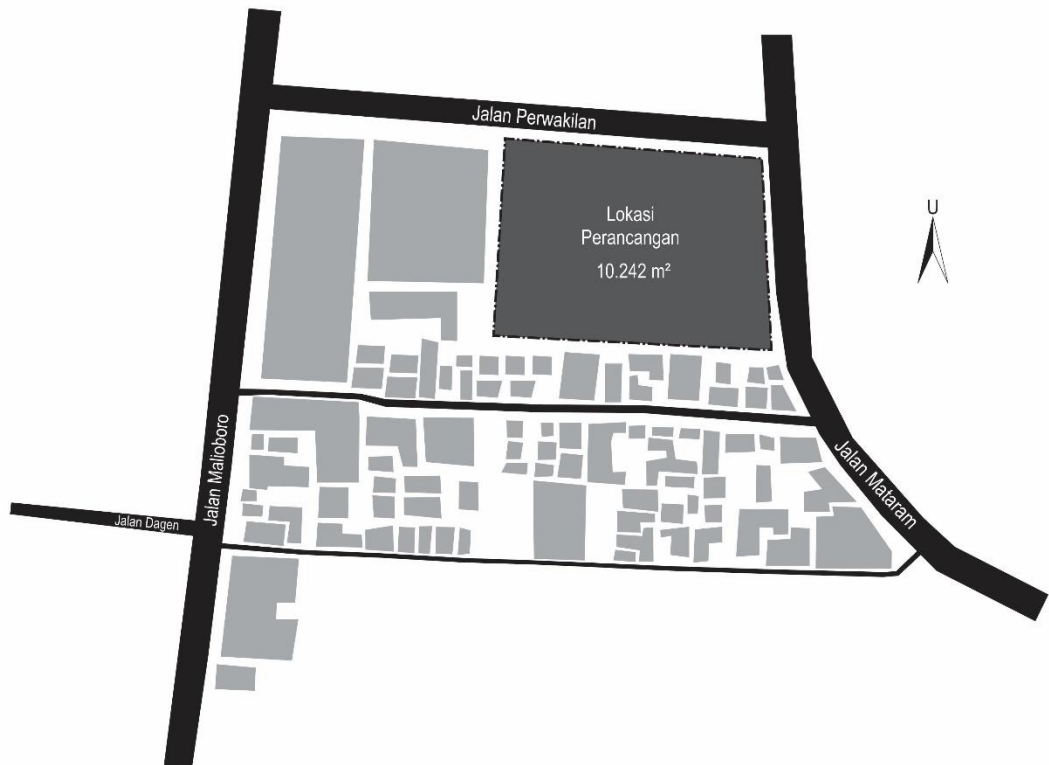
3.1.2. Lokasi Mikro



Gambar 3.2 Peta Jalan Malioboro dan Kampung Sosrokusuman, Yogyakarta

Sumber: Modifikasi *Google Maps* (Diakses 2017)

Lokasi dari perancangan ini adalah Kampung Sosrokusuman yang berada di kawasan Jalan Malioboro (gambar 3.2.). Kampung Sosrokusuman ini berada di bagian timur kawasan Malioboro (gambar 3.2.). Lokasi penelitian ini dipilih karena dianggap masih jarang dijadikan subyek penelitian dan merupakan salah satu kampung yang berada di Kawasan Malioboro yang masih terdapat banyak permukiman warga. Kampung Sosrokusuman ini merupakan kampung yang cukup padat penduduk. Terdapat beberapa fasilitas umum seperti Hotel, Masjid, dan Pertokoan yang berada di kampung ini.



Gambar 3.3 Lokasi Perancangan

Sumber: Penulis (2018)

Dalam proses pemilihan site penulis memilih site yang berada di Kawasan Kampung Sosrokusuman lebih tepatnya berada di pinggir Jalan Perwakilan. Lokasi ini dapat di akses langsung dari Jalan utama Malioboro ataupun melalui Kampung Sosrokusuman. Pemilihan lokasi ini dikarenakan lokasinya yang strategis berada di Kawasan Malioboro. Luasan lokasi tersebut adalah 10242 m².

3.1.3. Pedoman Tata Bangunan Blok

Menurut Pemerintah Kota Yogyakarta, Kawasan Malioboro di Kecamatan Gedongtengen dimana merupakan Kawasan Penyangga Alam dan Budaya, serta Perdagangan dan Jasa. Terdapat juga peraturan

mengenai standar-standar luas tanah (m^2), tinggi bangunan (m), koefisien dasar bangunan (%), dan koefisien lantai bangunan.

