

4.1 Analisis Bangunan

4.1.1 Analisis Fungsi

Hotel ini dirancang untuk menunjang kebutuhan fasilitas akomodasi yang berada di Kota Batu. Dan sesuai dengan definisi Hotel yaitu suatu tempat tinggal sementara yang digunakan untuk relaksasi maupun rekreasi bagi pengunjung yang sedang berlibur atau bepergian pada Suatu Kota, sehingga fungsi utama Hotel ini adalah sebagai fasilitas akomodasi bagi wisatawan yang ingin menginap dan menikmati liburannya di Kota Batu karena Kota Batu dikenal sebagai Kota Pariwisata.

Selain fungsi utama terdapat juga fungsi penunjang lainnya, yang bersifat rekreatif dan operasional untuk mendukung fungsi utama hotel. Terdapat beberapa fungsi yang terwadahi dalam Hotel ini yaitu :

1. Fungsi Primer

a. Fungsi Hunian

Fungsi utamanya adalah sebagai fasilitas akomodasi wisatawan yang tinggal selama liburan, didalamnya terdapat fasilitas-fasilitas yang bertujuan untuk memenuhi kenyamanan pengunjung misalnya tempat tidur/kamar.

b. Fungsi Rekreatif

Fungsi primer Bertujuan untuk memfasilitasi para pengunjung agar tidak merasa bosan jika berada di hotel ini seperti fasilitas olahraga, dan menentukan fasilitas yang membawa potensi kota Batu sendiri seperti Agrowisata.

2. Fungsi Sekunder

a. Fungsi administrasi dan pengelolaan

Sebagai pengontrol seluruh kegiatan yang terdapat di Hotel. Fungsi ini terdiri dari manajemen kegiatan, promosi, keuangan, pelayanan hubungan masyarakat, manajemen kepegawaian serta kegiatan lain yang berkaitan dengan pengelolaan hotel.

b. Fungsi Penunjang

Fungsi ini dapat berupa fasilitas yang menyediakan makanan dan minuman, fungsi Ruang pertemuan, Pelayanan medis, toko cinderamata, dan Musholla.

3. Fungsi Tersier atau Fungsi servis

Sebagai salah satu fungsi yang berperan penting dalam kegiatan operasional hotel untuk melayani segala kebutuhan pengunjung yang berkaitan dengan fungsi servis. Fungsi-fungsi yang terdapat di dalamnya berupa ruang utilitas , dapur utama, laundry, *housekeeping* , area karyawan, area parkir dan gudang.

Tabel 4.2 : Program Fungsi

Fungsi Primer	Fungsi Sekunder	Fungsi Tersier
Fasilitas Akomodasi	Fasilitas Administrasi, Marketing, Humas, kepentingan kinerja Karyawan dan Staff Hotel	Fasilitas Area servis yang di gunakan untuk kepentingan kinerja karyawan terhadap pengunjung yang menginap atau tamu yang datang.
Tempat penginapan dan tempat Beristirahat	Fasilitas penunjang yang di sediakan bagi pengunjung yang menginap dan tamu.	Tempat mechanical electrical and engineering
Tempat yang menyediakan fasilitas Rekreatif	Fasilitas olahraga bagi pengunjung menginap dan tamu	Tempat mandi pengunjung setelah olahraga
	Fasilitas pelayanan Medis	Tempat beristirahat karyawan
	Fasilitas Cindra Mata	Tempat penitipan
	Fasilitas Ruang Pertemuan	Tempat mechanical electrical engineering

Sumber : Hasil Analisa

4.1.2 Bentuk Dasar Bangunan

1. Bentuk

Dalam buku *Architecture Form, Space and Order* yang disusun oleh Francis D. K. Ching, disebutkan bahwa bentuk dasar bangunan secara umum terdiri atas tiga bidang, yaitu lingkaran, segitiga, empat persegi. Berikut karakteristik dan kefungsiannya dari masing-masing bidang.:

1. Segi empat, yang menunjukkan bentuk netral dan statis
2. Segitiga, yang menunjukkan bentuk yang stabil dan seimbang
3. Lingkaran, yang menunjukkan bentuk netral dan seimbang

