

BAB III

ANALISIS DAN PENDEKATAN KONSEP KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS, DAN APRESIASI BUDAYA

3.1 ANALISA KEGIATAN

3.1.1 ANALISA PELAKU KEGIATAN DAN PENENTUAN KEBUTUHAN RUANG

3.1.1.a. ANALISA KEGIATAN AKOMODASI

Dalam menganalisa pelaku kegiatan, lebih dulu diketahui bentuk kegiatannya, sehingga akan didapat kapasitas kegiatan (volume ruang) dan alat kegiatan yang diperlukan disetiap kegiatan.

Tabel 3.1 Analisis Kegiatan Akomodasi Dan Kebutuhan Ruang.

| Pelaku | Bentuk kegiatan | Karakter kegiatan | Volume kegiatan | Kebutuhan | |
|--------------------|---|-----------------------------|---|--|---|
| | | | | Alat | Jenis ruang |
| Resepsiones | Pelayanan penginapan/hunian: Registrasi/cek in Cek out | Formal semi publik terbatas | Resepsiones terdiri dari 4 resepsionis dan 1 kasir dan 3 pengantar tamu | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja panjang ☛ Tempat penitipan barang tamu ☛ Rak kunci ☛ Almari berkas/rak kerja | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Front office/ administrasi pelayanan: ☛ Tempat penerima tamu (reseption room) ☛ Gudang penyimpanan ☛ Kamar mandi khusus karyawan |
| Staff administrasi | Pengelolaan: Pengawasan kerja karyawan Administrasi hotel | Formal semi privat | Asumsi 1 Pimpinan 5 manajer tiap 1 manajer membawahi 4 karyawan | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja kerja ☛ Almari berkas ☛ Meja & kursi tamu ☛ brangkas | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Ruang direktur ☛ Kuntor devici manajer ☛ Kamar mandi pengelola ☛ Ruang tamu ☛ Ruang meeting + training ☛ R. Personalia ☛ R.administrasi |
| Satpam | Pengawasan keamanan | Semi formal, semi publik | 2 satpam luar 2 satpam dalam | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja pengawas dilengkapi dengan monitor pengawas ☛ Kursi ☛ Rak barang | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Ruang penjaga ☛ Ruang ganti |
| Karyawan | Pelayanan / servis: makan-minum | Non formal, semi privat | Dikakukan bergantian pagi malam Asumsi: 2 koki , tiap 1 koki membawahi 5 asisten koki | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja masak ☛ Rak penyimpanan peralatan masak ☛ Tempat cuci piring ☛ Perlengkapan | <ul style="list-style-type: none"> ☛ Dapur (kitchen): ☛ Dapur roti ☛ Dapur biasa ☛ Gudang makanan-minuman ☛ Ruang |

| | | | | | |
|---|----------------------------------|----------------|---|---|---|
| | | | 5 waiter 5 waitres | dapur Rak /almari bahan makanan | pendingin Kantor koordinator pelayanan Ruang ganti Kamar mandi |
| Cleaning servis & pengurus rumah tangga | Pelayanan kebersihan | Publik | Dilakukan sistem shif (pagi -siang- malam) 1 shif = 4 orang 3x shif = 12 orang | Peralatan kebersihan | Loundry Ruang linien House keeping Gudang peralatan Ruang ganti |
| Teknisi | Pengawasan sistem utilitas hotel | Semi Privat | 2 teknisi mesin 2 teknisi perawatan perlengkapan hotel 1 teknisi membawahi 4 karyawan | Meja kerja Almari peralatan Peralatan mekanik | Ruang mesin Ruang treatment Ruang chiller 7 boiler Kantor teknisi Ruang ganti kamar mandi Gudang perabotanbeng kel perawatan |
| Tamu/ pengunjung | Menginap dan mendapat pelyanan | Privat/ publik | | | Kamar hotel Restaurant Cafe Shopping archade Mushola Bank + money changer |

Sumber : Nuefert, 1990 Dan Pemikiran

Berdasar tabel 3.1, kegiatan akomodasi khususnya hotel, terdiri atas beberapa kegiatan antara lain: kegiatan hunian, kegiatan pengelolaan dan kegiatan pelayanan. Yang mana ketiga kegiatan tersebut saling mempengaruhi kegiatan satu dengan yang lain. Akibatnya ketika pengunjung sebagai pelaku kegiatan hunian melakukan kegiatan seperti cek in atau cek out akan berpengaruh pada kegiatan pengelolaan. Sedangkan jika pengunjung menginap maka akan berinteraksi dengan kegiatan pelayanan sebagai fasilitas yang diberikan pihak hotel. Berdasar bentuk dan karakter kegiatan terbagi atas beberapa zone:

1. Publik : zona yang merupakan area untuk umum dan memiliki nilai keuntungan.
2. Privat : zona yang tidak diperuntukkan untuk umum (hanya untuk pengguna). Area bersifat provit maupun non provit. Untuk area provit yaitu kamar hotel sedang non provit : ruang-ruang pengelola.
3. Servis : merupakan area pelayanan.

Khusus untuk lobby merupakan area rentable area yang non provit.

3.1.1.b ANALISA KEGIATAN BISNIS

Tabel 3.2 Analisa Kegiatan Bisnis Dan Kebutuhan Ruang

| Pelaku | Bentuk Kegiatan | Karakter Kegiatan | Volume Kegiatan | Kebutuhan Ruang | |
|---------------------------------|--|--|---|--|---|
| | | | | Alat Kegiatan | Jenis Ruang |
| Karyawan | Konvensi: ▪ Persiapan ruang konvensi | Non formal, semi privat, terbatas | Asumsi untuk penataan meja, sound, dan audio 6 orang | Peralatan servis | R. persiapan Gudang perlengkapan dan peralatan |
| Peserta konvensi | ▪ Pelaksanaan konvensi | Formal, privat, terbatas | Asumsi untuk peserta: event kecil 20-30 orang; event sedang 30-60 orang Dan event besar 60-100 orang | ☞ Meja dan kursi konvensi ☞ Sound sistem dan audio-visual ☞ Flipchart ☞ Lighting dan penghawaan | R. pertemuan besar R. pertemuan sedang R. pertemuan kecil Auditorium |
| Tim dokumentasi | ▪ Dokumentasi | Semi formal, semi publik, terbatas | Asumsi 20 orang | ☞ Kursi dan meja ☞ Sound system | R. reportase dan dokumentasi |
| Pegawai | Eksibisi: ▪ Persiapan | Non formal, semi privat, terbatas | Asumsi jumlah karyawan 4 orang | Peralatan servis | R. persiapan Gudang perlengkapan dan peralatan |
| Pengunjung/tamu | ▪ Pameran | Non formal, publik, terbatas | Asumsi dapat menampung pengunjung 30-60 stand | ☞ Lighting ☞ Sound sistem ☞ Meja pameran ☞ Kursi | Exhibitio hall R. pameran R. penyimpanan dan perawatan Lobby/hall |
| Tamu/ peserta konvensi karyawan | Resepsi/ Perjamuan makan-minum | Formal/non formal, semi privat, terbatas | Asumsi untuk kegiatan konvensi ± 20-100 | ☞ Meja makan, kursi, perlengkapan dapur, mrja saji | R. perjamuan Dapur Huese keeping Gudang makanan-minuman |
| Panitia, pengelola administrasi | Registrasi dan pengelolaan kegiatan konvensi | Semi formal, semi privat, terbatas | Asumsi pengelola 1 pimpinan+5 manager @1 manager membawahi 5 orang | ☞ Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer | Sekretariat R. personalia R. eksekutif manager R. tamu |
| Satpam | Pengawasan dan pengontrolan keamanan | Semi formal, semi privat, terbatas | Shif pagi-malam 1 shif = 4 orang Bila ada penyelenggaraan konvensi peubah sesuai kebutuhan. | ☞ Meja kursi ☞ Almari/rak barang ☞ Monitir pengawas. | R. penjaga R. informasi |

Sumber : Neufert, 1990; dan pemikiran

Kegiatan bisnis mencakup tiga kegiatan utama yaitu konvensi, eksibisi, dan perjamuan. Kegiatan ini diperuntukkan untuk umum baik kepentingan bisnis maupun ilmiah, sehingga pelaku kegiatan bisnis ini dikelompokan:

1. Pelaku konvensi; meliputi instansi pemerintah/swasta, mahasiswa, pakar ahli.
2. Pelaku eksibisi; meliputi peserta eksibisi, penyelenggara, pengunjung dari luar/ peserta konvensi.
3. Pelaku kegiatan pengelolaan; pengelola.

Untuk kegiatan perjamuan dilakukan sebagai pendukung kegiatan utama lain. Pada kegiatan konvensi terbagi menjadi dua, yaitu pelaksanaan kegiatan konvensi itu sendiri dan kegiatan dokumentasi yang pelakunya terdiri dari wartawan dan reporter. Kegiatan dokumentasi ini dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan konvensi yaitu peliputan kegiatan.

