

BAB II

HOTEL BINTANG EMPAT

A. Pengertian akomodasi dan macamnya

Pengertian akomodasi secara umum adalah penyediaan jasa untuk kegiatan pariwisata baik dalam penyediaan bangunan untuk penginapan, fasilitas pendukungnya seperti restoran, hiburan dan fasilitas lain yang dikelola secara komersial.⁹

1. Macam Akomodasi¹⁰

Ditinjau dari lokasi hotel dapat dibedakan beberapa jenis sebagai berikut

- City Hotel

City Hotel adalah hotel yang terletak ditengah – ditengah kota, pusat keramaian atau tidak jauh dari itu. Para tamunnya terdiri dari kaum usahawan yang singgah untuk kepentingan bisnis dan turis –turis. Tetapi sebagian besar adalah usahawan.

- Resort Hotel

Sebuah resor hotel biasanya terletak di luar kota atau tempat – tempat lain yang jauh dari keramaian sebagai tempat peristirahatan atau tempat berlibur. Karena lokasinya yang relatif terpencil sebuah resor hotel dengan sendirinya perlu memiliki berbagai fasilitas yang lebih bervariasi dibandingkan dengan city hotel. Yang penting bagi resor hotel adalah pemandangan yang indah dan restoran yang baik.

- Transit Hotel

Lokasi transit hotel bisa di kota, dekat lapangan terbang, terminal bus, stasiun kereta api dan bisa juga diluar kota. Tamu – tamunya bisa para usahawan, wisatawan atau pelancong. Tapi mereka biasanya menginap hanya satu atau dua hari saja. Transit hotel biasanya digunakan sebagai tempat persinggahan atau beristirahat bagi mereka yang akan meneruskan perjalanannya.

Ditinjau dari segi bentuk, hotel dibagi menjadi tiga bentuk dasar, yaitu :

- Bentuk Convention/ bangunan bertingkat

Hotel semacam ini terdiri dari masa bangunan yang besar dan terdiri dari beberapa lantai dalam satu masa atau sistem vertikal.

- Bentuk Cottage/ bangunan dengan masa yang menyebar

Bangunan dengan tipe ini terdiri dari beberapa masa bangunan yang menyebar, sehingga aktifitas secara horisontal. Dan untuk menyatukannya biasanya dibuat satu masa yang dominan.

⁹ Endar Sugiharto, Ir. BA. Pengantar Akomodasi dan Restoran.

¹⁰ H. Khodhiat, Hotel, Lembaga Studi Pariwisata Indonesia, Jakarta 1994

- Bentuk kombinasi antara cottage dan convention
Bentuk ini merupakan gabungan dari kedua tipe diatas yaitu terdapat bangunan yang menyebar dan bangunan yang tersusun secara vertikal.

2.. Penggolongan Hotel

Penggolongan hotel menurut keputusan Dirjen Pariwisata No : 14/V/II/88 tgl 25 Pebruari 1988, hotel digolongkan menurut tingkat pelayanan hotel yang dibagi menjadi lima kelas berdasarkan kelengkapan , kondisi bangunan, peralatan, pengelolaan dan mutu pelayanan yang sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan. Golongan kelas hotel tertinggi dinyatakan dengan tanda 5 (*****) bintang sedangkan golongan rendah dinyatakan dengan tanda 1(*) bintang. Adapun ketentuan penggolongan hotel dapat dilihat dibawah ini :

- Hotel bintang satu (*), jumlah minimum 15 kamar standar, luas minimum 20 m², dilengkapi kamar mandi didalam, fasilitas restoran dan salah satu sarana olah raga.
- Hotel bintang dua (**), jumlah minimum 30 kamar termasuk 1 suite, luas minimum 22 m² untuk standar dan 44 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi dalam, fasilitas restoran, kolam renang dan salah satu sarana olah raga .
- Hotel bintang tiga (***), jumlah kamar minimum 30 kamar termasuk 2 suite , luas minimum 22 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas restoran, kolam renang dan dua fasilitas olah raga.
- Hotel bintang empat (****), jumlah kamar minimum 50 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 24 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 2 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan dua sarana olah raga.
- Hotel bintang lima (*****), jumlah minimum 100 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 26 m² untuk standar dan 52 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam , bangunan lebih dari 4 lantai, menggunakan lift, fasilitas 3 restoran di tambah 1 coffe shop, kolam renang dan 2 sarana olah raga, room service 24 jam.

4. Penentuan Kebutuhan Ruang

a. Pelaku Kegiatan

Untuk menentukan kebutuhan ruang, kita harus mengetahui pelaku dan macam kegiatan yang dilakukan. Ada tiga macam pelaku kegiatan yaitu :

- Tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap
- Pelayan hotel
- Staff dan karyawan hotel

b. Jenis Kegiatan

Kegiatan yang dilakukan di dalam hotel dapat dibagi menjadi dua yaitu :

Kegiatan utama

Kegiatan utama di dalam hotel adalah menginap / beristirahat pada suatu ruang (ruang tidur) sifat kegiatan utama ini digolongkan menjadi dua yaitu:

- Kegiatan di dalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerak misalnya melihat pemandangan luar melalui bukaan, mandi, makan / minum, duduk sambil mengobrol atau menonton tv.
- Kegiatan pasif adalah kegiatan yang tidak melakukan gerak secara aktif yaitu tidur dan istirahat fisik dan mental.

Kegiatan penunjang

- Kegiatan rekreatif adalah kegiatan rekreasi yang dapat dilakukan di lingkungan hotel misalnya fitness, tenis lapangan, renang, bilyard, menikmati musik, dansa dll.
- Kegiatan pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan pihak hotel yang ditujukan kepada penginap misalnya penyediaan makanan/minuman, penyediaan perlengkapan ruang tidur, penyediaan kelengkapan ruang publik dll.
- Kegiatan pengelola adalah kegiatan yang dilakukan oleh pihak hotel yang bertujuan mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan di hotel agar dapat berjalan lancar, kegiatan ini meliputi pengelolaan administrasi, pemeliharaan dll.

c. Kegiatan Utama dan Kebutuhan Ruang

Berdasarkan pendekatan kegiatan di atas maka kebutuhan ruang pada hotel ini adalah sebagai berikut :

Penginap Hotel

Pada dasarnya tamu hotel mempunyai kegiatan pokok makan / minum, tidur / istirahat, rekreasi atau pertemuan bisnis.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan makan / minum : restoran, coffe shop, bar, snack corner, gudang dan lavatory.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan tidur / istirahat : ruang tidur, kamar mandi / toilet, teras.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan rekreasi : pusat kebugaran termasuk kolam renang, fitness centre, sauna, jacuzzi, ruang loker, ruang ganti dan lavatory, lapangan tenis persewaan skiboat, ruang terbuka untuk menikmati pemandangan dan theater terbuka.
- Kebutuhan ruang untuk kegiatan pertemuan bisnis : bussines centre, ruang konvensi / seminar, ruang persiapan, ruang penyimpanan, lavatory.