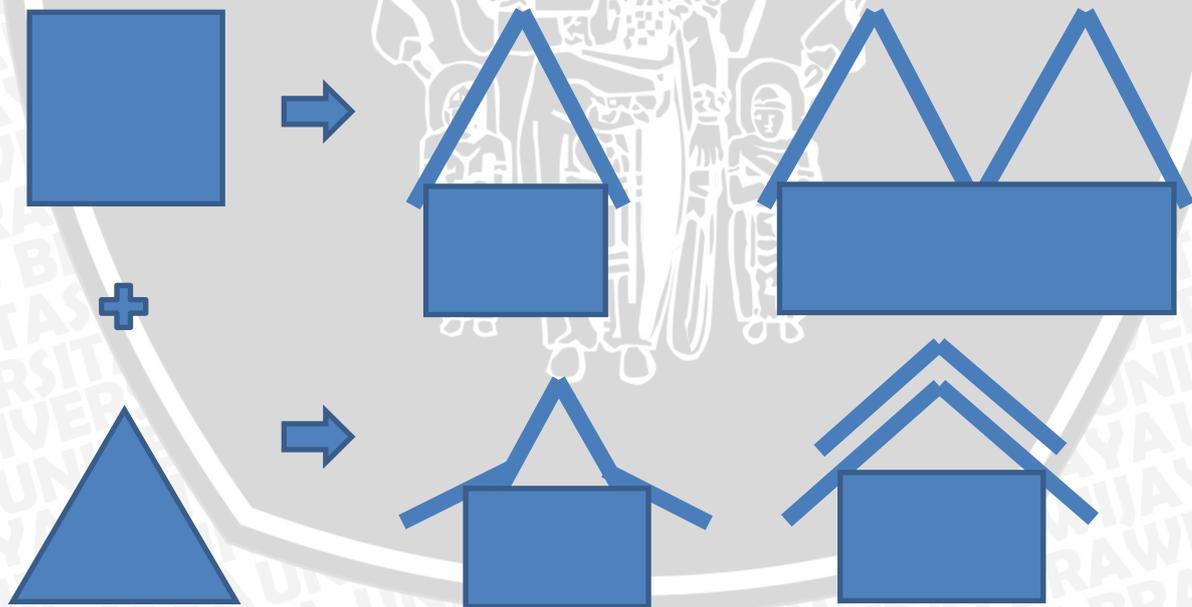
Tabel 4.3 : Analisa Bentuk

Bentuk	Gambar	Ciri-ciri	Sifat
Segi empat		- Efektifitas ruang tinggi - Orientasi ke tengah /tepi - Netral - Statis	- Simple - kokoh

<p>Segitiga</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Efektifitas rendah - Aerodinamis - Orientasi pada salah satu sisi - tegas
------------------------	---	--

Sumber : Hasil Analisa

Bentukan massa disesuaikan dengan arah datang angin yang berhembus dari arah lereng menuju puncak, yaitu dari arah selatan ke Utara dan juga sebaliknya. Sehingga bangunan akan diarahkan untuk membentuk suatu massa yang tidak melawan atau menabrak angin, melainkan mengalirkan angin. Bentuk massa juga dibuat berdasarkan kondisi tanah dan kontur yang telah di tata sebagai pijakan untuk struktur pada bangunannya.



4.1.3 Analisis Aktifitas dan Pelaku

Dalam kinerja sebuah Hotel tentunya terdapat juga beberapa pelaku yang menunjang keberlangsungan Sebuah usaha tersebut yaitu pengunjung yang menginap, Tamu yang datang dan pengelola. Analisa mengenai masing – masing pelaku dan pola aktivitas dapat dilihat pada tabel dan diagram sebagai berikut.