3.1.1.c ANALISA KEGIATAN APRESIASI BUDAYA

Tabel 3.3 Karakteristik Kegiatan Apresiasi Budaya.

| Pelaku | Bentuk kegiatan | Karakter kegiatan | Volume kegiatan | Kebutuhan | |
|----------------------------------|--|--|--|---|---|
| | | | | Alat kegiatan | Jenis ruang |
| Karyawan Pengunjung | Pertunjukan seni tari, musik | Semi bising, non formal, semi privat, terbatas | Asumsi 100 orang | Kursi, meja rias, almari pakaian, almari penyimpanan alat musik | R. Pertunjukan Auditorium R.ganti/riasan Gudang perlengkapan+peralatan |
| Pengunjung/tamu Karyawan Seniman | Pengenalan dan info | Semi bising, non formal, publik, terbatas | Asumsi 10 | Meja, kursi, almari, alat peraga | R.tari R.musik R.kerajinan R.buku |
| Pengunjung karyawan | Persewaan transportasi tradisional (khas yogya) | Semi bising, non formal, publik | Asumsi untuk kantor 4 orang | Sepeda onthel, becak, dokar, meja, kursi | R. kendaraan Kantor pengelola |
| Pengelola pegawai pimpinan | Registrasi dan pengelolaan kegiatan apresiasi budaya | Semi tenang Semi privat, terbatas | Asumsi 4 manager 1 manager = 4 pegawai | Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer | R. administrasi R. karyawan R. personalia R. Direktur R. tamu |
| Satpam | Pengawasan dan pengontrolan | Semi tenang, non formal, semi privat, terbatas | Asumsi 4 orang | Meja kursi Monitor pengawas Almari/rak barang. | R penjaga R.ganti |

Sumber: pemikiran

Berdasarkan tabel 3.3, kegiatan apresiasi budaya terdiri dari pertunjukan kesenian berupa seni tari, musik, dan seni peran; pengenalan dan info, yaitu kegiatan memperkenalkan kesenian melalui pembelajaran singkat kesenian tradisional khususnya bagi wisatawan minat khusus serta informasi tentang kesenian tradisional. Disamping itu juga menyediakan persewaan transportasi tradisional (khas Yogya) dengan batasan waktu selama 24 jam, seperti; sepeda onthel, becak, dan andhong (dokar). Dari kegiatan –kegiatan apresiasi budaya tersebut dapat dibagi beberapa zona:

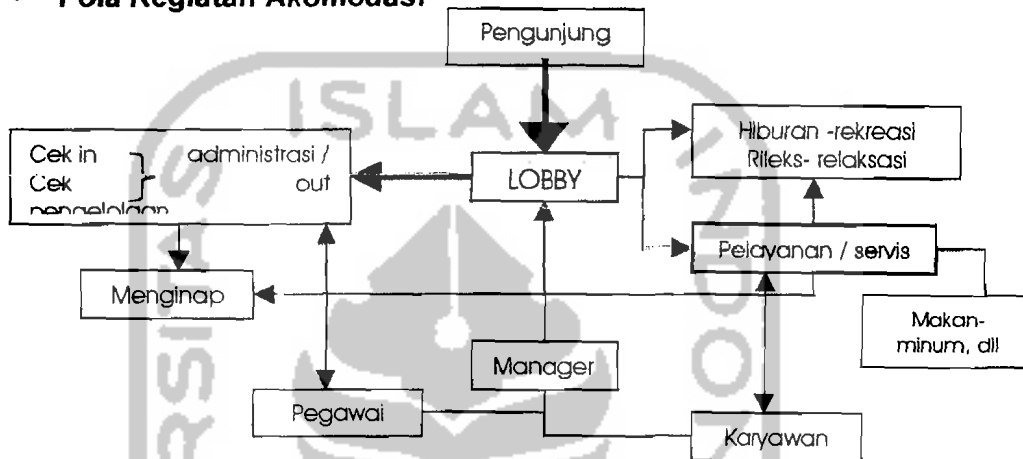
- Publik: meliputi kegiatan kegiatan seni mulai dari pertunjukan seni sampai persewaan transpor tradisional.

- Privat: untuk kegiatan pengelolaan
- Servis: kegiatan pelayanan + servis

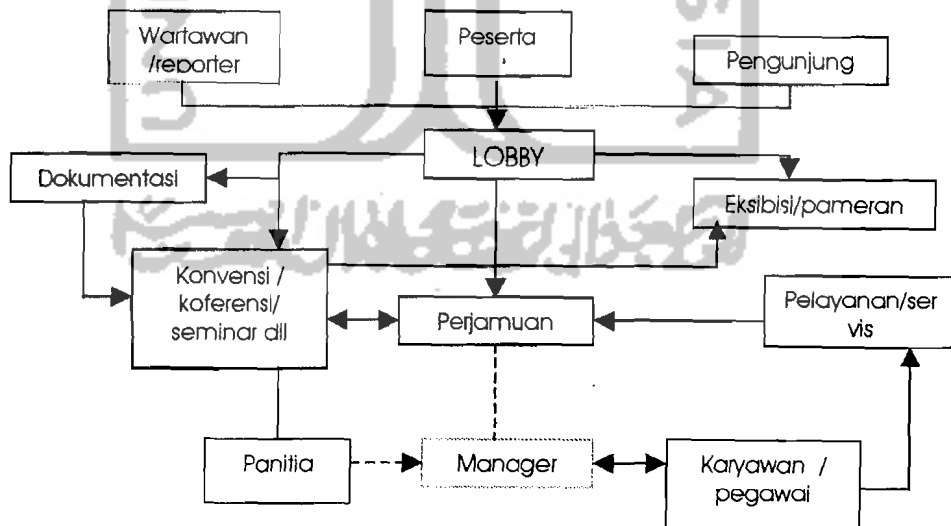
3.1.2. ANALISA POLA KEGIATAN

Berdasar dari pelaku dan proses kegiatan yang ada, dapat dianalisa pola kegiatan pada setiap kegiatan.

▪ Pola Kegiatan Akomodasi



• Pola Kegiatan Bisnis



• Pola Kegiatan Apresiasi Budaya

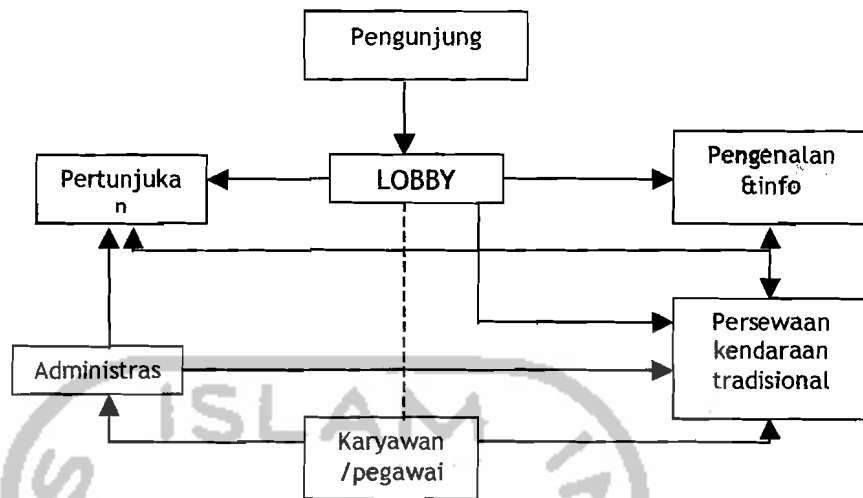
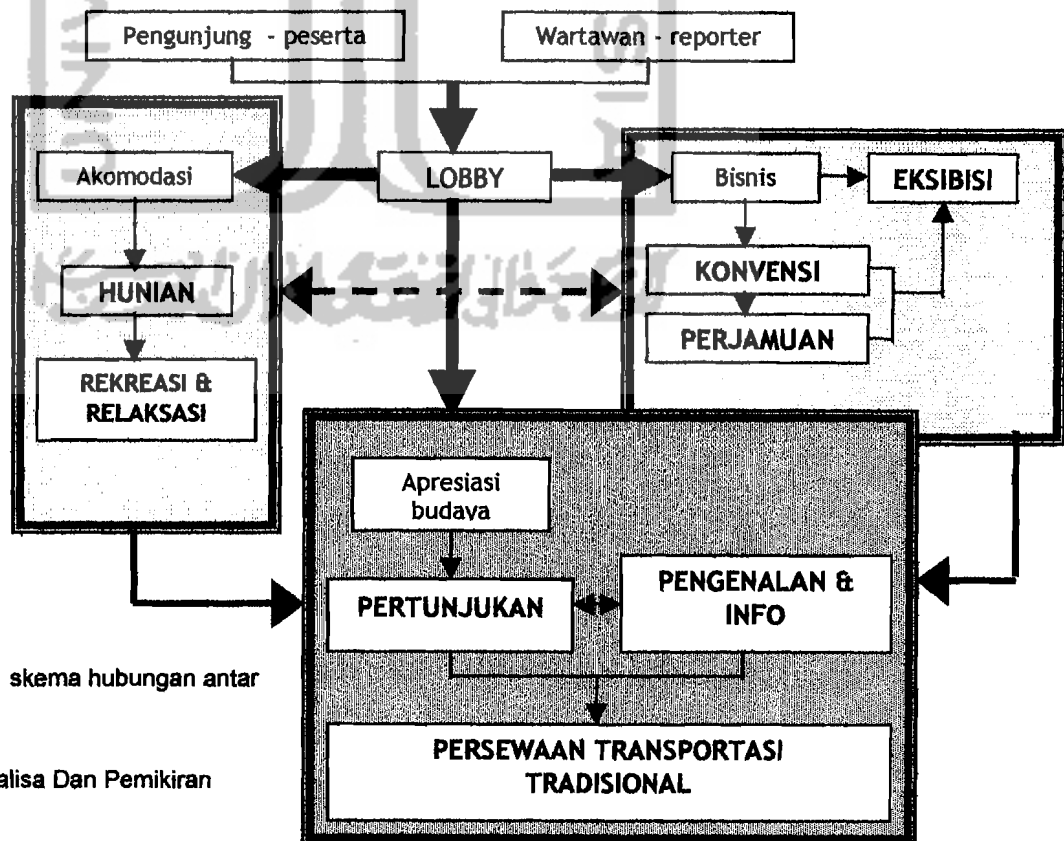


Diagram 3.1 skema hubungan pelaku kegiatan akomodasi, bisnis, dan apresiasi budaya

Sumber : pemikiran

Dari pola-pola kegiatan pada kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya, dapat dianalisa pola disetiap kegiatan yang terjadi adalah pola radial, di mana lobby sebagai pusat (ruang bersama) dan sebagai entrance ke setiap kegiatan yang ada. Sehingga membentuk zone, yaitu area akomodasi, area bisnis, area apresiasi budaya dan area bersama.