Pelayan Hotel

Merupakan pelayan yang langsung melayani / berhubungan dengan tamu hotel.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan penerima tamu : reception area (termasuk di dan lavatory. dalamnya kantor reservasi, ruang komputer, kasir), shopping arcade, safe deposit area
- Kebutuhan ruang pada kegiatan pelayanan umum : housekeeping, food and beverage.- room service, laundry dan linen

Staff dan Karyawan Hotel

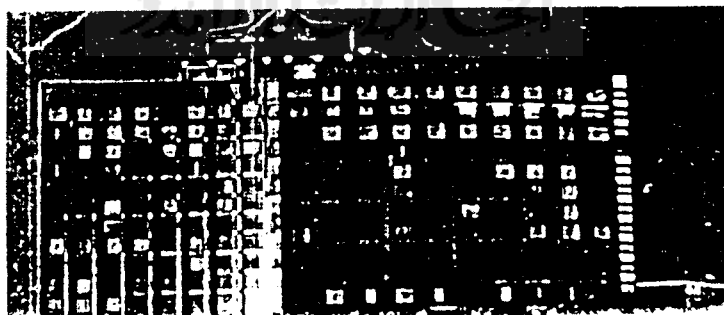
Merupakan pengelola kegiatan yang ada dalam hotel meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan administrasi : ruang manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, keamanan, layan dokumen dan gudang.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan staff dan karyawan : musalla, gudang, kantin, pantry, poliklinik, ruang loker, ruang ganti, toilet.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan mekanikal : ruang MEE, water suplay, ruang mesin (boiler, AC, pompa) dan genzet.

B. Perancangan hotel sebagai referensi

1. Hotel Dai – Ichi, Jakarta¹¹

Mulai beroperasi akhir tahun 1993, dari usaha patungan dari group onoko dengan group gemala, berlokasi di kompleks segitiga atrium, kawasan senen Jakarta Pusat, berdekatan dengan kantor – kantor pemerintahan dan pusat bisnis. Dengan TPK 80 %, hotel Dai-chi layak mendapat reputasi sebagai salah satu hotel yang paling di minati oleh para pelaku bisnis terutama para pebisnis dari negara Jepang .



Gambar 2.1

Hotel Dai – Chi Jakarta

Sumber :Info Bisnis edisi 36 tahun96

¹¹ Info bisnis edisi 36/TH II 17 SEPT 1996.

Di bawah ini ketentuan – ketentuan yang ada pada Hotel Dai – ichi

Tabel 2.1

Fasilitas Hotel Dai - chi

1	Klasifikasi Hotel	Bintang Empat
2	Kualitas pelayanan	Selaras bintang lima
3	Jumlah kamar	386 kamar
4	Tipe kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Standar room 172 unit • Superior room 130 unit • Executive room 43 unit • Executive suite 22 unit
5	Pangsa pasar khusus	Business Jepang
6	Fasilitas Khusus (business traveler Japan)	<ul style="list-style-type: none"> • Business center • Mesin fax computer, printer (kontak bisnis
7	Fasilitas Spesial	<ul style="list-style-type: none"> • Mesin fax pribadi • Penerjemah • Information (hal baru bisnis) • Saluran Stasiun TV NHK-Japan • Japan of megazine (Nikkei Shimbun)
8	Fasilitas Banquet dan catering (meeting and Function room)	<ul style="list-style-type: none"> • Meeting package (merupakan tempat yang sempurna untuk pertemuan dan penyelenggaraan seminar) • 7 buah function room kapasitas 20 – 100 orang • Ballroom luas area 430 m² kapasitas 600 orang • White board, flip chart, microphone, notes
9	Fasilitas penunjang	<ul style="list-style-type: none"> • Restoran cita rasa Jepang, Cina, Indonesia dan cafe-shop • 400 tempat belanja • Mesin Relaksasi • Fitness, yammano club • Salon, sauna, massagwe • Perawatan kecantikan

¹¹ Info bisnis edisi 36/TH II 17 SEPT 1996.

10	Pangsa pasar umum	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam renang • Area parkir (350 kendaraan)
		Coorporate tourist, Business traveler domestikdan mancanegara

Sumber : Hasil olahan

2. Melia Purosani Hotel, Yogyakarta¹²

Lokasi terletak di jantung kota Yogyakarta, berklasifikasi hotel bintang lima di bangun dengan biaya US \$ 50 juta. Hanya 15 menit dari bandara Adi Sucipto. Lokasi hotel berdekatan langsung dengan pusat perdagangan Jl Malioboro dan ke Kraton bisa di tempuh dengan jalan kaki selama 10 menit. Hotel ini mengadakan pertunjukan seni dan budaya secara berkala. Meskipun termasuk hotel yang baru dengan fasilitas – fasilitas modern namun hotel ini juga mengadopsi gaya – gaya arsitektur lokal yang di gunakan dalam pemilihan bahan, finishing interior serta pengolahan ruang luar.



Gambar 2.2

Tampak Hotel Melia Purosani

Sumber : Great Hotel and resort of Indonesia

Dari loby hotel dapat melihat langsung penataan kebun dengan kolam renang dengan air terjun buaatannya yang berada di belakang bangunan. Taman selain digabungkan dengan kolam renang juga di gabungkan dengan restoran yang berada di samping kolam renang yang dapat menambah suasana yang santai bagi tamu hotel. Nama restroran tersebut adalah Parangsari dengan menu spesialnya serves snack, salad dan sandwiches. Selain parangsari hotel ini juga mempunyai restoran – restoran yang spesifik, antara lain restoran renggosari (menyediakan menu – menu dari jepang, china , Thailand dan Indonesia), El patio coffeshop

24 jam yang menyediakan menu favorit barat dan asia. Selain restoran dan coffeshop hotel ini juga menyediakan fasilitas dua buah Bar yaitu Ria Pub Bar dan Soka Lounge. Secara keseluruhan fasilitas hotel di Melia Purosani dapat dilihat pada tabel 2.2

Tabel 2.2
Klasifikasi dan fasilitas Hotel Melia Purosani

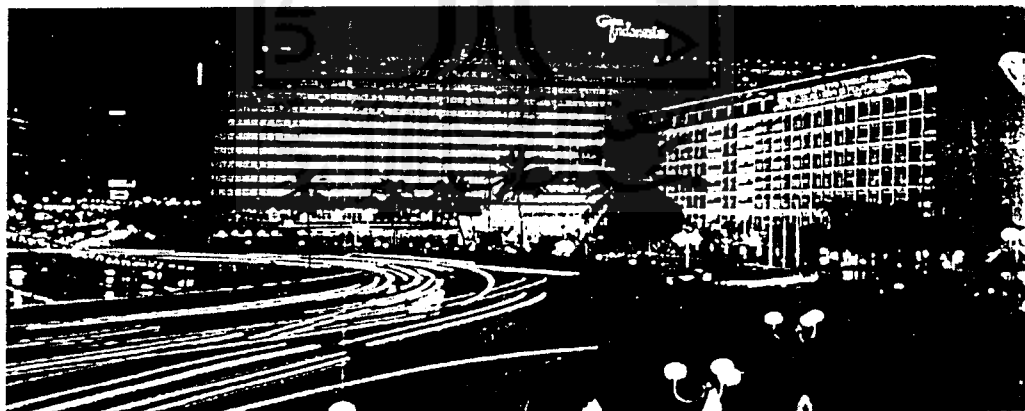
1	Klasifikasi hotel	Bintang lima
2	Jumlah kamar	297 unit
3	Tipe kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Standard Twin Rooms 150 unit • Standar Double Rooms 99 unit • Superior Double Rooms 15 unit • Superior Deluxe Rooms 23 unit • Junior Duplex Suites 5 unit • Executive Suites 4 unit • Presidential Suite 1 unit
4	Fasilitas kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Bathroom dan shower (cold and hot water) • IDD telepon • Ac • Refrigerator • Mini Bar • Radio • TV dengan central parabola
5	Fasilitas Banquet (meeting Room)	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Meeting Room with theatre style dengan kapasitas 65 - 90 orang • Grand Ballroom kapasitas 600 orang
6	Fasilitas Penunjang	<ul style="list-style-type: none"> • Restoran taman Parangsari • Restoran Rengosari dengan menu spesial dari Jepang, Cina, Thailand dan Indonesia • Coffeshop 24 hours El Pato • Ria Pub Bar • Soka Lounge