Tabel 4.4 : Analisa Pengelola, Aktifitas dan Ruang

No.	Pelaku	Aktivitas	Ruang
1.	Manajer utama (<i>general manager</i>)	<ul style="list-style-type: none"> Memimpin rapat, melakukan pemeriksaan administrasi, menerima tamu, makan dan minum, istirahat, menulis, membaca, beribadah dan telepon 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Ruang tamu Pantry Toilet musholla
2.	Sekretaris	<ul style="list-style-type: none"> Rapat, mengatur kegiatan manajer, mencatat pesan, menulis, telepon, makan minum beribadah dan istirahat 	<ul style="list-style-type: none"> Toilet musholla
3.	Front office <ul style="list-style-type: none"> Asisten manajer utama (<i>assistant general manager</i>) Front office Manager Bagian penerimaan (<i>reception section</i>) Bagian reservasi (<i>reservation section</i>) Concierge section Operator telepon 	<ul style="list-style-type: none"> Rapat, melakukan pemeriksaan <i>front office</i>, telepon, menulis, makan - minum, istirahat, beribadah dan menerima tamu Rapat, mengawasi kegiatan pada bagian <i>front office</i>, koordinasi dengan bagian departemen lain, administrasi Menerima tamu, memberi informasi, melayani <i>check in</i> dan <i>check out</i> Melayani pemesanan kamar Melayani dan mengantar barang bawaan tamu Menerima telepon tamu 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Pantry Toilet Musholla Ruang resepsionis Ruang reservasi Ruang lobby / front desk Ruang operator
4.	Akuntan <ul style="list-style-type: none"> Manajer akuntan Staf akuntan 	<ul style="list-style-type: none"> Membuat program keuangan, koordinasi dengan departemen lain, rapat, makan dan minum, istirahat, beribadah 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Pantry Toilet Musholla
5.	Pemasaran <ul style="list-style-type: none"> Manajer pemasaran Staf pemasaran 	<ul style="list-style-type: none"> Mengatur rencana pemasaran produk hotel, koordinasi dengan departemen lain, rapat, makan dan minum, istirahat, beribadah 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Pantry Toilet Musholla
6.	Personalia <ul style="list-style-type: none"> Manajer personalia Staf personalia 	<ul style="list-style-type: none"> Mengatur administrasi tenaga atau karyawan hotel, koordinasi dengan departemen lain, rapat, menerima tamu, makan dan minum, istirahat, beribadah 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Pantry Toilet Musholla
7.	Engineering <ul style="list-style-type: none"> Manajer engineering Staf engineering 	<ul style="list-style-type: none"> Memeriksa secara berkala jaringan listrik, komunikasi, dan mesin, koordinasi dengan departemen lain, rapat, makan dan minum, istirahat, beribadah 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang kantor Ruang rapat Ruang mekanikal dan elektrik (genzet, listrik, panel, komunikasi) Ruang utilitas (pompa, tandon, sewage water treatment) Pantry Toilet Musholla

<p>8. Food and beverage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Food and beverage manager</i> ▪ Kepala koki dan asisten dapur utama ▪ pelayan dapur utama ▪ petugas kebersihan dapur utama ▪ Manajer Restoran ▪ Kepala koki dan asisten restoran ▪ Pelayan restoran ▪ Petugas kebersihan restoran ▪ kasir 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinasi dan pengawasan pelaksanaan dapur utama, koordinasi dengan departemen lain, rapat, makan dan minum, istirahat, beribadah ▪ Penjadwalan menu makanan, pemesanan dan penyimpanan bahan makanan, memasak, penyajian makanan ▪ Melayani tamu kamar ▪ Membersihkan dapur utama ▪ Koordinasi dan pengawasan pelaksanaan restoran, koordinasi dengan departemen lain, rapat, makan dan minum, istirahat ▪ Penjadwalan menu, pemesanan dan penyimpanan bahan makanan, memasak, penyajian makanan ▪ Melayani tamu restoran ▪ Membersihkan dapur dan ruang makan restoran ▪ Melayani pembayaran 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang kantor ▪ Ruang rapat ▪ Pantry ▪ Toilet ▪ Musholla ▪ Dapur utama : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruang penyimpanan bahan makanan ○ Ruang Persiapan ○ RuangMemasak ○ Ruang saji ▪ Loading dock ▪ Ruang kantor ▪ Ruang rapat ▪ Pantry ▪ Toilet ▪ Dapur restoran : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruang penyimpanan bahan makanan ○ Ruang persiapan ○ Ruangmemasak ○ Ruang saji ▪ Ruang makan restoran ▪ kasir ▪ Pondok karyawan : <ul style="list-style-type: none"> - Loker - Toilet - Ruang ganti - Ruang istirahat - Ruang Makan karyawan
<p>9. Housekeeping</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Housekeeping manager</i> ▪ <i>Houseman section</i> ▪ <i>Room section</i> ▪ <i>Gardener section</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapat, Koordinasi dan pengawasan pelaksanaan housekeeping, Koordinasi dengan departemen lain, makan dan minum, istirahat, beribadah ▪ Memeriksa kebersihan secara umum seluruh ruang hotel ▪ Memeriksa dan membersihkan seluruh ruang kamar dan perlengkapannya ▪ Merawat dan membersihkan taman serta area luar lain (kolam renang) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang kantor ▪ Ruang rapat ▪ Pantry ▪ Toilet ▪ Musholla ▪ Ruang kebersihan umum ▪ Ruang laundry ▪ Ruang perlengkapan ▪ Pondok karyawan : <ul style="list-style-type: none"> - loker - toilet - ruang ganti - ruang istirahat - ruang makan karyawan
<p>10. Tenaga operasional lapangan</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemandu tur ▪ Karyawan pada fasilitas <i>spa and massage</i> ▪ Karyawan pada 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memandu pengunjung (wisatawan) ▪ Melayani pengunjung di bagian <i>spa and massage</i> ▪ Melayani penjualan barang-barang ▪ Memberikan pertolongan pertama 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang <i>spa and massage</i> ▪ Toko cinderamata ▪ Ruang medis ▪ Pondok karyawan :