Gambar 3. 1 skema hubungan antar kegiatan

Sumber: Analisa Dan Pemikiran

3.2. ANALISA PENENTUAN KLASIFIKASI HOTEL

Ditinjau dari jumlah jumlah pengunjung /tamu yang menginap di D. I. Yogyakarta, tahun 1998 sebanyak 387946 orang sedang tahun 2000 sebanyak 619510 orang dengan tingkat hunian 35,55 %. Rata-rata peningkatan jumlah pengunjung 11,6 % pertahun.

Tabel 3.4Jumlah Wisatawan Yang Menggunakan Fasilitas Akomodasi

| Akomodasi | Jumlah Wisatawan Pengguna Jasa Akomodasi | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| | 1998 | 1999 | 2000 |
| Hotel non bintang | 114866 | 152858 | 159925 |
| Hotel berbintang | 273080 | 361489 | 459485 |

Sumber :Dinas Pariwisata DIYogyakarta 2000

Berdasarkan data tersebut, dapat dianalisa bahwa jumlah pengguna hotel berbintang lebih banyak dibandingkan dengan non bintang rata-rata selisih \pm 204643 orang. Yangmana dari tingkat hunian mencakup seluruh hotel,pengunjung yang datang ke Yogyakarta didasari oleh permintaan pasar hotel:

- Pengunjung berasal dari golongan ekonomi menengah ke atas.
- Melakukan perjalanan untuk kegiatan bisnis, relaksasi ataupun keduanya.
- Umumnya pengunjung tertarik pada fasilitas yang memiliki sesuatu yang berbeda.
- Memiliki fasilitas yang dibutuhkan bagi pelaksanaan kegiatan pengunjung.

Ditinjau dari permintaan pasar terhadap hotel,selayaknya Yogyakarta memerlukan sebuah hotel yang mempunyai fasilitas untuk kegiatan bisnis yang juga terdapat fasilitas-fasilitas hiburan berupa kegiatan rekreasi dan apresiasi budaya. Khususnya ditinjau dari kecenderungan pengembangan kawasan Malioboro yang saat ini berorientasi ke arah selatan (ke arah Kraton), sehingga menimbulkan penumpukan pengunjung kawasan tersebut yang menyulitkan pengendalian. Untuk mengalihkan orientasi pengembangan kawasan Malioboro dibutuhkan suatu wadah yang mampu menarik minat pengunjung untuk membalik orientasi kunjungan ke arah utara (ke Tugu Pal Putih).

Ditinjau dari jumlah wisatawan yang datang ke Yogyakarta rata-rata peningkatan per tahun 12,7 %. Sedang khusus untuk wisatawan yang menggunakan fasilitas akomodasi rata-rata peningkatan 11,6%. dengan tingkat hunian pada tahun 2000 adalah 35,55 %, diperkirakan akan terus mengalami peningkatan sehingga didapat prediksi di tahun mendatang

Faktor yang akan menentukan kelas pada sebuah hotel berbintang adalah jumlah kebutuhan kamar dan jumlah pengguna (penginap). Adapun proyeksi kebutuhan kamar sebagai berikut (Drs. A. Toeti Oka, Pengantar Pariwisata):¹

Tabel 3.5 Analisa Perkembangan Jumlah Wisatawan Pengguna Fasilitas Akomodasi

| Penjelasan | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|---------|---------|---------|
| Jumlah wisatawan yang datang | 3762114 | 5209449 | 5983694 |
| Jumlah wisatawan yang menggunakan fasilitas akomodasi | 387946 | 514347 | 619410 |
| Tingkat hunian kamar (%) | 24,82 | 30,45 | 35,55 |
| Rata-rata tingkat hunian | 30,27 % | | |
| Lama tinggal | 2,4 | 2,05 | 1,8 |
| Rata-rata lama tinggal | 1,9 | | |

Sumber : Dinas Pariwisata D.I. Yogyakarta 2000

Berdasar dari tabel 3.5 jumlah pengguna hotel berbintang 10 tahun mendatang dapat diprediksikan sebagai berikut:

$$T_n = t(1+i)^n$$

Keterangan :

T_n = proyeksi jumlah wisatawan pada tahun 2010

t = jumlah wisatawan tahun 2010

i = prosentase pertumbuhan rata-rata pertahun.

n = banyak tahun yang diprediksikan.

Maka diperoleh:

$$\begin{aligned} T_n &= 619410 \times (1 + 11,6\%)^{10} \\ &= 619410 \times 3,3 \\ &= 1856180 \text{ orang} \end{aligned}$$

Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel berbintang di Yogyakarta (a):

$$\begin{aligned} a &= 1856180 \times (30,27\%) \\ &= 561866 \text{ orang} \end{aligned}$$

Dari jumlah wisatawan pengguna hotel berbintang, dapat diperoleh besarnya

Bed Night (b):

$$\begin{aligned} b &= \frac{0,5 \times 365}{1,9} \\ &= \frac{0,5 \times 365}{1,9} \\ &= 96 \text{ buah} \end{aligned}$$

Diasumsikan jumlah wisatawan yang menggunakan fasilitas hotel berbintang di Yogyakarta tahun 2010 adalah $\pm 5\%$ dari jumlah wisatawan pengguna akomodasi khususnya hotel berbintang keseluruhan yaitu 10% dari jumlah

¹ Sigit Sanjaya, Gatot, Op.Cit, 1999. h 86-88

wisatawan yang datang. Jadi asumsi jumlah wisatawan yang menginap di Yogyakarta tahun 2010 (c):

$$\begin{aligned} c &= 561866 \times 5 \% \\ &= 28093 \text{ orang} \end{aligned}$$

Maka jumlah kebutuhan kamar tahun 2010 di wilayah Kodya Yogyakarta (d):

$$\begin{aligned} d &= \frac{28093}{96} \\ &= 293 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Target ideal rata-rata hunian hotel 0,6 atau 60 % (PPPPLH-UGM) untuk *accupancy rate*, maka asumsi kebutuhan kamar tahun 2010 (e):

$$\begin{aligned} e &= 293 \times 60 \% \\ &= 176 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Berdasarkan jumlah kamar yang dibutuhkan serta klasifikasi (standart kelas hotel berbintang), maka hotel Toegoe diklasifikasikan sebagai **hotel berbintang lima** (lihat lampiran tabel L. 1).

Setelah diketahui bentuk kegiatan yang akan diwadahi dan karakteristik kegiatan, maka dapat ditentukan besaran ruang hotel. Diketahui jumlah kamar yang dibutuhkan pada Hotel Toegoe 176 buah, maka jumlah tamu adalah :

| | | | |
|------------------|---------|-------|-------------------------------------|
| → Single bedroom | 35 x 1 | = 35 | orang |
| → Double bedroom | 122 x 2 | = 244 | orang |
| → Suite room | 17 x 4 | = 68 | orang (asumsi 1 keluarga= 4 orang). |
| → Aksesible room | 2 x 1 | = 2 | orang |
| → Jumlah total | | = 349 | orang |

Perbandingan jumlah kamar hotel dengan pegawai/karyawan hotel minimal 1:1,6 ; maka diperoleh jumlah pegawai sebanyak 218 orang. Jadi jumlah keseluruhan penghuni hotel adalah : 567 orang.

Ditinjau dari faktor ekonomi, investasi sebuah hotel merupakan investasi yang sangat besar. Yang setiap investasi mempunyai kepentingan mendapat keuntungan. Diketahui total investasi untuk pembangunan ± US \$ 10979428,8 (≈ Rp 115 milyar), sedang pendapatan gedung diperoleh setiap tahunnya ± US \$ 3567400,5. Dari jumlah perolehan pendapatan, maka dapat dihitung biaya penghapusan atau titik impas (*Break Even Point*) dalam jangka waktu 10 tahun, dari jumlah investasi yang digunakan ditambah dengan biaya operasional. Investasi dapat kembali dengan keuntungan sebesar US \$ 2735718,6 (perhitungan lihat lampiran).

3.3. ANALISA KEBUTUHAN RUANG

Setelah diketahui klasifikasi hotel ditinjau dari jumlah *bed room* yaitu hotel berbintang lima, maka kebutuhan ruang khususnya bintang lima sesuai dengan standar yang ada (tabel L.1):

- ☞ Ruang umum terdiri dari; Lobby – lounge – ruang makan – bar, luasnya $1\text{m}^2 \times$ jumlah kamar tidur.
- ☞ Jumlah kamar ≥ 100 kamar, dilengkapi fasilitas seperti:
- ☞ Kolam renang
- ☞ Bar counter dengan luas lantai 75 m^2
- ☞ Banguet hall
- ☞ Fasilitas rekreasi.
- ☞ Ruang bar kedua
- ☞ Ruang makan kedua.

3.4 ANALISA BESARAN RUANG

Besaran ruang ditentukan oleh volume ruang/jumlah pengguna, alat kegiatan, persyaratan fisik manusia dan sirkulasi dalam ruang. Besaran ruang itu sendiri diperoleh dari hasil analisa standar-standar literatur maupun asumsi-asumsi. Asumsi digunakan jika besaran dan kapasitas ruang tidak terdapat pada literature.