7	<ul style="list-style-type: none"> • Soka Lounge • Swimming pool • Gymnasium • Club Perawatan Kesehatan dan kecantikan (spa, Traditional treatment, massage, sauna) • Shopping area (salon, book-shop, gift boutiques)
Pangsa pasar	Coorporate Tourist

Sumber : Hasil olahan

3. Hotel Indonesia, Jakarta¹³

Hotel Indonesia diresmikan pada tahun 1962 dan menjadi hotel dengan standar internasional pertama yang di bangun di Indonesia serta menjadi hotel dengan bangunan tertinggi di Asia Tenggara pada saat itu. Hotel Indonesia terletak di jalan Thamrin Jakarta dengan klasifikasi hotel bintang lima yang telah menjadi landmark jalan Thamrin tersebut. Banyak konferensi internasional diselenggarakan di hotel tersebut yang memiliki kapasitas Ballroom yang sangat besar yaitu mencapai 2000 orang.. memasuki loby hotel menuju taman belakang disuguhkan suatu pengalaman seni yang tinggi yaitu dipajangnya lukisan – lukisan dan patung – patung serta mozaik – mozaik maestro Indonesia dan luar negeri.



Gambar 2.3

Tampak Hotel Indonesia

Sumber : Great Hotel and resort of Indonesia

Secara keseluruhan fasilitas yang terdapat di Hotel Indonesia dapat di lihat pada tabel 2.3 .

¹³Paul Blair, Great Hotel and Resort Of Indonesia, archipelago Press, 1994

Tabel 2.3
Fasilitas Hotel Indonesia

1	Klasifikasi hotel	Bintang lima
2	Jumlah Kamar	586 kamar
3	Tipe kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Standar Room 520 unit • Suite Room 60 unit • Three wings 6 Unit
4	Fasilitas kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Individual Ac • IDD telephones • Marble Bathroom • Hand-carved • Hard wood furniture • TV program • Radio
5	Fasilitas Banquete	<ul style="list-style-type: none"> • Bali Room Kapasitas 2000 orang
6	Fasilitas penunjang	<ul style="list-style-type: none"> • Nirwana super Club • Ramayana Terrace Restoran; (spesial bubur ayam.) • Ganesha Bar • Restoran Yamazato (khusus masakan Jepang) • Kolam renang • Lapangan tennis • Fitness center • Shoping Arcade

Sumber : Hasil Olahan

C. Tinjauan teori keruangan hotel bintang empat

hal-hal penting dalam perencanaan dan perancangan hotel antara lain sebagai berikut¹⁴ :

1. Entrance

Aspek yang penting dan perlu diperhatikan adalah tanda maupun simbol yang merupakan hal khas dan dapat menunjukkan karakter hotel, karena area tersebut tamu pertama kali diterima, area entrance dimulai dari gerbang utama sampai pintu lobby.

2. Kamar

Sedangkan standar ukuran kamar adalah sebagai berikut :

¹⁴ Hotel planing and design, Rutes, Walter A.

Tabel 2.4

Standar ukuran kamar hotel

Tipe Kamar	Luas total
Kamar standar	24 m ²
Kamar suite	48 m ²

Sumber : Kep.DIRJEN. Pariwisata No :14/U/II/1988

Tinggi langit – langit yang disarankan untuk daerah panas : Ruang tidur dan ruang duduk minimal 2,6 m, sedang untuk kamar mandi dan lobby kamar mandi langit-langit disarankan adalah 2,4 m.

3. Disain ruang publik

• Lobby dan hall penerimaan

Biasanya lobby merupakan pusat kegiatan hotel karena memberi akses kehampir semua fasilitas hotel termasuk akses ke kamar. Selain itu hal penting yang perlu dipikirkan adalah sirkulasi dan perabot yang menunjang aktivitas, termasuk meja depan sebagai pusat penerimaan informasi dan kasir hotel. Ukuran lobby disesuaikan dengan jumlah kamar, dan untuk standar ukuran lobby yang dipakai yaitu ukuran moderat dengan asumsi / kamarnya adalah 0,4 – 0,9 m² atau minimal lobby mempunyai luas 100 m². Hal yang perlu di perhatikan dalam lobby sesuai dengan Kep. DIRJEN Pariwisata No 14 th 1988 bahwa hal-hal lain yang perlu diperhatikan adalah :

- Sirkulasi - rute sirkulasi utama adalah ke meja depan dan lift, selain itu ada juga rute sirkulasi ke area publik, toko, area konferensi dll. Sirkulasi dibuat tanpa hambatan perabot maupun kolom, minimal lebar adalah 2,125 m asumsi dua orang bejajar membawa barang.
- Arah - dapat dibuat dengan tanda-tanda yang dipasang di dinding, langit-langit maupun berdiri sendiri letaknya tidak boleh lebih dari 30^o pandangan horisontal manusia, hal tersebut untuk keamanan dan kenyamanan tamu.
- Asisten - Selain meja depan, meja penting lainnya yang perlu diperhatikan adalah bell captain / porter letaknya didekat pintu masuk dengan pandangan ke pintu masuk, meja depan dan lobby lift. Concienge untuk informasi dan penjualan tiket. Conference untuk resepsionis pada acara konvensi. Front office manager meja kerja manager dengan 2 kursi tamu.
- Meja depan - Sebagai fokus aktivitas lebar area minimal 1,25 m sedang panjangnya antara 6 – 7,5 m dan posisi depannya harus bebas kolom.

- Lounge - Area duduk tamu, luas yang direkomendasikan adalah 10 % dari luas lobby.
- Toilet - Hotel menyediakan toilet umum di lobby yang terpisah antara pria dan wanita.
- Telepon - Hotel menyediakan telepon di Lobby yaitu minimal 2 buah untuk hubungan keluar dan 2 buah untuk hubungan ke dalam.

Sebagai titik masuk utama perancangan lobby hotel terutama hotel resor harus memperhatikan penunjukkan ketertautan pemandangan baik ke area rekreasi maupun atraksi lain.

• **Food & Beverage**

Dalam hotel design and planning disebutkan bahwa untuk hotel fasilitas food & beveragenya yang direkomendasikan adalah ukuran large dengan asumsi 1 – 1,5 kursi/kamar.