	fasilitas toko ▪ Bagian kesehatan (medical section)	medis	- loker - toilet - ruang ganti - ruang istirahat - ruang makan - karyawan
--	--	--------------	--

Sumber : Hasil Analisa

4.1.4 Analisis Program Ruang

Dari hasil analisa pelaku dan aktivitas di atas, dapat diketahui kebutuhan ruang pada sebuah Hotel. Sedangkan untuk mengetahui banyaknya ruang kamar yang dibutuhkan dapat diketahui melalui perhitungan jumlah pertambahan kamar dan tamu yang menginap di hotel seluruh kota Batu, Perhitungannya adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5: kunjungan Wisatawan yang datang ke kota batu

	2011	2012	2013
Jumlah Tamu	620.980	1.057.907	1.143.023
Jumlah Kamar	3840	4216	4937

Sumber : Dinas Kebudayaan Pariwisata Kota Batu , 2012

Jumlah pengunjung rata-rata naik pada tahun 2011 hingga 2013, dari jumlah kunjungan tamu yang menginap tersebut dapat diperkirakan jumlah tamu yang menginap di Kota Batu sampai dengan tahun 2015 yang akan datang yaitu :

Tabel 4.6 : Perhitungan proyeksi sampai tahun 2015 (Wisatawan Nusantara dan Asing)

Tahun	2011	2012	2013	2014	2015
Jumlah Kamar	3840	4216	4937	5282	5627

Sumber : Hasil Analisa

- Presentase perubahan jumlah pengunjung per tahun (2011-2013) adalah $(4937 - 4216) - (4216 - 3840) = 721 - 376 = 345$ unit pertambahan kamar hotel pertahun.
- Kenaikan jumlah tamu yang menginap tiap tahunnya adalah 34,7 %
- Diketahui prosentase pengunjung 65% keluarga

Setelah itu dihitung jumlah kamar yang telah di proyeksikan dengan tingkat penghunian kamar (TPK) untuk menyeimbangkan antara hari libur dan hari biasa, adalah sebagai berikut :

- Dari hasil analisis di ketahui bahwa di Kota Batu ada penambahan jumlah kamar sebanyak 345 unit.
- Tingkat Penghunian Kamar (TPK) di Kota Batu sebesar 41%
- Dari hasil perhitungan, di proyeksikan tahun 2015 ada penambahan kamar sebanyak $345 + 345 = 690$ unit kamar
- Diketahui dari hasil proyeksi jumlah kamar di tahun 2015 sebanyak 690 unit jika di Kota Batu memiliki *Room Occupancy Rate* sebesar 41%, menghasilkan $(690 \times 0,41 = 282)$ unit)
- Dari 282 unit kamar, oangsa pasar yang dibidik adalah pengunjung keluarga dimana memiliki prosentase 65% yang menginap dan dikurangi 15% yang tidak menginap maka, $(282 \times 0,55 = 144)$ unit)

Dengan prosentase wisatawan yang di dapat dari hasil perhitungan sebelumnya dan data hasil wawancara, kita dapat menentukan jumlah dan tipe jenis yang di sediakan dengan masing-masing Standard Room, Deluxe Pool View Room dan Suite Room .