Tabel 3.6 Analisa Besaran Ruang

| Jenis Ruang | Sumber | Standart Besaran (m ²) | Jumlah | | Flow (%) | Luasan Yang Dibutuhkan m ² |
|---------------------------|--------|------------------------------------|--------|-----|----------|---------------------------------------|
| | | | org | rg | | |
| KEGIATAN AKOMODASI | | | | | | |
| Lobby & lounges | Asumsi | 1/room | - | 1 | | 176 |
| Resepsionist | A | 18,75 | 4 | 1 | | 18,75 |
| Front office | B | 3,3 | 4 | 1 | 25 | 16,5 |
| Shopping arcade | | | | | | |
| - retail shop | Asumsi | 20 | - | 10 | 10 | 250 |
| - swalayan | Asumsi | 200 | - | 1 | 10 | 220 |
| Restorant | A | 1,4 | 116 | 1 | 20 | 194,9 |
| Cafe n' bar | A | 1,26 | 116 | 1 | 20 | 175,4 |
| R . olah raga | Asumsi | 60 | - | 1 | - | 60 |
| Sauna,massage and spa | A | 64 | - | 1 | - | 64 |
| Salon | Asumsi | 56 | - | 1 | - | 56 |
| Bank n ' money changer | Asumsi | 225 | - | 1 | - | 30 |
| Kamar hotel | | | | | | |
| - single room | A | 22,5 | 1 | 35 | | 787,5 |
| - double room | A | 32 | 2 | 123 | | 3936 |
| - suite room | A | 52 | 4 | 18 | | 936 |
| Lavatory | A | 2,56 | 1 | 4 | 20 | 12,28 |
| Sub total | | | | | | 6933,33 |
| KEGIATAN BISNIS | | | | | | |
| R .konvensi besar | C | 1,6 | 60 | 1 | 30 | 124,8 |
| R konvensi kecil | C | 1,6 | 30 | 3 | 30 | 187,2 |
| Indoor exhibition | C | 1,5 | 80 | 2 | 20 | 288 |
| Outdoor exhibition | C | 1,5 | 100 | 1 | 20 | 180 |
| Banguet hall besar | A | 1,3 | 100 | 1 | 20 | 156 |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|----------|----|----|----|-------|----------|
| Banguet hall sedang | A | 1,3 | 60 | 1 | 20 | 93,6 | |
| R .komputer | B | 3,4 | 20 | 1 | 25 | 85 | |
| R .persiapan | Asumsi | 16 | 4 | 1 | 20 | 19,2 | |
| lavatory | A | 2,56 | 1 | 12 | 20 | 36,86 | |
| | Sub total | | | | | | 1170,96 |
| KEGIATAN APRESIASI BUDAYA | | | | | | | |
| R .pertunjukan terbuka | - | 64 | | 1 | - | 64 | |
| R . rias/ganti | A | 1,6 | 5 | 2 | 10 | 17,6 | |
| R . tari | A | 4 | 10 | 1 | 20 | 48 | |
| R . musik | A | 56 | - | 1 | 10 | 61,6 | |
| R . kerajinan | Asumsi | 48 | 10 | 1 | | 57,6 | |
| R . persewaan | | | | | | | |
| - r. Kendaraan | Asumsi | 139,3 | - | 1 | 40 | 195,1 | |
| - kantor n' info | Asumsi | 4 | 2 | 1 | - | 4 | |
| R .buku | A | 10 | 4 | 1 | 20 | 40 | |
| R .persiapan | Asumsi | 16 | 4 | 1 | 20 | 19,2 | |
| lavatory | A | 2,56 | 1 | 2 | 20 | 6,14 | |
| | subtotal | | | | | | 513,24 |
| KELOMPOK PENGELOLA | | | | | | | |
| R . direktur | B | 25 | 1 | 1 | 30 | 25 | |
| R .administrasi | A | 15 | 4 | 1 | 25 | 56,25 | |
| R .personalia | A | 15 | 4 | 1 | 25 | 56,25 | |
| R .manager | A | 15 | 4 | 1 | 25 | 56,25 | |
| R .karyawan | A | 1,5 | 73 | 2 | 20 | 131,4 | |
| R . teknisi | A | 2,4 | 4 | 1 | 25 | 12 | |
| R . sekretariat | A | 64 | - | 1 | 25 | 80 | |
| R . penjaga | A | 2,4 | 2 | 4 | 20 | 46,08 | |
| R .arsip | - | 16 | 1 | - | 20 | 19,2 | |
| Kantor kepala pelayan | A | 12 | 1 | 1 | 25 | 12 | |
| R . tamu | A | 2,4 | 6 | 2 | 30 | 18,72 | |
| R . fotocopy | | 16 | 3 | 1 | - | 16 | |
| R .rapat | | 48 | - | 1 | - | 48 | |
| R .pengawas | | 12 | 2 | 2 | | 12 | |
| R .petugas gudang | | 12 | 2 | 1 | | 12 | |
| lavatory | A | 2,56 | 1 | 4 | 20 | 12,29 | |
| | Sub total | | | | | | 613,44 |
| KELOMPOK SERVIS | | | | | | | |
| Dapur | A | 100 | | 1 | 25 | 125 | |
| Gudang makan minum | A | 15 | | 2 | 20 | 30 | |
| Gudang perlengkapan +perawatan | Asumsi | 0,5/room | | 2 | 30 | 114,4 | |
| Gudang perabotan | | 0,5/room | | 1 | 30 | 114,4 | |
| Bengkel perawatan & pemeliharaan | | 48 | | 1 | 30 | 62,4 | |
| Poliklinik | Asumsi | 32 | | 1 | - | 32 | |
| Mushola | Asumsi | 30 | | 1 | 10 | 30 | |
| Telepon umum | A | 0,6 | | 5 | 10 | 3 | |
| Loundry | | 100 | | 1 | | 100 | |
| House keeping | | 0,5/room | | - | 10 | 96,8 | |
| Pantry | | 16 | | 2 | - | 32 | |
| R . mesin & genset | | 30 | | 1 | | 30 | |
| Ground water tank | | 64 | | 1 | | 64 | |
| R . boiler & chiller | | 72 | | 1 | | 72 | |
| R treatment | | 42 | | 1 | | 42 | |
| lavatory | A | 2,56 | 1 | 2 | 20 | 6,14 | |
| | Sub total | | | | | | 954,14 |
| | Luas total | | | | | | 10185,11 |

Sumber acuan yang digunakan:

- A : Data Arsitek, Ernst Neufert, Terjemahan, 1991
 B : A.J. Metric Hand Book, Jan A. Sliwa, The Architectural Press, 1969
 C : Conference, Convention, And Exhibition Facilities, Fred Lawson, London, 1981

3.5. ANALISA FREKUENSI PENENTUAN KETERPADUAN KEGIATAN

Dalam menentukan hubungan keterpaduan kegiatan yang berbeda, frekuensi kegiatan dalam kaitannya dengan ruang-ruang yang akan menghubungkan kegiatan tersebut, sbb:

Tabel 3.7 Analisa Frekuensi Kegiatan

| Kegiatan | Waktu dalam 1 tahun | | | | | | | | | | | | Ruang yang terkait |
|---------------------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|--------------------|
| | Jan | Feb | Mar | Apr | Mei | Jun | Jul | Agst | Sept | Okt | Nov | Des | |
| Akomodasi | | | | | | | | | | | | | |
| Hunian | | | | | | | | | | | | | 1 |
| Pengelolaan | | | | | | | | | | | | | 2 |
| Pelayanan | | | | | | | | | | | | | 3 |
| Rekeasi | | | | | | | | | | | | | 4 |
| Relaksasi | | | | | | | | | | | | | 5 |
| Bisnis | | | | | | | | | | | | | |
| Konvensi | Seminggu ± 9 kali | | | | | | | | | | | | 6 |
| Eksibisi | Setiap 3 bulan 1 kali | | | | | | | | | | | | 7 |
| Perjamuan | | | | | | | | | | | | | 4 |
| Persiapan | | | | | | | | | | | | | 8 |
| Pengelolaan | | | | | | | | | | | | | 2 |
| Pelayanan | | | | | | | | | | | | | 3 |
| Apresiasi budaya | | | | | | | | | | | | | |
| Pertunjukan kesenian | Setiap 2 hari sekali | | | | | | | | | | | | 6 |
| Pengenalan & info | | | | | | | | | | | | | 9 |
| Tari | | | | | | | | | | | | | 9 |
| Musik | | | | | | | | | | | | | 9 |
| Kerajinan | | | | | | | | | | | | | 9 |
| Persewaan transport tradisional | | | | | | | | | | | | | 10 |
| Pengelolaan | | | | | | | | | | | | | 2 |
| Persiapan | | | | | | | | | | | | | 8 |
| Pelayanan | | | | | | | | | | | | | 3 |

Sumber: pemikiran

- Rutin setiap hari
- Rutin setiap hari @ 24 jam
- Rutin setiap hari @16 jam 07.00-22.00
- Rutin setiap hari selama jam kerja @ 07.00-15.00
- Rutin dengan system shift pagi- malam
- Dilakukan pada saat tertentu (konvensi, pameran, pertunjukan)

- 1 : Kamar
- 2 : R.Administrasi
- 3 : Ruang Servis
- 4 : R. Makan
- 5 : R.Olahraga
- 6 : Auditorium
- 7 : R.Pameran
- 8 : R.Persiapan
- 9 : r.pamer/r.latihan/studio
- 10 : r. parker tertutup

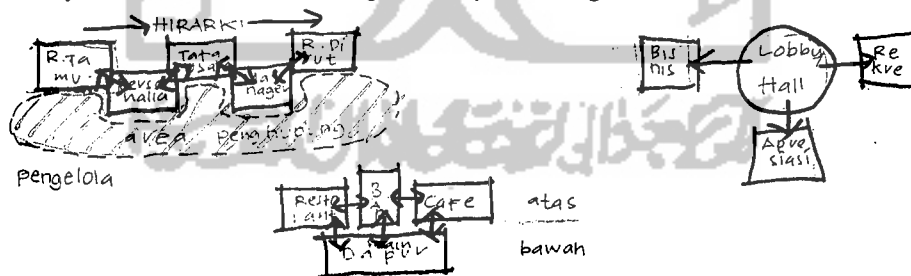
Berdasar tabel 3.7, dapat dilihat bahwa terdapat kegiatan-kegiatan yang mempunyai waktu kegiatan dan karakter yang sama. Sehingga untuk efisiensi tempat dan waktu ruang-ruang yang dipergunakan dapat dijadikan sebagai satu ruang yang dipergunakan berdasar karakter yang sama, atau ruang pemersatu kegiatan-kegiatan disekitarnya, atau ruang yang digunakan untuk berbagai macam kegiatan (*multy purpose*).