Tabel 2.5

Standar ukuran untuk area publik/kamar untuk hotel

Restoran, cafe		Bars / lounges		Ruang rapat / serbaguna	
Kursi	M ²	Kursi	M ²	Kursi	M ²
1,5	2,8	0,8	1,6	2,0	3,0

Sumber : Hotel design & planning

Sebagai catatan dalam merencanakan restoran dan fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena agar lebih menghemat tempat/besaran dapur, alat-alat masak dan staff dapur.

• **Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna**

Jumlah orang yang diwadahi dalam ruang konverensi, banquet dan serbaguna untuk hotel resor yang direkomendasikan dalam hotel design & planning adalah sebagai berikut :

Tabel 2.6.

Kapasitas Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna

Jenis	Fungsi	Kapasitas kursi	Catatan
Ballroom/ hall utama	Pertemuan, jamuan makan, penerimaan pameran	0,5 - 1,5/kamar	Ruangan dapat dibagi, langit2 tinggi, sirkulasi service makanan, bebas kolom
Ballroom foyer	Penerimaan registrasi, sirkulasi	0,25 x luas Ballroom	Akses ke semua ballroom sirkulasi, toilet, telepon
Ruang	Rapat, jamuan makan	0,2-0,4 x luas	Fas. Audiovisual, sirkulasi,

rapat		Ballroom	service makanan
Ruang banquet	Jamuan makan, rapat, penerimaan	0,2–0,4 x luas Ballroom	Ruangan dapat dibagi, sirkulasi service makanan

Sumber : Hotel design & planning

Tinggi langit-langit yang direkomendasikan, untuk ballroom yang luas tingginya 3,6 – 4,2 m. sedang untuk ruang serbaguna kecil tingginya 2,7 m

• Fasilitas rekreasi hotel

Tipe fasilitas untuk hotel bintang empat adalah sebagai berikut : pusat kebugaran meliputi ruang gymnasium, ruang aerobic, kolam renang, whirl pool, sauna, team room, ruang istirahat, ruang ganti, club bar dan ruang billiard. Fasilitas luar ruang meliputi lapangan tennis, kolam renang, dll.

Tabel 2.7

Besaran minimal Fasilitas rekreasi hotel yang direkomendasikan

Aktivitas	Ukuran minimal (m ²)
Kolam renang	75
Total termasuk deck keliling	225
Ruang latihan	56
Sirkuit nautilus	37
Sepeda latihan	4,7 / unit
Mesin rowing	4,7/unit
Mesin beban	4,7 /unit
Kelas aerobic	75
Ruang senam	225
Klub kebugaran	
Whirlpool (single)	4,7 / orang
Whirlpool (group)	1,9 / orang
Sauna	1,9 / orang
Mandi uap	1,9 / orang
Mandiendam (panas/dingin)	1,9 / orang
Shower	2,8 / orang
Toilet/bath	9,3 / orang
Mandi rambut	9,3 / orang
Facial	9,3 / orang
Potongan & tata rambui	6,5 / orang
Perawatan kaki / tangan	6,5 / orang
Pemafasan	1,9 / orang
Ruang istirahat	9,3 / orang
Pusat kesehatan	14 / orang

Sumber : Hotel design & planning

• Area parkir

Besaran area parkir juga sangat perlu diperhitungkan dalam pembangunan sebuah hotel, daya tampung yang direkomendasikan untuk hotel tersebut adalah 0,2-1,4 mobil/kamar.

4. Kantor administrasi hotel

Besaran dan kebutuhan ruang kantor administrasi hotel yang direkomendasikan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.8.

Standar besaran dan kebutuhan ruang administrasi hotel

Luas area / kamar	Macam ruang	Lokasi
Kantor depan 0,65 m ²	Area penerimaan Manager kantor depan Kantor reservasi Sekertaris Manager kredit Ruang hitung Kasir Safe deposit area Operator telepon Ruang komputer Ruang kontrol kebakaran Akuntan Pengawas Payroll manager Ruang kerja akuntansi Sekertaris	Mendukung meja depan Lebih disukai jadi satu dengan meja depan
Kantor eksekutif 0,25 m ²	Area penerima Sekertaris General manager Asisten general manager Food and baverage manager	Beda lantai tapi dapat mengakses ke meja depan
penjualan & catering 0,35 m ²	Area penerima, sekertaris Kantor penjualan Sales and marketing manager Ruang interview dan rapat	Lebih disukai ada akses ke area banquet-konvensi
pendukung 0,25 m ²	Sirkulasi Gudang, layan dokumen Toilet Musalla	
spesial	Ruang training dan interview Kantor personel Housekeeper Teknik-sekertaris Assisten, perencana kamar Koki Kantor penerimaan barang	Dekat dgn fasilitas karyawan Di Housekeeper area Dekat ruang kerja teknik Jad satu dengan dapur Jad satu dgn area bongkar muat

Sumber : Hotel design & planning

5. Area servis / ruang belakang

a. Dapur

Alokasi ruangan untuk dapur direkomendasikan terletak di lantai yang berkualitas pada hotel tersebut, sedangkan besaran hotel pada umumnya ditentukan berdasarkan jumlah kursi restoran, banquet hall dan jumlah kamar hotel. Besaran ruang dapur dan gudang yang direkomendasikan.

Dapur utama :

- 0,6 m² / kursi restoran
- 0,2 m² / kursi ballroom dan banquet hall
- 0,1 m² / kursi cocktail lounge
- 0,1 m² / kamar hotel

sedangkan gudang makanan besaran yang direkomendasikan adalah 0,3 - 0,5 x besar dapur utama, dan besaran tersebut masih dibagi menjadi :

- Gudang makanan kering 30 %
- Lemari Es makanan 25 %
- Gudang makanan beku 10 %
- Gudang minuman 15 %
- Lemari Es minuman 5 %
- Gudang non makanan 15 %

b. Jumlah staff / kamar

Memang tidak ada standar yang pasti tentang jumlah staf dan karyawan tetapi buku ini memberi masukan untuk hotel bintang empat rasio jumlah staf / kamar adalah 0,6 : 1.

Sedangkan rasio staff menurut bagiannya / 100 kamar

Meja depan, lobby	8,3	Administrasi	6,3
Housekeeping	11,3	Penjualan	2,8
Food and beverage	29,6	Operator properti	3,0
Operator telepon	4,1	lain-lain	3,5

c. Fasilitas karyawan

Ada beberapa macam karyawan yaitu yang bekerja fulltime maupun parttime untuk itu dalam sebuah hotel diperlukan fasilitas seperti ruang istirahat pegawai yang menginap, toilet, ruang ganti dll. Dalam hotel planning and design disebutkan bahwa besaran ruangan fasilitas adalah 0,55 – 0,9 m² / kamar hotel.

Tabel 2.9.

Besaran ruangan fasilitas kamar hotel

Fasilitas	Staf yang tinggal Di hotel	Untuk staff yang tidak menginap	
		Laki-laki	Wanita
WC dan kamar mandi	1 unit untuk 9 orang	1 untuk 1-15 2 untuk 16-35	1 untuk 1-12 2 untuk 13-35 3 untuk 26-40 4 untuk 41-57
Urna		3 untuk 36-65	
Sinks	Minimal 1/lantai	1 untuk 7-20 2 untuk 21-45 3 untuk 46-70 4 untuk 71-100	

Sumber : Hotel design & planning

Sedangkan standar ruang ganti dan loker karyawan adalah 0,6 m² / orang

a. Divisi keamanan

Tabel 2.10.