Pemanfaatan lahan untuk bangunan gedung dan Peraturan Pemerintah Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 70%
2. Tinggi Bangunan (TB):
 - a. Malioboro dikembangkan dengan dukungan fasilitas perdagangan dan jasa yang menetapkan TB, KLB dan KDB yang merujuk pada persyaratan khusus yang terkait.
 - b. Semua kegiatan membangun bangunan serta bangun-bangunan di ruas Jalan Margoutomo (Jalan Mangkubumi), Jalan Malioboro, Jalan Margomulyo (Jalan Ahmad Yani) dan Jalan Pangurakan (Jalan Trikora), harus merujuk pada persyaratan khusus yang terkait, desain rancana juga harus dikonsultasikan dengan lembaga pelestarian budaya setempat atau di luar blok tersebut yang masih berdomisili di Daerah.
 - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 4,2

3.2. Analisis Sirkulasi Lokasi Perancangan



Gambar 3.4 Kawasan Perancangan

Sumber: Modifikasi *Google Maps*, Penulis (2018)

Lokasi site perancangan berada di Kawasan Malioboro. Site ini berada di selatan Jalan Perwakilan. Lalu lintas pada Jalan Perwakilan termasuk tidak terlalu ramai. Jalan ini tidak banyak dilalui kendaraan karena sepanjang pinggir jalan ini dimanfaatkan sebagai area parkir. Sehingga kebanyakan dari kendaraan yang melewati jalan ini bertujuan untuk mencari parkir mobil.



Gambar 3.5 Jalan Perwakilan

Sumber: Penulis (2018)

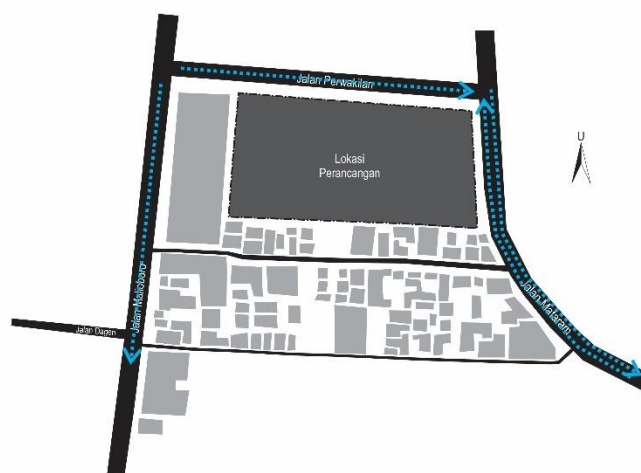
Sedangkan pada Jalan Malioboro lalu lintas kendaraan sangat ramai lancar sepanjang hari. Hal ini disebabkan oleh Malioboro yang merupakan salah satu sentra wisata yang berada di Yogyakarta sehingga menjadikan Kawasan ini memiliki volume kendaraan yang cukup banyak serta luas jalan kendaraan Malioboro yang tidak begitu besar.



Gambar 3.6 Jalan Malioboro

Sumber: Penulis (2017)

Sirkulasi pada Jalan Perwakilan merupakan jalan 1 arah dari arah barat menuju ke timur yang relatif sepi. Jalan Perwakilan ini merupakan daerah yang terdapat beberapa pertokoan dan merupakan area parkir mobil untuk pengunjung Malioboro. Sedangkan sirkulasi pada Jalan Malioboro cukup padat. Jalan ini juga merupakan jalan satu arah dari arah utara menuju ke selatan ke arah KM 0. Sepanjang jalan ini merupakan pertokoan dan terdapat beberapa perkampungan yang menyediakan penunjang Kawasan wisata Malioboro.



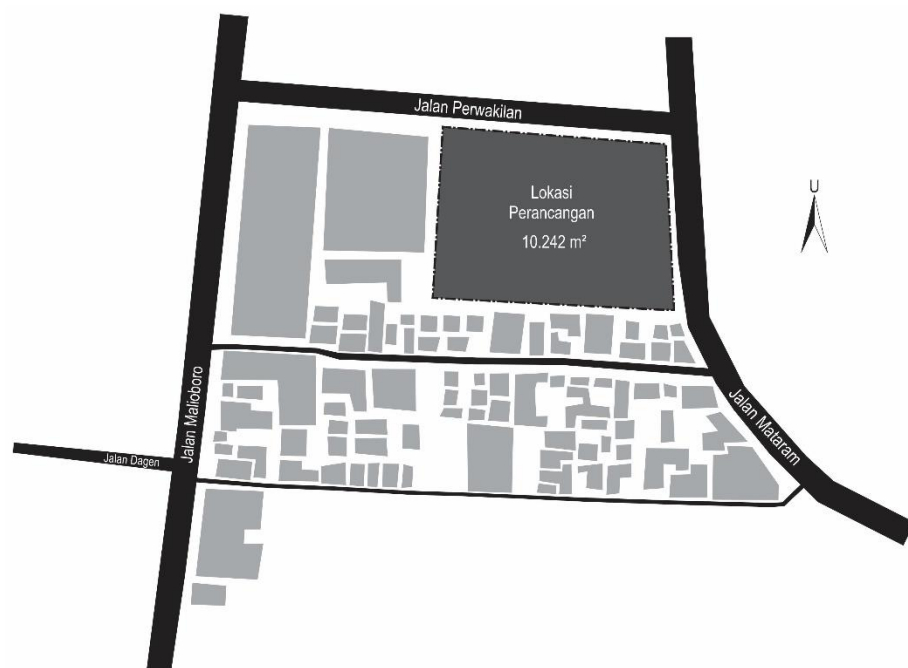
Gambar 3.7 Sirkulasi sekitar site terpilih