3.6. ANALISA KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS DAN APRESIASI BUDAYA

Berdasarkan pola kegiatan kebutuhan ruang, karakter kegiatan dan frekuensi kegiatan dalam kaitannya dengan keterpaduan kegiatan, maka dapat diperoleh ruang-ruang yang akan mewadahi kegiatan terpadu menjadi lebih efisien baik waktu dan peruangan, antara lain:

- Ruang-ruang yang digunakan oleh kegiatan yang berkarakter sama, yaitu; **ruang pengelola**; terdiri dari : ruang administrasi, personalia, ruang tamu, ruang direktur, ruang manager dapat dijadikan satu ruang kegiatan untuk mewadahi ketiga kegiatan tersebut. Selain itu juga dapur dan ruang persiapan.
- Ruang- *multy purpose*; yaitu ruang serbaguna untuk menampung kegiatan konvensi baik besar ataupun kecil, eksibisi dan pertunjukan, dimana ruang memerlukan alat dalam pelayanan audio-visual dan fleksibilitas dapat disatukan dalam satu ruang serbaguna.
- Ruang-ruang yang digunakan sebagai ruang bersama (pemersatu) ; **lobby dan hall** sebagai ruang bersama antar tiga kegiatan, untuk mengefesiansikan jumlah ruang, restaurant, cafe, bar dan banquet hall dilayani oleh satu dapur.

Berdasar dari analisa kegiatan tersebut, maka hubungan kegiatan kaitannya dengan keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya serta kedekatan fungsi, didapat sebagai berikut :



Gambar 3.2 Analisa Hubungan Keterpaduan Kegiatan
Sumber : analisa

3.7. ANALISIS KONSERVASI DAN PENGEMBANGAN BANGUNAN HOTEL TOEGOE

Dalam kaitannya dengan konservasi bangunan kuno dengan pengembangan fungsi, perlunya ditinjau kembali tentang prinsip-prinsip konservasi itu sendiri.

Tabel 3.8 Analisis Konservasi Hotel Toegoe

| NO | ELEMEN BANGUNAN | DERAJAT SIGNIFIKANSI | DERAJAT ORIGINALITAS | SKALA KERUSAKAN |
|----|-------------------|---|--|--|
| 1 | Tata massa | Mempunyai peran dalam sejarah perjuangan bangsa | Bentuk bangunan memiliki karakter yang kuat dan unik, yang mana bentuk yang ada sekarang 80 % masih asli 5% lain pemabahan baru dan 25 % lagi mengalami kerusakan. | Bentuk pertama Massa bangunan adalah 'U' , ketika masa agresi militer pada bangunan bagian belakang hancur dikarenakan bom, sehingga bentuk sekarang yang ada bangunan berjajar simetri. |
| 2 | Tata ruang | | Bentuk tata ruang sebagian besar masih asli hanya pada bangunan utara sudah menyesuaikan dengan fungsi barunya sebaçi bank. | Ruang-ruang pada bangunan induk khususnya ruang belakang skala kerusakan sudah besar sehingga ruang-ruang tersebut tidak bisa dipergunakan lagi. |
| 3 | Elemen bangunan | Mempunyai nilai estetik dan kultur | Originalitas pada elemen bangunan 90% masih bentuk dan bahan asli hanya penambahan lain terdapat pada bangunan utara | Dikarenakan kurang adanya perawatan sementara bahan asli sehingga kerusakan karena termakan waktu. Banyak bentuk-bentuk hiasan yang sudah pudar dan hilang. |
| 4 | Struktur bangunan | | Struktur masih digunakan yaitu bearing wall dan atap kayu yang mana bahan juga masih asli. Tapi pada bagian depan bangunan induk sudah pernah mengalami perbaikan pada dinding dan pagar depan sudah berubah total | Kerusakan pada ruang belakang bangunan induk , atap sudah rapuh (berlubang) |
| 5 | Fasade bangunan | Memiliki kesan unik dan estetika tinggi | Fasade seluruh bangunan masih sama dengan dulu. | Kerusakan yang nampak hanya pada warna bangunan. |

Sumber: Dinas Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY & Pemikiran

i. TATA MASSA

Peletakan gubahan massa bangunan lama ini, akan mempengaruhi kemungkinan ekspansi bagi pengembangan bangunan. Selain itu kondisi lingkungan blok kawasan juga merupakan tinjauan utama bagi pengembangan selanjutnya:

→ Bangunan lama

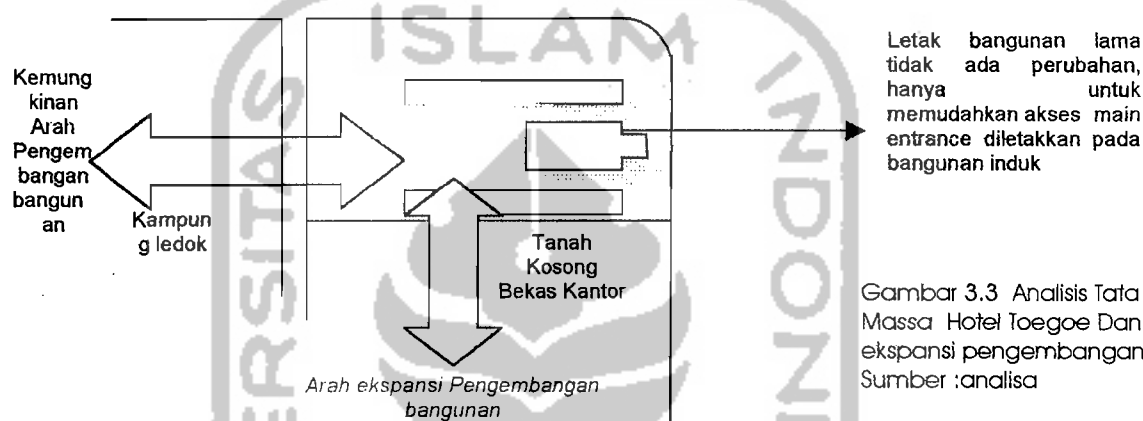
Berdasar tabel diatas dimana massa bangunan pada kondisi yang sekarang adalah berjajar tetap dipertahankan dan untuk tetap eksis massa pengembangan diletakkan pada belakang atau samping bangunan lama. Ditinjau dari aksesibilitas dari site ke bangunan main entrance bangunan diletakkan pada bangunan induk. Pertimbangannya pada bangunan induk sudah terdapat fasilitas atau peruangan khususnya bagian depan hotel



(seperti lobby, resepsionis). Sedang bangunan yang mengapit bangunan utama peruangannya disesuaikan dengan pengembangan fungsi baru, dengan tidak merubah penampilan bangunan yang sudah ada.

→ Bangunan baru

Berdasar letak bangunan yang sudah ada dan kemungkinan arah ekspansi pengembangan, yaitu ke arah timur dan utara dari bangunan lama. Dapat dianalisa dari kondisi lingkungan sekitar dan arah ekspansi, maka perluasan pengembangan diarahkan ke arah utara (pertimbangan agar tidak mengganggu perkampungan yang ada dan kemudahan aksesibilitas).



Gambar 3.3 Analisis Tata Massa Hotel Toegoe Dan ekspansi pengembangannya
Sumber : analisa

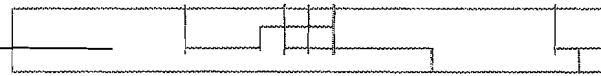
Massa bangunan baru seperti telah dianalisa pada bangunan lama, massa bangunan baru dapat diletakkan di belakang ataupun di samping bangunan lama.

ii. TATA RUANG DAN ELEMEN BANGUNAN

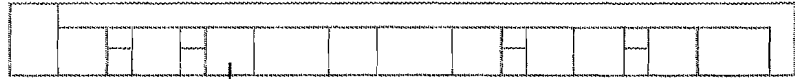
Bentuk denah pada bangunan Hotel Toegoe masih dalam keadaan asli, walaupun pada beberapa bagian sudah mengalami renovasi seperti pada bangunan utara dikarenakan adanya perubahan fungsi bangunan, dan juga pada bangunan induk ruang tamu yang tidak dilanjutkan pengerjaannya, yaitu; pelebaran lantai atas dan tangga juga ruang tamu bagian utara. Sedang bangunan selatan tidak mengalami perubahan yang berarti walaupun ada hanya perubahan warna ruang.

Dilos untuk lounge sedang lainnya dapat digunakan sebagai restaurant
Ruang-ruang pada bangunan induk sudah memiliki fasilitas akomodasi seperti lobby, resepsionis, sehingga ruang-ruang dapat digunakan kembali fungsinya sebagai hotel

Interior sekarang, maka dapat digunakan tetap sebagai bank, sementara bagian belakang ruang difungsikan lain sehingga lebih efektif.