Ukuran personal dan area pengamanannya

Area	/ 150 kamar
Pengamanan wilayah pengamanan Ruang person & interview	8,0 m ² / orang 25 m ²

Sumber : Hotel design & planning

b. Penyimpanan dan persiapan makanan

Persiapan makanan dan pelayanan minuman dalam hotel dibagi menjadi tiga kelompok yaitu :

Tabel 2.11.

Pengelompokan pelayanan F & B hotel

Tempat servis makanan	Tempat persiapan
Ada banyak pilihan restoran dan bar termasuk area banquet dan servis kamar individu	Dapur utama dekat dengan tempat penyimpanan dan terdapat dapur saji pada setiap restoran, pantry setiap lantai
1-2 restoran dan ruang rapat terletak pada lantai yang sama	Dapur utama melayani restoran dan ruang yang membutuhkan pelayanan
Penyajian makanan yang minimal pada hotel kecil atau restoran terpisah	Dengan mesin penjualan/tersedia pada masing-masing kamar

Sumber : Hotel & Resort design, planning and refurbishment

c. Laundry dan housekeeping

Jumlah linen terpakai / kamar adalah 5,9 kg terdiri dari 70 % flatwork (seprei, taplak, sapu tangan), 25 % handuk, 5 % seragam dan pakaian.

Sedangkan area kerja laundry dan housekeeping / kamar adalah 0,65 – 0,79 m² untuk laundry dan 0,33 – 0,46 m² untuk housekeeping.

d. Teknik

Area kerja yang disarankan / kamar adalah :

Ruang kerja teknik, kantor dan gudang 0,3 – 0,5 m²

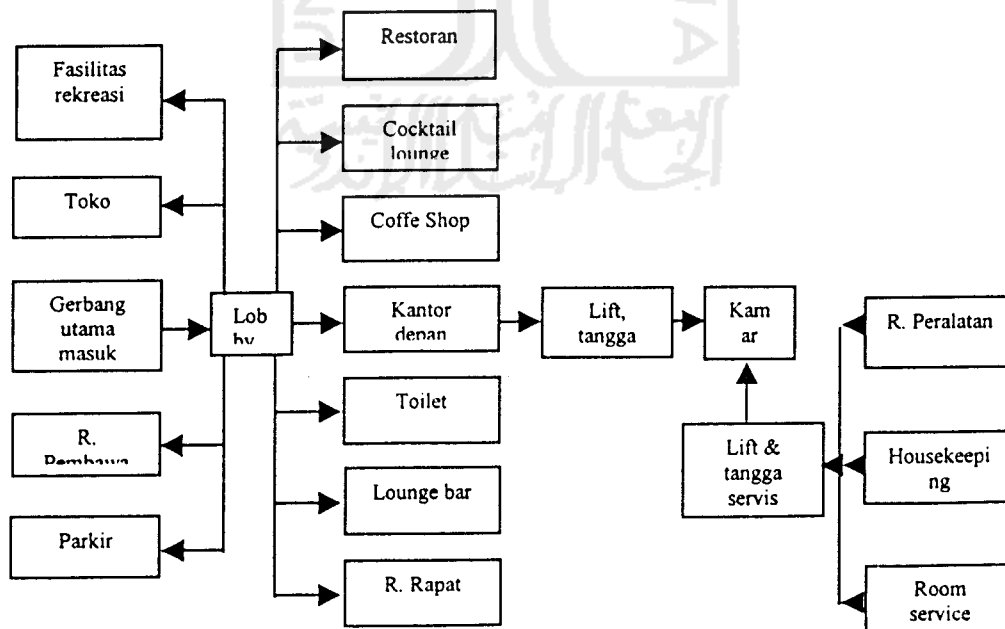
Ruang tanaman 0,9 – 1,4 m

D. Hubungan dan Besaran Ruang

1. Hubungan Ruang

Kedudukan lobby sebuah hotel sangat penting karena menjadi pusat sirkulasi, pusat penerimaan dan penyebaran ke seluruh ruang maupun fasilitas hotel. Sedangkan dari area service dihubungkan ke kamar-kamar hotel secara langsung melalui lift dan tangga servis, seperti yang dapat kita lihat pada gambar 2.4. skema hubungan ruang hotel secara keseluruhan.

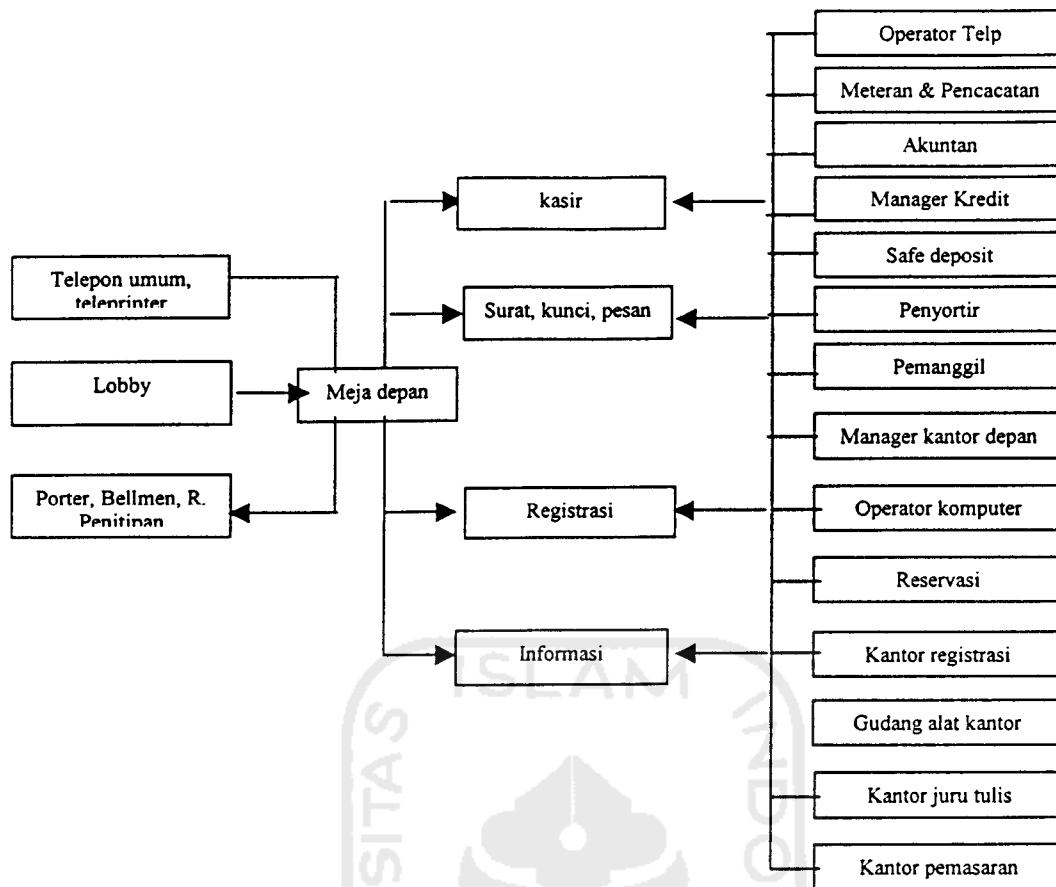
Hubungan ruang administrasi hotel yang menjadi pusatnya adalah meja depan karena meja depan merupakan pusat penerimaan tamu secara administrasi yang kemudian didistribusikan ke bagian yang berkepentingan seperti ke kasir, administrasi surat / kunci / pesan, registrasi tamu atau informasi dari bagian meja depan yang juga berhubungan erat dengan kantor administrasi hotel direkomendasikan mempunyai hubungan langsung dengan meja depan walaupun harus beda lantai. Skemanya dapat kita lihat pada gambar 2.4