Sumber: Penulis (2018)

3.3. Analisis Tapak

Analisis tapak bertujuan sebagai cara pemecahan masalah agar tercapai aspek lansekap pada lahan, area hijau, keanekaragaman bentuk ruang terbuka, keanekaragaman material tapak, keanekaragaman vegetasi serta tapak yang memenuhi standar.

3.3.1. Analisis Site Terpilih



Gambar 3.8 Site Terpilih

Sumber: Penulis (2018)

- Aturan Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

$$\text{KDB} = 70\%$$

$$\text{KDB} = 70\% \times 10242 \text{ m}^2 = 7170 \text{ m}^2$$

Koefisien Dasar Hijau (KDH)

$$\text{KDH} = 30\%$$

$$\text{KDH} = 30\% \times 10242 \text{ m}^2 = 3073 \text{ m}^2$$

Garis Sepadan Bangunan (GSB)

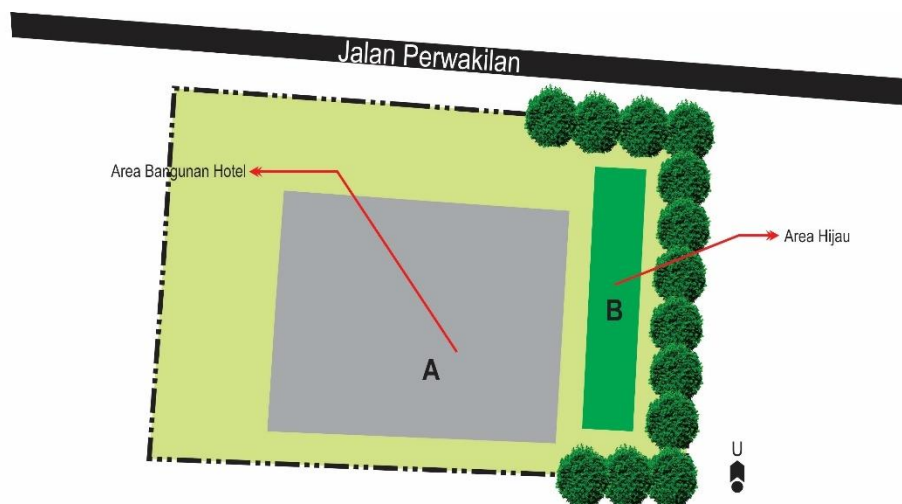
$GSB = \text{Lebar Jalan}/2 + 1 \text{ meter}$

$GSB = 7/2 + 1 = 4,5 \text{ meter}$

Batasan fisik tapak:

- Utara : Jalan Perwakilan
- Timur : Kampung Sosrokusuman
- Selatan : Kampung Sosrokusuman
- Barat : Hotel Ibis dan Malioboro Mall

3.3.2. Analisis Orientasi Bangunan berdasarkan Arah Matahari



Gambar 3.9 Analisis Orientasi Bangunan terhadap Matahari

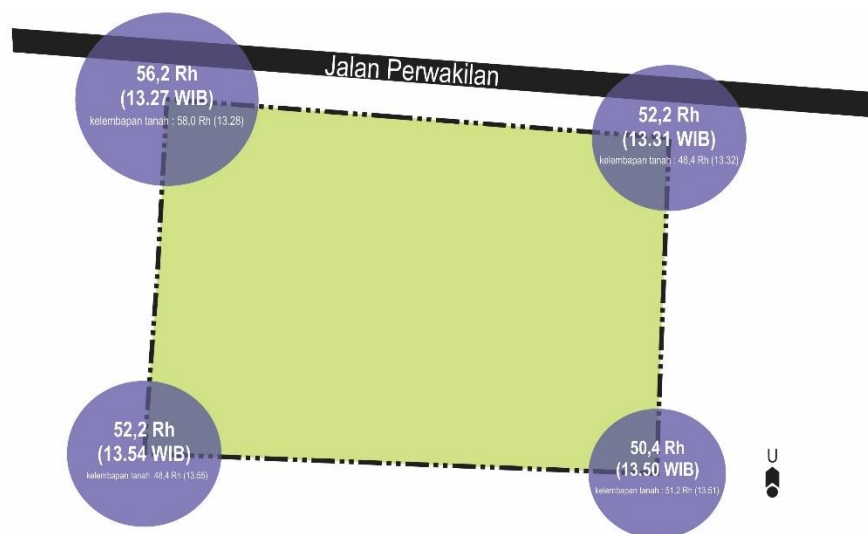
Sumber: Penulis (2018)