Bentuknya yang bersekat dapat diilos atau tetap dapat difungsikan sebagai café atau ruang tari, musik dan keramik.



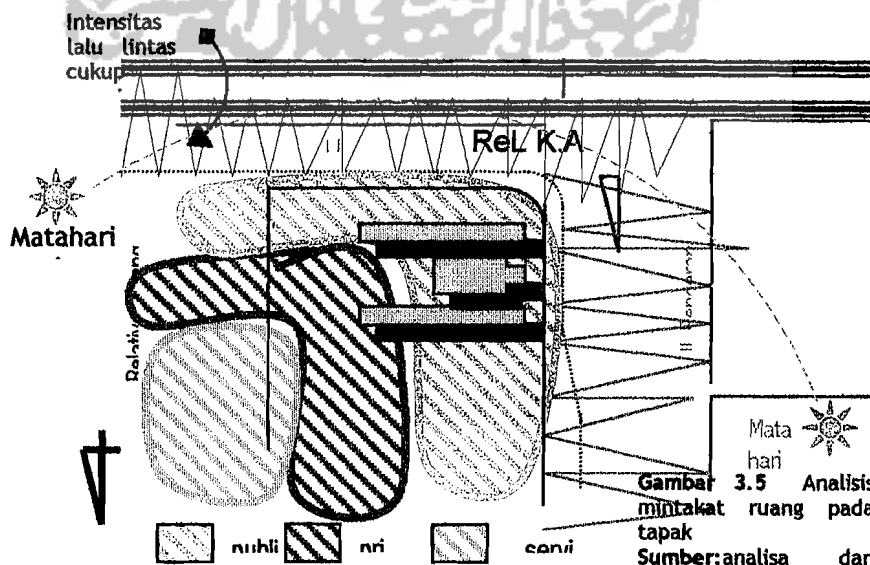
Gambar 3.4 Analisis Tata Ruang Dan Elemen Bangunan
Sumber : analisa dan pemikiran

Berdasar dari fungsi awal sebagai hotel, tata ruang bangunan (yangmana kondisinya masih originil) ruang-ruang fasilitas akomodasi sudah ada, sehingga ruang-ruang tersebut masih bisa dipergunakan lagi dalam pengembangan fungsinya sebagai kegiatan akomodasi. Khususnya bangunan induk dimana memiliki nilai lebih dibanding dengan kedua bangunan lain. Adanya relief-relief yang menunjukkan nilai kultur dan nilai historis (seperti relief perjuangan pada dinding ruang pertemuan dan relief-relief hiasan yang diambil dari candi prambanan pada lobby), sebagai ciri yang khas dan untuk memberikan kesan hotel Toegoe tempo dulu, maka bentuk-bentuk relief yang masih dalam keadaan baik dapat tetap dipertahankan. Juga pada bentukan pintu dan jendela, arcade dan balkon sebagai ciri estetika yang memberikan kesan kuat bagi bangunan.

3.8. ANALISA TATA RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

3.8.1 ANALISA TATA RUANG LUAR

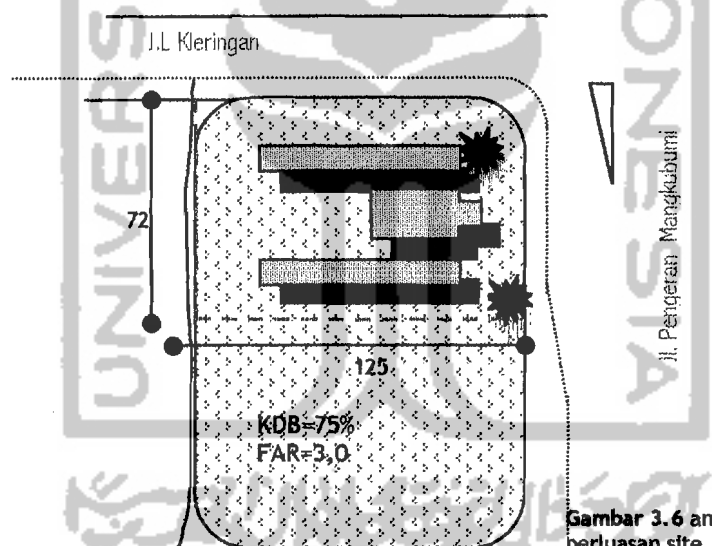
3.8.1 a ANALISA ZONING SITE



Gambar 3.5 Analisis mintakat ruang pada tapak
Sumber: analisa dan

Berdasar dari mintakat tapak, dapat dianalisa bahwa kondisi lingkungan sangat mempengaruhi pengelompokan zona dalam tapak. Dari penzoningan tersebut, nantinya sebagai dasar penempatan ruang-ruang ditinjau dari karakter kegiatan. Kegiatan untuk umum dan tingkat kebisingan tinggi ditempatkan pada zona publik, untuk kegiatan pelayanan pada zona servis dan untuk kegiatan yang memerlukan ketenangan dan privasi pada zona privat.

Sebagai awal perencanaan pengembangan fungsi, dimana luas lahan sekarang $10060,5 \text{ m}^2$ dan luas bangunan yang ada 2208 m^2 sedangkan luas bangunan pengembangan $\pm 10226,51 \text{ m}^2$, sehingga untuk dapat menampung kebutuhan pengembangan fungsi, maka perlu adanya perluasan site (pertimbangan lain yaitu adanya persyaratan KDB dikawasan Malioboro 75 % dan tinggi maksimal bangunan $\pm 22 \text{ m}$) maka luas site menjadi $\pm 20000 \text{ m}^2$.



Gambar 3.6 analisa perluasan site
Sumber: analisis dan Pemikiran

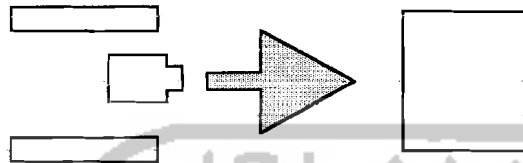
Perluasan berdasarkan dari arah ekspansi maka perluasan diarahkan ke arah utara .

3.8.1 b ANALISA TATA MASSA

Berdasar analisa zoning site dan analisa konservasi bangunan, maka peletakan massa bangunan baru tidak mengganggu karakter dan kesan bangunan lama. Bangunan baru dapat diletakkan di belakang ataupun disamping utara dari bangunan lama.

3.8.1 b.i. BENTUK MASSA BANGUNAN

Ditinjau dari bentuk site dan bentuk bangunan lama, maka bentuk bangunan yang mungkin diterapkan adalah bentuk persegi atau yang mendekati. Pertimbangan bentuk persegi akan memudahkan dalam penyusunan struktur dan penerapannya ke bangunan lama, dimana bentuk bangunan lama yang juga persegi.

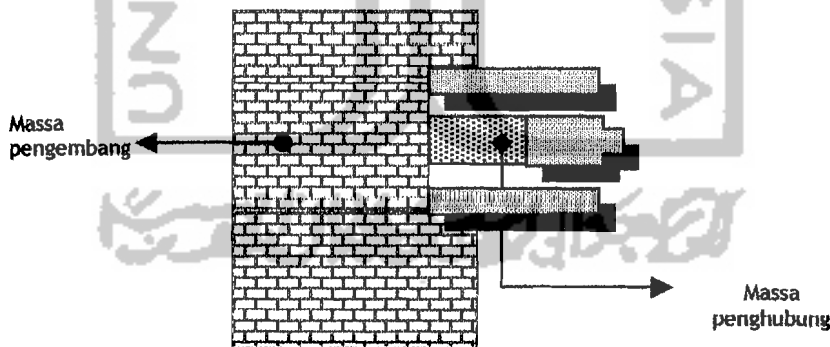


Gambar 3.7 Analisa bentuk massa bangunan.

Sumber : analisa dan pemikiran

3.8.1 b.ii. SUSUSAN MASSA

Dari susunan masa bangunan yang sudah ada yaitu pola linier yang berjajar dari utara-selatan, maka untuk menyatukan dari bangunan-bangunan tersebut dan untuk mengoptimalkan serta mengefisienkan lahan maka susunan massa disatukan menjadi satu massa tunggal. Dimana bangunan baru menempel langsung ke bangunan lama dengan tidak menutupi nilai arsitektur yang ada. Sehingga untuk tetap menampilkan kekhasan dari bangunan lama bangunan baru diletakkan dibelakang dan samping.



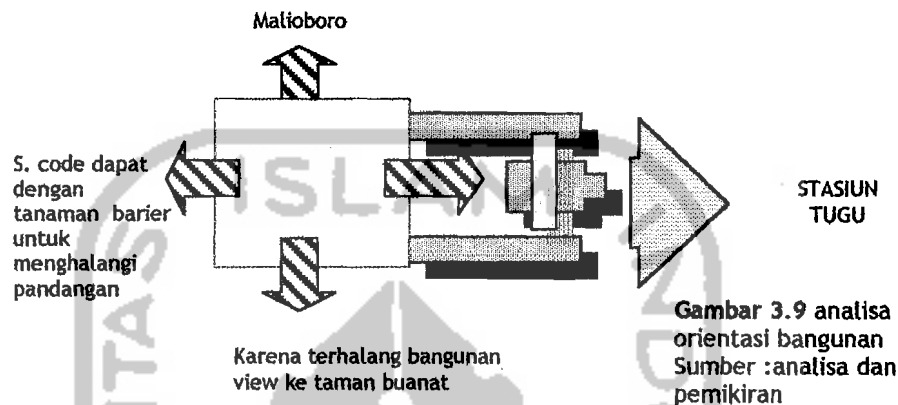
Gambar 3.8 Susunan Massa

Sumber :pemikiran

Sedang dengan adanya peraturan tentang pembangunan khususnya di kawasan Malioboro, maka ketinggian bangunan pengembang hotel 4 lantai. Pertimbangan tinggi bangunan lama dan baru tidak kontras dan bangunan baru tidak menonjol selain juga adanya batas tinggi maksimal khususnya di Malioboro yaitu 22 m.