Gambar 2.4

Skema hubungan ruang secara keseluruhan

Sumber : Hotel Planning and design



Gambar 2.5

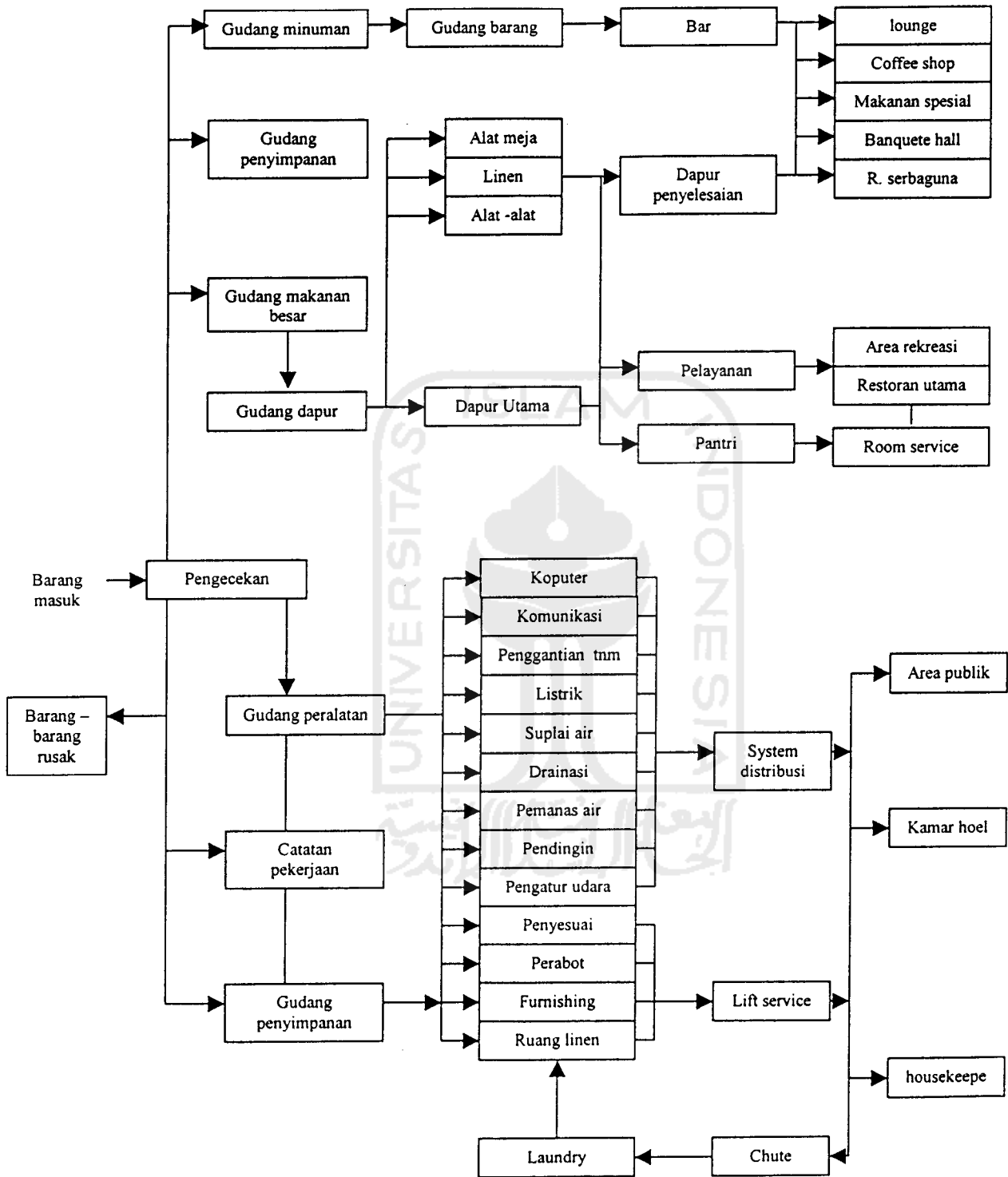
Skema Hubungan ruang administrasi dan pelayanan hotel

Sumber Hotel Planning and Design

Sedangkan pada area service hubungannya sangat kompleks oleh karena itu area servis direkomendasikan terletak pada satu lantai. Area servis dibagi menjadi dua area yaitu area food and beverage dan area teknik serta servis kamar.

Pada area food and beverage gudang dan dapur utama merupakan ruang utama kegiatan, gudang juga dibagi menjadi beberapa jenis sesuai dengan fungsinya. Fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena selain lebih menghemat tempat / besaran dapur, alat-alat masak dan staff dapur juga mempermudah sirkulasi staff dapur.

Pada area teknik dan servis kamar juga terdapat dua area utama yaitu area teknik yang juga mempunyai hubungan tidak langsung dengan area servis kamar. Area servis kamar berupa linen, gudang perabot, gudang umum dan ruang housekeeping. Pada area teknik terdapat ruang kontrol dan ruang peralatan seperti AC, pemanas air, listrik dan lain-lain seperti yang dapat kita lihat pada skema hubungan ruang pada gambar 2.6.



Gambar 2.6
 Skema hubungan ruang service (back-of-hause)
 Sumber : Hotel Planning and design

E. Hotel Bintang Empat di Kawasan Perdagangan Benteng

1. Penentuan Klasifikasi Hotel

Dilihat dari jumlah tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap di Surakarta dari data tahun 1993 sebanyak 159.230 orang, sedangkan tahun 1999 sebanyak 204.250 orang dengan rata – rata pertumbuhan pertahun 7,5 % dan tingkat hunian pada tahun 1999 sebesar 54 %.

Tabel 2.12.

Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Surakarta

Tahun	Wisatawan murni	pebisnis	Jumlah
1993	13.416	145.814	159.230
1994	19.622	169.793	189.415
1995	23.174	203.446	226.620
1996	31.386	276.443	307.829
1997	21.800	202.751	224.551
1998	11.544	146.250	157.794
1999	22.820	181.430	204.250

Sumber : Dinas Pariwisata Kodya Surakarta

Tabel 2.13

Rincian Jumlah kamar Hotel Berbintang di Surakarta

Klasifikasi	Th 1996	Th 1997
Hotel bintang Lima	0	0
Hotel Bintang Empat	260	401
Hotel Bintang Tiga	212	213
Hotel Bintang dua	118	121
Hotel Bintang satu	110	139
Jumlah	700	974

Sumber :Dinas Pariwisata Kodya Surakarta

Permintaan pasar perhotelan di Surakarta adalah sebagai berikut :

- Orang yang datang kebanyakan dari golongan ekonomi atas untuk keperluan bisnis, rekreasi atau keduanya.
- Umumnya tamu menyukai suatu yang tidak senada, bahkan sifat kejutan dari apa yang ada. pengunjung cenderung mencari fasilitas yang fungsinya sama namun dengan penyajian berbeda dari biasanya.
- Tren tuntutan tamu yang menginap adalah suasana alami yang meliputi keanekaragaman dan keunikan komponen rekreasi alami

Dengan melihat tren yang muncul, maka sudah waktunya kota Surakarta mempunyai fasilitas hotel bintang empat yang dapat melayani keperluan rekreasi, bisnis maupun keduanya. Selain itu Hotel ini merupakan hotel yang pertama kalinya direncanakan dalam kawasan

perdagangan benteng dan satu – satunya hotel berbintang yang terletak di pusat kota sehingga dimungkinkan untuk hotel berbintang dengan melihat keadaan pasar setempat.