Pada bangunan hotel ini (A), orientasi bangunan diletakkan antara lintasan matahari. Letak gedung yang paling menguntungkan apabila memilih arah dari timur ke barat. Bukaan-bukaan menghadap ke arah selatan dan utara agar tidak terpapar langsung sinar matahari. Namun

apabila terdapat bukaan yang terpaksa menghadap matahari akan diberi vegetasi sebagai peredam panas serta pengurangan jumlah bukaan pada sisi tersebut.

Pada area yang kritis (B) yang sering terpapar sinar matahari dibuat sebagai area hijau yang dapat mereduksi panas dengan penanaman vegetasi-vegetasi peneduh di area kritis.

3.3.3. Analisis Kelembapan Udara Site

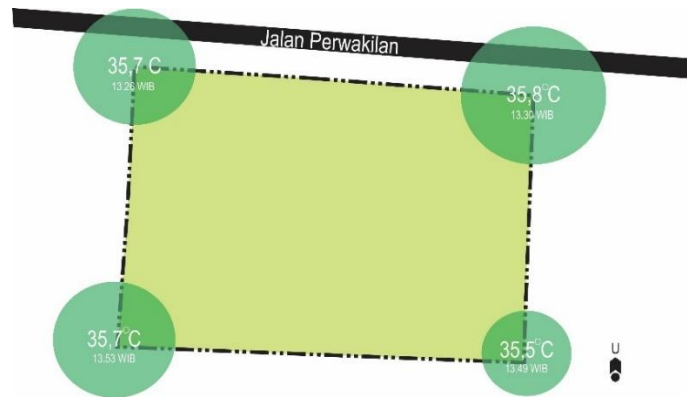


Gambar 3.10 Analisis Kelembapan Udara Site Terpilih

Sumber: Penulis (2018)

Menurut hasil pengamatan yang telah dilakukan kelembapan udara pada site ini relatif cukup baik. Kelembapan udara di sekitar site ini memiliki kisaran kelembapan 40-60%. Kelembapan tertinggi ada pada site bagian barat laut karena terdapat aliran air pada site yang mengarah ke arah barat laut site sehingga kelembapan pada area ini cukup tinggi.

3.3.4. Analisis Suhu Udara Site

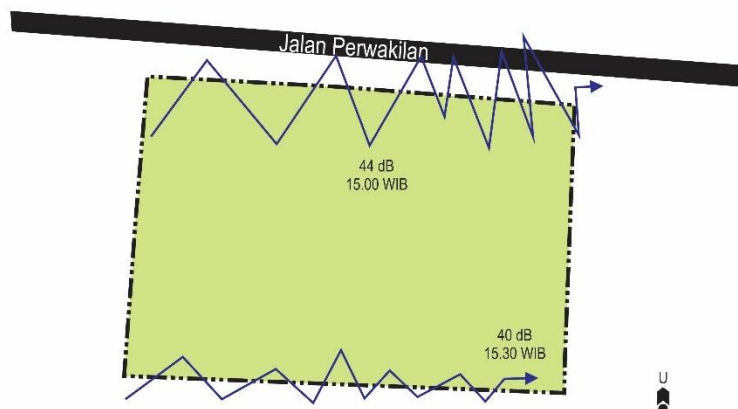


Gambar 3.11 Analisis Suhu Udara Site Terpilih

Sumber: Penulis (2018)

Menurut hasil pengamatan yang telah dilakukan suhu udara di kawasan site terpilih ini relatif normal. Suhu udara di Kawasan site ini berkisar diantara 30-35°C pada pukul 13.00-14.00. Akan tetapi pada waktu-waktu tertentu suhu akan semakin tinggi ataupun semakin merendah. Orientasi tapak site menghadap ke utara dan dapat diakses dari arah selatan. Intensitas cahaya yang masuk ke dalam site relatif cukup banyak.

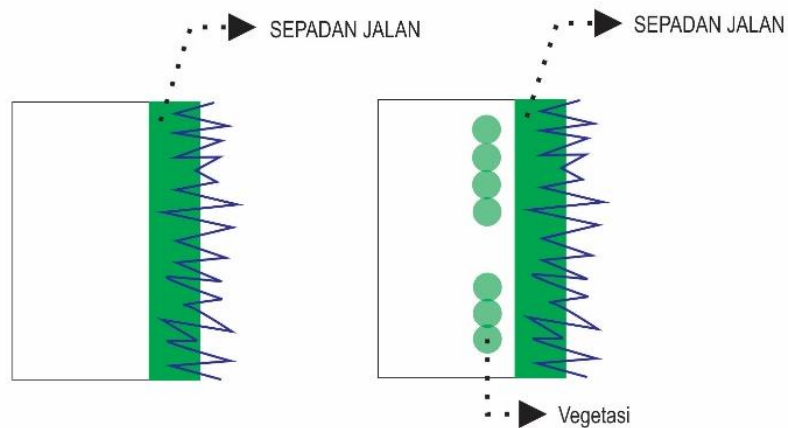
3.3.5. Analisis Kebisingan Site



Gambar 3.12 Analisis Kebisingan Site Terpilih

Sumber: Penulis (2018)