3.8.1 b.iii. ORIENTASI MASSA

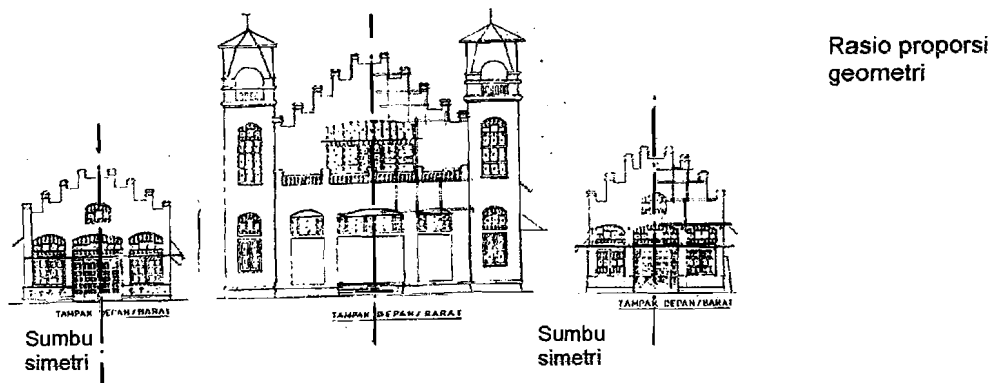
Ditinjau dari orientasi bangunan lama, yaitu kearah barat (orientasi keluar), maka bangunan tambahan (pengembangan) diorientasikan searah dengan bangunan lama. Sementara untuk memberikan nuansa kota Yogyakarta, view diarahkan ke arah Malioboro, Tugu Putih dan sungai Code sehingga kota Yogya dapat dilihat dari bangunan.



3.8.1.c PENAMPILAN BANGUNAN

- Untuk menampilkan fasade bangunan dengan tetap memberikan kesan ciri dari bangunan yang ada (lama), maka fasade bangunan penambahan (pengembangan) menyelaraskan. Ditinjau dari skala yang digunakan pada bangunan lama, maka untuk kesan hangat dan intim skala menggunakan skala manusia. Pada bentuk fasadenya sendiri bangunan memiliki ciri khas yang sangat kuat. Ciri-diri kuat pada fasade terlihat pada:
 - Bentuk bukaan yaitu bentuk lengkung seperti jendela, pintu dan portal dengan sistem gantung. Selain itu juga bentuk tonggak-tonggak kecil yang tersusun bertingkat seperti castel Eropa.
 - Fasade tersusun dengan proporsi simetris
 - Fasade bangunan induk menggunakan pola –pola irama a-b –c–b–a ,sedang bangunan utara dan selatan pola iramanya a–b–a

Dari ciri fasade bangunan lama dapat dianalisa, fasade dari bangunan penambahan (pengembangan) mengambil dari ciri tersebut. Sehingga ada kesatuan (unity) dengan bangunan lama dapat tercapai.

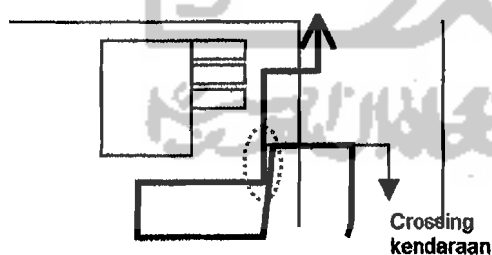


Gambar 3.10 Analisa Fasade Bangunan
Sumber :analisa dan pemikiran

3.8.1.d ANALISA SIRKULASI LUAR BANGUNAN

i. Pencapaian Ke Dalam Site

Ditinjau dari kondisi eksisting, dimana entrance site tepat di depan bangunan, dapat dianalisa peletakan entrance site dengan mempertimbangkan fungsi bangunan sebagai bangunan komersial, yaitu; entrance site mudah dilihat, dan mudah dalam pencapaiannya. Maka main site entrance diletakkan pada sebelah barat site yaitu dari arah jalan Mangkubumi. Sedangkan untuk meperlancar sirkulasi yang keluar dan masuk site, antara pintu masuk dan keluar dipisahkan/ dibedakan. Kalau dilihat dari arah kendaraan pada jalan Mangkubumi, maka pintu masuk pada pintu sebelah utara sedang keluar pada pintu sebelah selatan.



Site entrance pada kondisi eksisting yaitu tepat didepan bangunan, untuk menghindari terjadinya crossing kendaraan, maka pintu sebelah utara diletakkan pada

Gambar 3.11 analisa sirkulasi luar bangunan
Sumber:analisa dan pemikiran

ii. Pencapaian Di Dalam Site

Pencapaian didalam site dimaksudkan untuk memudahkan akses ke bangunan. Sehingga dapat dianalisa pola sirkulasi yang efektif dalam pencapaian ke bangunan adalah pola linier, hal itu ditinjau dari letak bangunan yang sudah ada dan rencana pengembangan. Sirkulasi dalam site terbagi menjadi 2: sirkulasi manusia dan sirkulasi kendaraan. Agar tidak terjadi

crossing antara sirkulasi kendaraan dan manusia, sirkulasi keduanya dipisahkan.

3.8.1.e ANALISA PENEMPATAN VEGETASI DAN ELEMEN LANDSCAPE

Elemen lanscape pada sebuah hotel menggunakan unsur alam dan unsur buatan. Unsur buatan seperti perkerasan digunakan untuk pedestrian dan jalan kendaraan. Sedangkan unsur alam seperti tanaman atau pohon ditempatkan menurut bentuk dan kepadatan tajuk, seperti pohon bertajuk padat dapat digunakan sebagai barrier noise ataupun udara. Air dan batuan untuk menciptakan karakter rekreatif pada ruang luar ataupun ruang dalam.

3.8.2 ANALISA TATA RUANG DALAM

3.8.2.a ANALISA BENTUK RUANG

Dari bentuk ruang-ruang eksisting dan berdasarkan bentuk kegiatan yang akan diwadahi serta efisiensi dan optimalisasi ruang, maka bentuk ruang –ruang untuk mewadahi kegiatan adalah bentuk persegi mengikuti dari bentuk massa.

3.8.2.b ANALISA POLA HUBUNGAN RUANG DAN ORGANISASI RUANG

Berdasar dari pola kegiatan dan hasil dari analisa keterpaduan kegiatan, maka dapat dianalisa pola hubungan ruang yang mungkin terjadi dalam pola pengembangan fungsi kegiatan pada hotel Toegoe serta kaitannya dengan konservasi:

- *Pola hubungan ruang dengan adanya ruang bersama.*

Pola hubungan tersebut terjadi pada : pada lobby sebagai ruang bersama setiap kegiatan, Restoran, cafe dan bar dengan ruang bersamanya dapur dan hall.

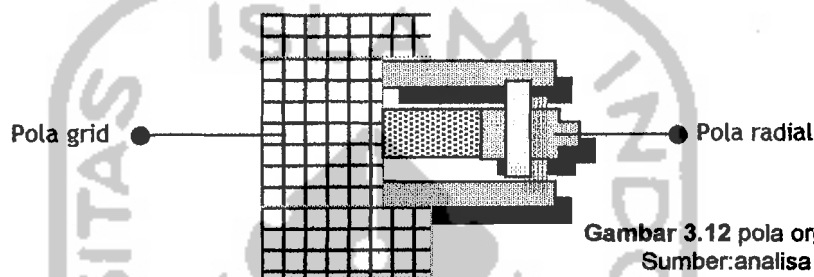
- *Pola hubungan ruang bersebelahan*

Pola hubungan ruang ini terjadi pada ruang-ruang pengelola yang tersusun secara linier dan hirarki fungsi serta ruang-ruang yang mempunyai kedekatan yang erat. Serperti pada ruang-ruang servis.

Berdasar dari analisa hubungan ruang, maka didapat alternatif pola organisasi ruang sebagai aplikasi tata ruang pada pengembangan fungsi bangunan yaitu pola linier, grid dan memusat. Ditinjau dari pertimbangan

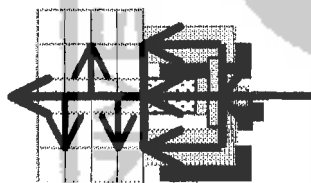
bentuk bangunan lama dan pola kegiatan maka pola organisasi digunakan penggabungan antara pola grid dan memusat.

Pola organisasi grid diterapkan pada bangunan tambahan (baru), akan memudahkan dalam penentuan titik-titik struktur, dalam hubungan kegiatan serta orientasi ruang ke ruang lain akan lebih mudah dengan keteraturan yang terdapat pada pola grid. Sedangkan pola memusat (merupakan aplikasi dari bentuk dan susunan massa bangunan lama) memungkinkan dapat menonjolkan ruang-ruang umum seperti lobby hotel sehingga kesan dominan bisa ditampilkan.