Dari data dibawah ini dapat kita lihat bahwa besar tingkat hunian hotel berbintang mencapai 54 % yang perkembangannya lebih baik daripada perkembangan hotel non bintang. Data Dinas Pariwisata kodia Surakarta yang lebih spesifik lagi dari hunian hotel berbintang yang dirinci menurut kelas dapat kita lihat pada tabel 2.11. dibawah ini :

Tabel 2.14.

Rata-Rata Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang Dirinci Menurut Kelas

Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Rata-Rata
39 %	47 %	38 %	54 %	44,5 %

Sumber : Data Dinas Pariwisata Kodia Surakarta

Angka tertinggi tingkat hunian hotel berbintang adalah pada bintang 4 sebesar 54% , sedangkan di Surakarta terdapat 401 kamar hotel bintang 4. Dari ketiga tinjauan tersebut dapat disimpulkan kelas hotel yang akan direncanakan adalah hotel bintang 4 dengan segmen pasar kalangan wisatawan dan bisnis terutama wisatawan MICE (Meeting, Intencive, Convention and Exhibition).

2.. Kebutuhan Kamar Hotel

Faktor yang mempengaruhi dalam perhitungan jumlah kebutuhan kamar ¹⁵, antara lain :

a. Jumlah tamu yang menginap

Dari Tabel 2.12. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Surakarta, kita dapat ketahui bahwa jumlah wisatawan dan pebisnis pada tahun 1993 berjumlah 159.230 orang dan pada tahun 1999 berjumlah 204.250 orang dengan rata – rata pertumbuhan pertahun dari tahun 1992 sampai 1999 adalah 7,5 %. Dengan demikian jumlah penginap hotel berbintang diprediksikan tahun 2009 adalah :

Rumus jumlah prediksi banyaknya penginap

$$Pt = Po(1 + n)^t$$

Banyaknya penginap pada tahun 2009 :

$$Pt = 204250 (1+0,075)^{10} = 420.959 \text{ penginap}$$

<p>Pt = jumlah penginap pada tahun t Po= Jumlah penginap mula – mula N = Rata – rata pertambahan penginap pertahun T = jumlah tahun</p>
--

e. Jumlah kamar yang tersedia

Jumlah kamar hotel bintang yang ada di Kodia Surakart sampai saat ini adalah 974 kamar.

f. Lama tinggal wisatawan

Rata-rata lama tinggal penginap di hotel berbintang di Surakarta adalah 1,8 hari.

¹⁵ . A. Yuti Oka, Pengantar Ilmu Pariwisata

g. Jumlah tamu per kamar

Jumlah tamu per kamar hotel bintang di Surakarta adalah 1,9

Rumus untuk mencari kebutuhan kamar adalah :

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365}$$

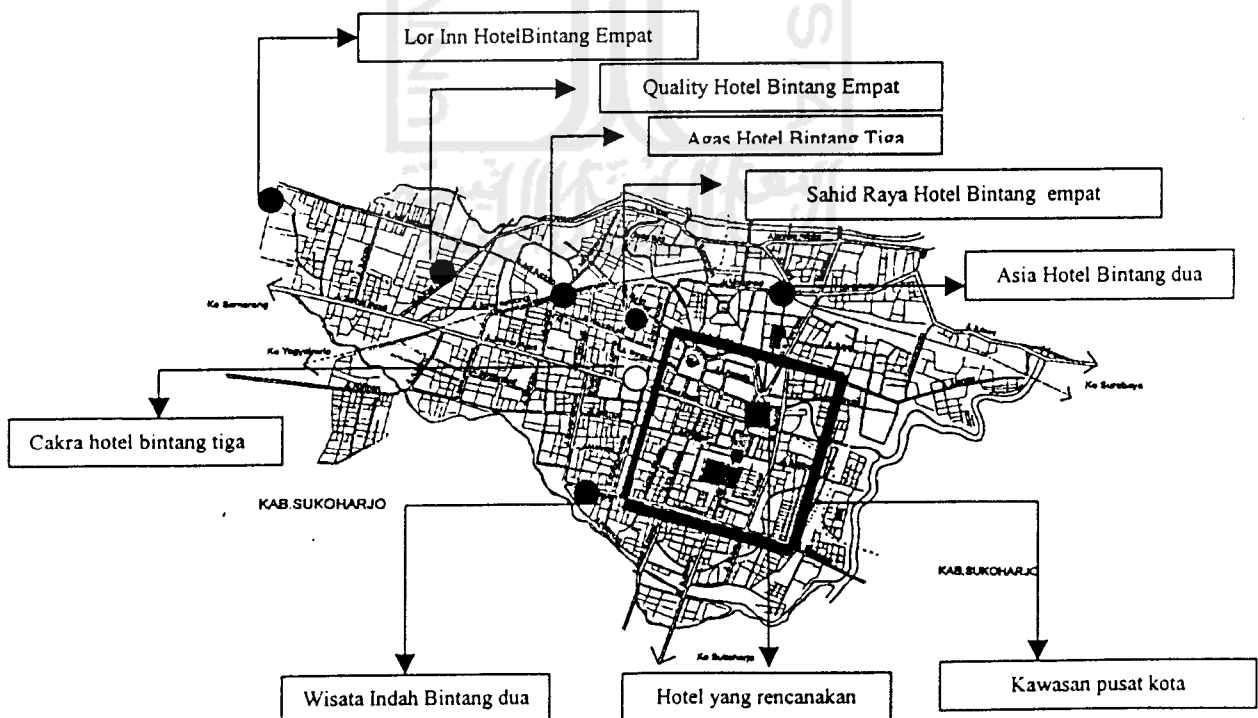
K = Kebutuhan kamar T = Jumlah Penginap dalam satu tahun
 L = Lama tinggal penginap TPK = Tingkat hunian kamar
 GRP = Jumlah tamu per kamar

kebutuhan kamar hotel berbintang lima di Surakarta pada tahun 2009

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365} = \frac{420959 \times 1,8}{0,4329 \times 1,9 \times 365} = 2525 \text{ kamar}$$

Jumlah kamar hotel berbintang yang tersedia di Surakarta adalah sebanyak 974 kamar, jadi untuk tahun 2009 terjadi kekurangan jumlah kamar sebanyak 1551 kamar. Untuk kebutuhan kawasan perdagangan benteng surakarta diasumsikan ±13% yaitu sebanyak 200 kamar. Asumsi berdasarkan jumlah peningkatan hotel berbintang yang mengalami pertambahan rata – rata 0,8 % tahun sehingga kemungkinan jumlah hotel pada tahun 2009 bertambah 8 buah. Maka jumlah kamar hotel yang direncanakan pada kawasan Perdagangan Benteng ini sebanyak 200 kamar. Selain prediksi secara mate - matis Penentuan jumlah kamar hingga 200 kamar juga dilatarbelakangi beberapa alasan sebagai berikut :

- Belum adanya hotel di daerah pusat kota. (bisa dilihat pada gambar 2. 7)



Gambar 2.7

Peta Sebaran Hotel Berbintang di Kodya Surakarta

- Data yang menyebutkan bahwa hunian tunggal lebih banyak daripada hunian ganda.
- Bidikan utama pengunjungnya untuk wisatawan MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition).

F. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang hotel ini ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang akan dibangun, juga berdasarkan rekomendasi dari buku tentang perencanaan hotel yaitu Hotel Design and Planning dan Hotel & Resort Planning, design and refurbishment yang biasa dipakai dalam perencanaan hotel dan Keputusan DIRJEN Pariwisata No : 14/V/III/88.

Besaran ruangan dan total luas area hotel ini dapat kita lihat pada dmin besaran ruang di bawah ini :

Tabel 2.12

Hotel dengan 200 kamar terdiri atas :

Jenis kamar	Jumlah	Prosentase
King	100	50%
Double – doubles	86	43%
Suite	14	7%

Sumber : hasil olah data

Tabel 2.13

Kelompok, Kebutuhan & Besaran Ruang

Kelompok & Kebutuhan ruang	Besaran ruang	Total luas (m ²)
Spesifikasi hotel Jumlah kamar	200 (100 king bed, 86 double bed, & 14 suite)	
Target pasar	Wisatawan dalam waktu lama perjalanan intensive, MICE (Meeting, Intencive, Convention, and Exhibition)	
Area Hunian Kamar hotel standar Kamar hotel suite Sirkulasi dan servis % tambahan dari jumlah	186 kamar @ 8 x 4 m = 5952 14 kamar @ 8 x 8 m = 896 + 42 %	9724
Ruang Lintas Lobby hall standar Kantin, Bengkai, dll Ballroom, gudang	1 m ² / kamar 1 x 200 = 200	
Toko & Salon	125	2225
Parkir & kebutuhan total	140 mobil x 10 = 1400 m ²	
Shedding 25	400	
Perawatan F&B Restoran Coffee Shop	+ 25 % = 81	

Restoran utama	60 @ 1,6 = 96	
Restoran spesial	150 @ 2,0 = 300	
Bar dan Lounge	250 @ 1,8 = 450	
Bar hotel		
Hiburan	100 @ 1,5 = 150	
Sirkulasi	150 @ 1,6 = 240	1545
R. Rapat dan Serbaguna	+ 25 % = 309	
Ballroom & Banquet		
Foyer	800 @ 1,2 = 960	
R. Konferensi serbaguna	160	
	200 @ 1,6 = 320	
Area peralatan toilet dan sirkulasi	200 @ 1,6 = 320	2200
	+ 25 % = 440	
Fasilitas hotel		
Klub kesehatan		
Fasilitas luar hotel	400	
Kolam renang luar		
Lapangan tenis mini	bentuk rekreasional = 400	2000
Area administrative	2 buah = 1200	
Kantor depan		
Executive	0,4 m ² /kamar = 80	
Penjualan & Katering	0,2 m ² /kamar = 40	
Akuntan	0,35 m ² /kamar = 70	
Sirkulasi	0,25 m ² /kamar = 50	
Area servis	+ 20 % = 48	288
Dapur utama		
Dapur banquet (persiapan)	0,6 m ² /kursi = 180	
Gudang F & B	0,2 m ² /kursi = 160	
Sirkulasi	0,2 m ² /kursi = 92	540
(back of house)	+ 25 % = 103	
Bak sampah		
Gudang umum	0,3 m ² /kamar = 60	
Housekeeping	0,5 m ² /kamar = 100	
Laundry	0,5 m ² /kamar = 100	
Kantor teknik & elek. Keta	0,8 m ² /kamar = 160	
Perabotan plant	1 m ² /kamar = 200	
Sirkulasi	1,5 m ² /kamar = 300	1150
Area pegawai	+25 % = 230	
Staf untuk kamar hotel (resto)	1,7:1 (termasuk pegawai kontrak & paruh kerja)	
Kontrol kamar personal		
R. ganti & locker	0,3 m ² /kamar = 60	
Staf dapur	0,7 m ² /kamar = 140	325
Sirkulasi	0,3 m ² /kamar = 60	
	+25 % = 65	
Area utilitas		
R. Sensus	10 x 20 = 200 m ²	
R. Kontrol	4 x 4 = 16 m ²	
R. Boiler	10 x 10 = 100 m ²	380
Sirkulasi 26 %	74 m ²	
Total Kebutuhan luas bangunan		2037

Sumber : hasil olah data

G. Kesimpulan

- Akomodasi secara umum adalah penyediaan jasa untuk kegiatan pariwisata baik dalam penyediaan bangunan - bangunan untuk penginapan, fasilitas pendukungnya seperti restoran, hiburan dan fasilitas lainnya yang di kelola secara komersial.
- Ditinjau dari segi lokasi hotel yang tepat untuk kawasan perdagangan benteng adalah City Hotel yaitu hotel yang terletak di tengah – tengah kota, pusat keramaian atau tidak jauh dari itu. Para tamunya terdiri dari kaum usahawan yang singgah untuk kepentingan bisnis dan turis – turis. Tetapi sebagian besar adalah usahawan.
- di tinjau dari segi bentuk yang tepat adalah bentuk convention (bangunan bertingkat).
- Untuk klasifikasi Hotelnya adalah hotel bintang empat yaitu hotel dengan jumlah kamar minimal 100 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 24 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi dalam, bangunan lebih dari empat lantai menggunakan lift, fasilitas 2 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan 2 sarana olah raga.
- Penentuan kebutuhan ruang berdasarkan : pelaku kegiatan dan jenis kegiatan
- Keruangan hotel secara garis besarnya adalah sebagai berikut :
 1. Entrance
 2. Kamar
 3. desain ruang publik (lobby / hall penerimaan, food & beverage, Ruang konvensi, Banquette, ruang serbaguna, fasilitas rekreasi hotel , area parkir)
 4. Kantor administrasi hotel
 5. Area service (dapur, fasilitas karyawan, keamanan, laundry & house keeping, teknik)
- Permintaan pasar perhotelan disurakarta adalah sebagi berikut :
 1. Orang yang datang kebanyakan dari golongan ekonomi atas untuk keperluan bisnis, rekreasi atau keduanya.
 2. Umumnya tamu menyukai suatu yang tidak senada, bahkan sifat kejutan dari apa yang ada. pengunjung cenderung mencari fasilitas yang fungsinya sama namun dengan penyajian berbeda dari biasanya

3. Tren tuntutan tamu yang menginap adalah suasana alami yang meliputi keanekaragaman dan keunikan komponen rekreasi alami .
- Jumlah kamar hotel yang akan direncanakan adalah 200 kamar termasuk suite room.
 - Total kebutuhan luas bangunan adalah 20377 m2.