Menurut hasil pengamatan yang telah dilakukan pada Kawasan site terpilih ini terdapat dua titik yang dapat dihitung kebisingannya. Pada bagian utara site yaitu Jalan Perwakilan kebisingan cukup besar dibandingkan dengan bagian selatan yakni Kampung Sosrokusuman. Jalan Perwakilan merupakan jalan yang cukup besar dan merupakan salah satu akses jalan untuk keluar dari Kawasan Malioboro sehingga sering dilalui kendaraan ataupun pejalan kaki. Pada Kampung Sosrokusuman tidak begitu ramai dikarenakan jalan ini sebagian besar hanya dilalui oleh pejalan kaki dan sedikit kendaraan bermotor.

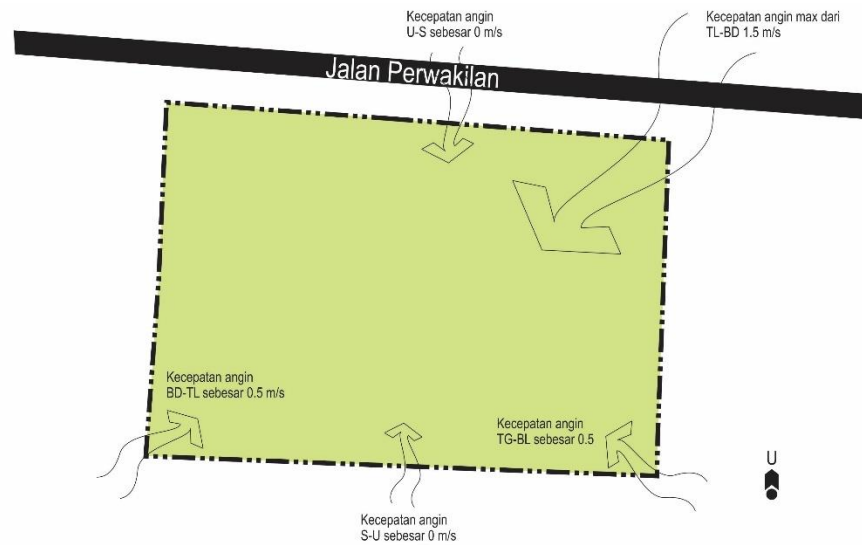


Gambar 3.13 Strategi dan Respon Site terhadap Kebisingan

Sumber: Penulis (2018)

Site langsung berhadapan dengan jalan raya dengan lebar sepadan jalan hanya 6 meter. Maka dari itu kebisingan cukup tinggi pada site ini. Dengan kebisingan yang cukup mengganggu ini pada bangunan ini dapat diberikan space untuk menanam vegetasi *noise barrier* yang berfungsi untuk menyaring bunyi dan suara dari luar bangunan sehingga menciptakan kenyamanan akustik.

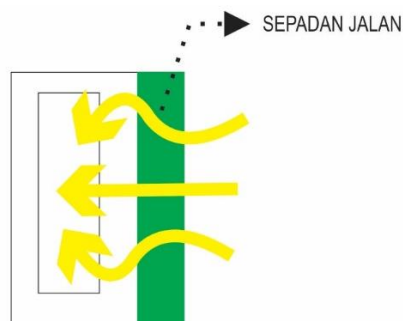
3.3.6. Analisis Kecepatan Angin Site



Gambar 3.14 Analisis Kecepatan Angin Site Terpilih

Sumber: Penulis (2018)

Pada perhitungan langsung di Kawasan site terpilih kecepatan angina terbesar datang dari arah timur laut menuju barat daya. Kecepatan angina tersebut sebesar 1,5 m/s. Sedangkan angina terkecil dari arah selatan dan utara sebesar 0 m/s. Berdasarkan hasil pengamatan, maka dapat disimpulkan bahwa bangunan akan mengoptimalkan pengudaraan alami di beberapa titik bangunan. Dengan demikian desain bangunan ini di beberapa titiknya memaksimalkan penggunaan ventilasi sebagai sirkulasi udara.



Gambar 3.15 Strategi dan Respon Site terhadap Kecepatan Angin

Sumber: Penulis (2018)

Angin yang masuk dan menuju ke site sangat masif. Angin tersebut berasal dari berbagai arah. Terlebih dari beberapa arah tertentu dan dalam waktu tertentu. Sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan yang akan dibangun harus dapat memfilter angin yang masuk sehingga tidak terlalu mengganggu kegiatan yang dilakukan di dalam Hotel ini.