Gambar 3.12 pola organisasi ruang
Sumber: analisa dan pemikiran

3.8.2.b ANALISA SIRKULASI DALAM BANGUNAN



Gambar 3.13 analisa sirkulasi dalam bangunan.
Sumber: analisa dan pemikiran

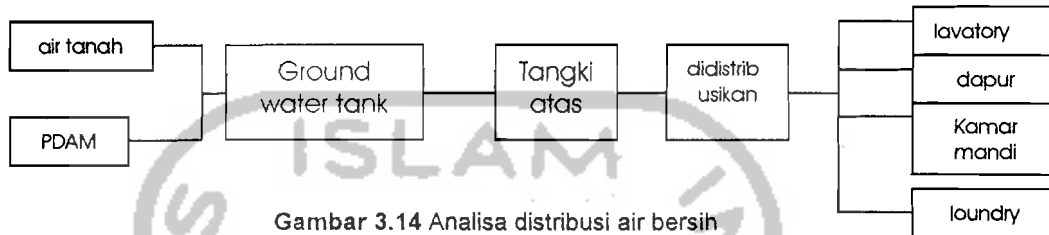
Pola sirkulasi dalam bangunan dipengaruhi oleh pola hubungan ruang dan pola kegiatan. Dianalisa pola sirkulasi yang terjadi dalam bangunan, mengikuti pola organisasi ruang yaitu *pola radial* dan *pola linier* sebagai pengaruh dari pola kegiatan dari ruang-ruang grid

3.9 ANALISA SISTEM UTILITAS

3.9.1 ANALISA DISTRIBUSI AIR BERSIH

Ditinjau dari kondisi distribusi air bersih pada bangunan hotel Toegoe saat ini, yaitu menggunakan sumur-pompa dengan sistem distribusi down-feed. Yang kapasitasnya hanya untuk kebutuhan kecil (kebutuhan rumah tinggal). Dianalisa dari perkiraan jumlah pengguna pada pengembangan fungsi bangunan, maka sistem distribusi air tetap menggunakan sistem down-feed dengan kapasitas lebih besar sesuai dengan kebutuhan air. Sumber air yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan air khususnya hotel berbintang lima selain air tanah juga

menggunakan sumber dari PDAM. Untuk mengatasi pembebanan dan tekanan air akibat gaya gravitasi serta maintenance, dan bangunan yang hanya terdiri dari 4 lantai dan 1 basement tangki atas dibagi menjadi 2 tempat, sehingga tidak terjadi penumpukan beban. Sedangkan untuk sistem distribusi air panas menggunakan sistem instalasi sentral, dimana air dipanaskan dalam satu tempat kemudian didistribusikan.

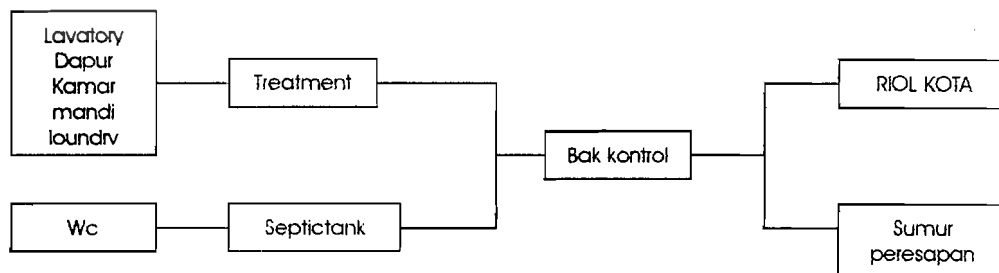


Gambar 3.14 Analisa distribusi air bersih
Sumber :analisa

3.9.2 ANALISA PENGOLAHAN LIMBAH

i. Sistem Pembuangan Air Kotor Dan Kotoran

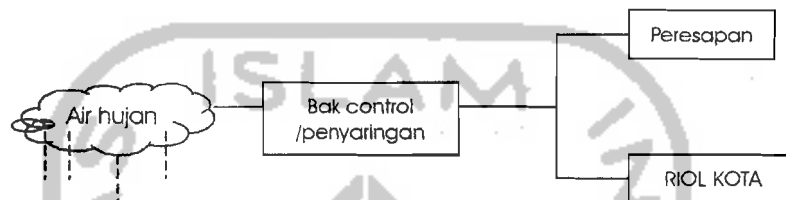
Untuk sistem pembuangan air kotor, terdiri dari kotoran padat (dari Wc) dan kotoran cair (dari dapur, lavatori, dan laundry). Ditinjau dari kondisi eksisting sistem pembuangan air kotor dan kotoran pada bangunan hotel Toegoe ; air kotor langsung di buang ke riol kota, sedang kotoran padat dibuang ke sungai Code. Sehingga untuk pengembangan bangunan lebih lanjut, sistem pembuangan perlu diperbaiki, agar tidak mencemari lingkungan sekitar. Sistem pengolahan air kotor, dari fixture kotoran dialirkan ke treatment kemudian dibuang ke riol kota ataupun ke peresapan sehingga tidak mencemari lingkungan. Sedang untuk memudahkan dalam perawatan menggunakan sistem penempatan dalam shaft.



Gambar 3.15 analisa distribusi air kotor
Sumber :analisa

ii. Sistem Drainasi

Sistem drainasi pada bangunan, air dari hujan, dialirkan ke bak-bak kontrol untuk disaring, setelah itu sebagian air dibuang ke peresapan dan sebagian lagi dibuang ke riol kota. Pada kondisi eksisting sistem drainasi tidak terpelihara dengan baik itu dilihat dari talang-talang air yang sudah rusak dan bak-bak kontrol yang sudah tertimbun tanah. Untuk pengembangan sistem drainasi perlu diperbaiki kembali sehingga tidak mengganggu sistem bangunan lain.



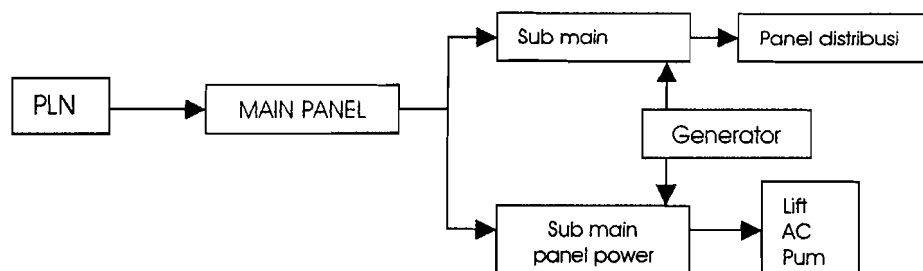
Gambar 3.16 analisa system drainasi
Sumber :analisa

iii. Sistem Pembuangan Sampah

Untuk sistem pembuangan sampah, terbagi menjadi 2 yaitu sampah kering dan sampah basah, sehingga akan memudahkan sistem pengolahannya. Penempatannya di tempat yang mudah terlihat dan mudah dicapai.

3.9.3 ANALISA SISTEM PENERANGAN DAN JARINGAN LISTRIK

Ditinjau sistem jaringan listrik eksisting bangunan hotel Toegoe, setiap bangunan terutama bangunan utara dan selatan menggunakan jaringan listrik sendiri-sendiri yang bersumber dari PLN. Untuk lebih mengefisienkan sistem jaringan listrik, maka pada bangunan pengembangan menggunakan satu titik sentral untuk melayani seluruh bangunan. Sumber yang digunakan berasal dari PLN dan genset. Dimana genset diletakkan dalam bangunan, untuk mengatasi getaran akibat genset, maka genset diletakkan tidak langsung menempel bangunan tapi menggunakan jarak tertentu.



Gambar 3.17 diagram jaringan listrik
Sumber :analisa

3.9.4 ANALISA SISTEM PENGHAWAAN

Pada bangunan saat ini tidak menggunakan AC sistem penghawaan berasal dari jendela, pintu dan kipas angin yang diletakkan pada langit-langit. Untuk pengembangan sistem yang digunakan adalah penghawaan alami yaitu dengan adanya bukaan-bukaan (jendela dan pintu) dan penghawaan buatan. Sistem penghawaan buatan menggunakan sistem central (indirect cooling). Dimana menggunakan chiller central yang kemudian didistribusikan keseluruh bangunan. Ditinjau dari maintenance dan biaya serta efisiensi ruang sistem ini lebih sesuai digunakan untuk bangunan berlantai banyak.

3.9.5 ANALISA SISTEM KOMUNIKASI

Sistem komunikasi di maksudkan sebagai alat penghubung baik itu dalam bangunan maupun di luar bangunan. Sistem yang digunakan meliputi, sistem komunikasi telepon, internet, faksimile, interkom dll.

Sistem telepon menggunakan sistem central, di mana saluran dari luar diterima operator yang kemudian disambungkan ke tiap kamar atau ruangan. Untuk saluran dari dalam ke luar disediakan fasilitas telepon umum dan internet.

3.9.6 ANALISA SISTEM FIRE PROTECTION

Untuk mengatasi bahaya kebakaran, diletakan tangga-tangga darurat, dan alat-alat dektetor kebakaran (detektor asap dan dektektor suhu). Sistem fire protection menggunakan sistem sprinkler. Sistem fire protection ini berhubungan dengan sistem distribusi air bersih, dikarenakan sumber air untuk kebakaran juga dari tangki air atas.

3.10 ANALISA SISTEM STRUKTUR

Secara umum sistem struktur di pengaruhi oleh karakter dan kondisi lingkungan dimana bangunan akan berdiri. Analisa pemilihan sistem struktur bangunan yang dikaitkan dengan konservasi bangunan, yaitu struktur yang mampu menahan pembebanan kegiatan didalam bangunan maupun faktor cuaca dan pemilihannya disesuaikan dengan kondisi bangunan lama sehingga dari aspek estetika struktur baru tidak kontras dengan bangunan lama. Sedangkan dari efisiensi ruang, pemilihan sistem struktur yang mampu menghasilkan ruang-ruang secara optimum.