3.4. Analisis Fungsi Hotel

Analisis fungsi Hotel ini berdasarkan pengelompokan ruang pada bangunan yang disesuaikan dengan standar perancangan Hotel bintang 3.

3.4.1. Fungsi Primer

Fungsi primer adalah fungsi utama bangunan yang didalamnya terdapat kegiatan-kegiatan utama yaitu menginap, berbelanja souvenir dan kegiatan yang berhubungan dengan fungsi pelayanan Hotel. Fungsi pelayanan Hotel merupakan fungsi yang memiliki hubungan langsung dengan usaha memberikan pelayanan kepada tamu yang akan menginap. Fungsi lobby sebagai penerima tamu dan penyewaan kamar sebagai tempat menginap.

3.4.2. Fungsi Sekunder

Fungsi sekunder adalah merupakan fungsi yang ada karena terdapat kegiatan yang digunakan untuk mendukung kegiatan utama. Fungsi sekunder dikelompokkan menjadi beberapa jenis, antara lain:

Fungsi Pengelola

Fungsi pengelola adalah yang mengordinir segala kegiatan yang berlangsung di hotel dan bertanggung jawab atas kenyamanan

aktifitas bagi pengunjung. Pengelola tersebut meliputi pimpinan dan unit staff.

Fungsi Fasilitas Hotel

Fungsi fasilitas Hotel merupakan kumpulan fungsi-fungsi yang berhubungan dengan tamu, untuk mendukung fungsi pelayanan yang meliputi persewaan kamar, restoran, mushola, *meeting room*, dan terdapat pula fungsi rekreasi berupa toko souvenir, spa, dan kolam renang.

Fungsi Operasional

Fungsi operasional adalah merupakan suatu kumpulan fungsi yang tidak berhubungan langsung dengan pelayanan tamu, namun mendukung kelancaran pada Hotel. Meliputi laundry, *house keeping*, unit keamanan (luar dan dalam), Mekanikal Elektrikal.

Fungsi Penunjang

Fungsi penunjang adalah fungsi yang merupakan kumpulan kegiatan yang mendukung pelaksanaan kegiatan primer dan sekunder. Pada fungsi penunjang terdapat kegiatan yang dikategorikan sebagai fungsi penunjang umum yang merupakan fasilitas umum yang dapat digunakan semua orang seperti ATM, *Money Changer*, Area Parkir.

3.5. Analisis Pengguna dan Kebutuhan Ruang

Analisis pengguna didapatkan dari analisis fungsi yang kemudian memunculkan jenis aktivitas yang dilakukan sehingga mendapatkan hasil akhir berupa pengguna Hotel.

3.5.1. Pengguna atau Pelaku Aktivitas

Berdasarkan analisis mengenai pengguna di Hotel, maka pengguna ditentukan sebagai berikut:

Tabel 3.1 Pelaku Aktivitas di Hotel

NO	PELAKU	KETERANGAN
1	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Tamu Menginap • Tamu Tidak Menginap
2	Pengelola Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Pimpinan • Staff Front Office
3	Pelaksana Servis	<ul style="list-style-type: none"> • Karyawan Bagian Back House • Satpam

Sumber: Penulis (2018)

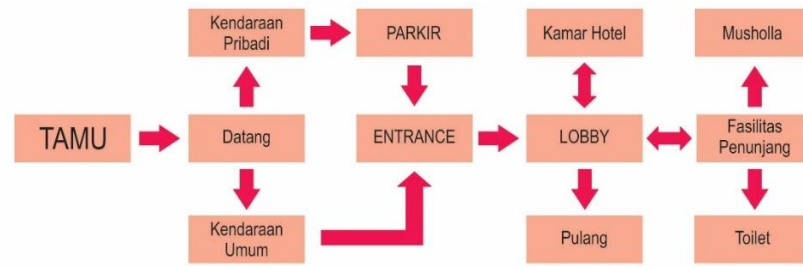
Berdasarkan analisis mengenai pelaku aktivitas dapat ditentukan mengenai kelompok aktivitas pada Hotel Bintang 3, maka pengelompokan aktivitas ditentukan sebagai berikut:

1. Kegiatan Utama, yakni menginap atau tidak menginap
2. Kegiatan Pelengkap, yakni kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu luang misalnya olahraga atau rekreasi
3. Kegiatan Pelayanan

3.5.2. Analisis Alur Pengguna

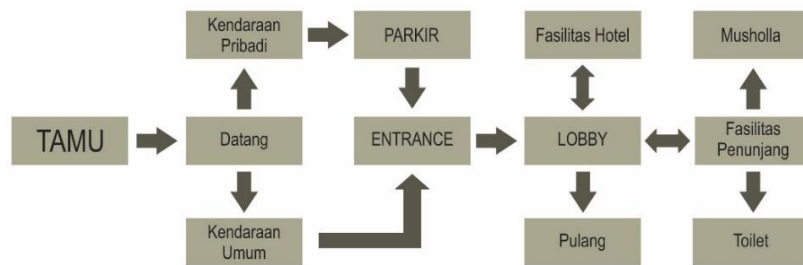
Setelah ditemukan jenis pengguna, kemudian dianalisis kembali untuk mendapatkan alur kegiatan pengguna dengan rincian sebagai berikut:

1. Alur Pengunjung Hotel Menginap



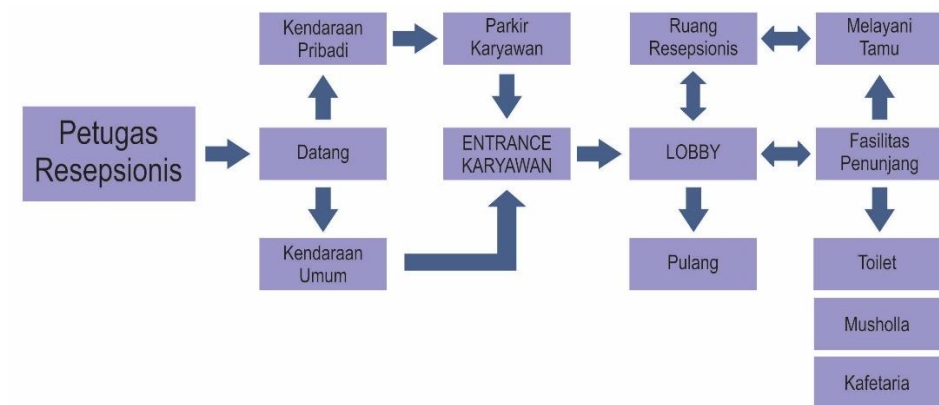
Sumber: Penulis (2018)

2. Alur Pengunjung Hotel Tidak Menginap



Sumber: Penulis (2018)

3. Alur Petugas Resepsionis



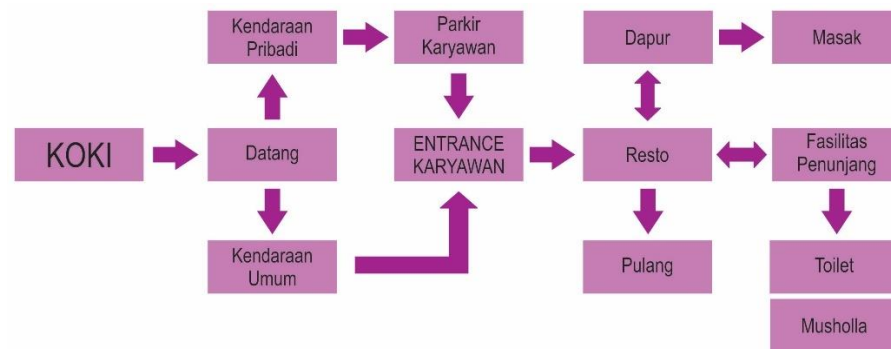
Sumber: Penulis (2018)

4. Alur Pengunjung Restoran



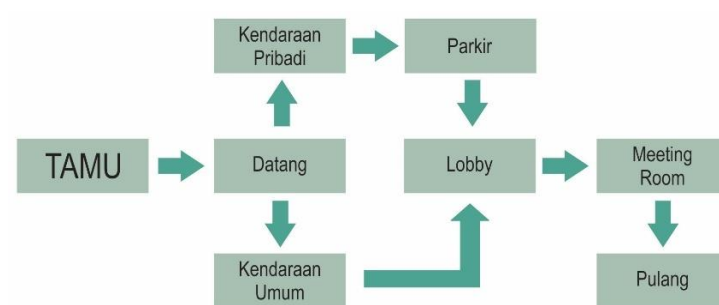
Sumber: Penulis (2018)

5. Alur Koki Restoran



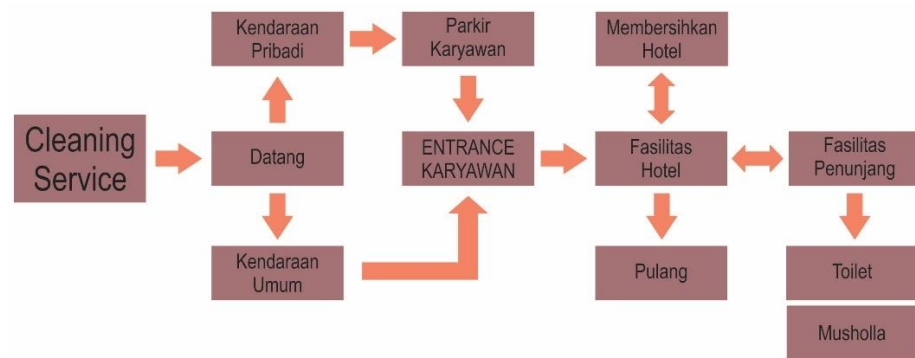
Sumber: Penulis (2018)

6. Alur Pengunjung Meeting Room



Sumber: Penulis (2018)

7. Alur Cleaning Service



Sumber: Penulis (2018)

3.5.3. Kebutuhan Ruang

Tabel 3.2 Kebutuhan Ruang Hotel

FASILITAS KEGIATAN	PENGGUNA	KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT
Ruang Serbaguna	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> Menghadiri Acara Sanitasi 	<ul style="list-style-type: none"> Ballroom Ruang Persiapan Gudang Toilet 	Semi Publik
	Karyawan			
Area Rekreasi	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> Bersantai Melakukan Kegiatan/Rekreasi Makan/Minum Sanitasi 	<ul style="list-style-type: none"> Kolam Renang R. Ganti/ Loker Food Court Mini Shop Spa Area Taman Toilet 	Semi Publik
	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Mengelola dan Membersihkan Sanitasi 		

Food & Beverages Preparation dan Service	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Persiapan dan Pengolahan Dasar Makanan dan Minuman • Memasak dan menyajikan Makanan dan Minuman 	<ul style="list-style-type: none"> • Dapur Utama • Dapur Khusus • R.Saji • R.Service 	Privat
Area Parkir	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Memarkirkan Kendaraan 	<ul style="list-style-type: none"> • Area Parkir Roda 4 • Area Parkir Roda 2 • Area Parkir Bus 	Publik
	Karyawan			
Kamar Hotel	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Beristirahat • Sanitasi • Makan/ Minum 	<ul style="list-style-type: none"> • Kamar Hotel • KM/ WC • R. Santai 	Privat
Lobby	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Masuk/ Keluar Hotel • Check in/ out • Menunggu/ Menerima Tamu • Mencari Informasi • Sanitasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrance Hall • Receptionist • Area Duduk • Pusat Informasi • Toilet 	Publik
	Pengelola/ Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Melayani tamu check in/out • Memberi Informasi • Mengantar/M engambil Koper • Memanggil Taksi • Sanitasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Receptionist • Pusat Informasi • Bellman Counter • Toilet 	

Food & Beverages Outlets	Tamu Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Makan/Minum • Mengakses Internet • Mengobrol • Menunggu 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant • Coffee Shop • Lounge & Bar • Toilet 	Publik
	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan Pelayanan • Mengelola dan Membersihkan • Sanitasi 		
Kantor	Pengelola/Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Mengelola dan Mengatur setiap Departemen di Dalam Hotel • Menyimpan Arsip 	<ul style="list-style-type: none"> • R. General Manager • R. Asisten General Manager 	Privat
HRD/Personal Departemen	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Menerima dan Menyeleksi Calon Karyawan • Menentukan Posisi tiap Calon Karyawan • Mengabsensi 	R. Karyawan	Privat
Front Office	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Menerima Reservasi Kamar Hotel • Membuat Rekening Perhitungan Biaya Tamu 	<ul style="list-style-type: none"> • R. Manajer Front Office • R. Karyawan 	Privat

		<ul style="list-style-type: none"> Membuat Laporan Administrasi Penjualan Kamar 		
Security Department	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Membuat Perencanaan, Pengamanan, dan Pengawasan terhadap Kawasan Hotel 	<ul style="list-style-type: none"> R. Security R. Monitor CCTV R. Genset R. AHU R. Pompa Air R. Shaft 	Privat
Housekeeping dan Laundry	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Merencanakan, Merawat, dan Membersihkan Seluruh Ruangan dalam Hotel Mencuci, Mengeringkan dan Menyetrika 	<ul style="list-style-type: none"> Gudang Penyimpanan Gudang Alat Housekeeping R. Cuci R. Pengereng dan Setrika 	Privat
Uniform Service	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Menyediakan Seragam Karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> R. Ganti/ Loker Karyawan 	Privat
Bidang Pemasaran dan Keuangan	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan Perencanaan Promosi Hotel Mengelola Keuangan Hotel 	<ul style="list-style-type: none"> R. Manager Marketing, R. Manager, R. Karyawan 	Privat
Bidang Makanan dan Minuman	Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> Mengolah, Memproduksi dan Menyajikan Makanan dan Minuman 	<ul style="list-style-type: none"> R. Manager Food & Beverages R. Karyawan 	Privat

Purchasing & Store	Karyawan	<ul style="list-style-type: none">• Membuat Perencanaan Pembelian Barang-barang• Menerima Barang, Menyimpan dan Merawat	<ul style="list-style-type: none">• Gudang Barang	Privat
--------------------	----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	--------

Sumber: Penulis (2018)