Jumlah masing-masing tipe didapati dari hasil olahan massa bangunan yaitu :

- *Suite room*, merupakan tipe yang paling mewah dan terletak di lantai paling atas, terdapat 16 unit tipe Suite Room
- *Deluxe Pool View room*, unit kamar ini memiliki view dan akses langsung ke kolam renang, terdapat 94 unit tipe Deluxe Pool View.
- *Standard Room*, merupakan tipe kamar yang paling sederhana dan memiliki orientasi view ke Lapangan Tennis yang berada di sisi utara tapak, terdapat 24 unit tipe standard room

A. HUNIAN

Tabel 4.7 : Besaran Ruang Hunian

Jenis Ruang	Kebutuhan	Besaran Ruang	
		Standar	Total
<i>Suite Room</i>			
-Kamar tidur	2 - 4 orang	0,65 m ² / orang	0,65 m ² x 4 = 2,6 m ²
-		8m x 4m	8m x 4mx2 = 64 m ²
-Bath room		6 m ²	3m x 2m = 6 m ²
-			
-Balkon		0,65 m ² / orang	0,65 x 4 = 2,6 m ²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			64 + (20% x 64) = 76,8m ²
Total 70 Kamar			(76,8) x 70 = 5376 m²

Deluxe Pool View Room	2 - 4 orang	0,65 m ² / orang	0,65 m ² x 4 = 2,6m ²
-Kamar tidur		4m x 8m / unit	4m x 8m= 32 m ²
-		6 m ²	3 x 2 = 6 m ²
-Bath room			
-Balkon		0,65 m ² / orang	0,65 x 4 = 2,6 m ²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			32 + (20% x 32) = 38,4m ²
Total 182 Kamar			(38,4m²) x 182 = 6988 m²
Standard Room			
-Kamar tidur	2 orang	0,65 m ² / orang	0,65 m ² x 2 = 1,3m ²
-		4m x 6m / unit	8m x 4m= 32m ²
-Bath room		3 m ²	1,5 m ² x 2 = 3 m ²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			32 + (20% x 32) = 34 m ²
Total 30 Kamar			(34 m²) x 30 = 1020 m²

Sumber : Hasil Analisa total kamar : **pengelola**

tabel 4.8 : Besaran Ruang Penerima dan pengelola

Jenis Ruang	Kebutuhan	Besaran Ruang	
		Standar	Total
Lobby	60 orang	1,6 m ² / orang	1,6 m ² x 60 = 96 m ²
Tourism Center	2 orang	1,6 m ² / orang	1,6 m ² x 2 = 3,2 m ²
Resepsionis	3 orang	15% lobby	15 % x 96 m ² =14.4m ²
Ruang reservasi	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
Ruang operator	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
R. Manajer utama	2 orang	10 m ² / orang	10 m ² x 2 = 20 m ²
R. Sekretaris	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1= 4,46 m ²
R. Manajer F.O (front office)	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1= 4,46 m ²
R. Asisten manajer utama	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1= 4,46 m ²
R. Keuangan	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²

R. Pemasaran	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
R. Personalia	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
R. Manajer <i>engineering</i>	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1 = 4,46 m ²
R. Staf <i>engineering</i>	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1 = 4,46 m ²
R. Manajer F &B (<i>Food and beverage manager</i>)	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
R. Housekeeping	2 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 2 = 8,92 m ²
R. Tamu	1 orang	4,46 m ² / orang	4,46 m ² x 1 = 4,46 m ²
R. Rapat	30 orang	1.6 m ² /orang	48 m ²
Pantry	20 orang	2,4 m ² / orang	48 m ²
Toilet	Pria = 3 orang Wanita = 3 org	Urinoir (1 m ²), WC (3 m ²), wastafel (1,5 m ²)	5,5 m ² x 6 = 33 m ²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			348.6 m ² + (20% x 69.72) = 418,32 m ²
Total			418 m²

Sumber : Hasil Analisa

C. Ruang Penunjang

Tabel 4.9 : Besaran Ruang Penunjang

Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	
		Standar	Total
Toko Cinderamata			
-Ruang pameran	20 orang	2 m ² / orang	2 m ² x 20 = 40m ²
-kasir	1 orang	1,5 m ² / orang	1,5 m ²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			41,5 + (20% x 41,5) = 49.8 m ²
Total (3)			150 m²
Fitness			
-Ruang Exercise	30 orang	1.3 m ² /orang	1,3 m ² x 30 = 39 m ²
-Locker	10 orang	1.3 m ² /orang	1,3 m ² x 10 = 13 m ²
-Ruang ganti + Toilet	Pria = 3 orang Wanita = 3 org	Urinoir (1 m ²), WC (3 m ²), wastafel (1,5 m ²)	5,5 m ² x 6 = 33 m ²

Total + Sirkulasi (20 % dari luas)		$85 + (20\% \times 17) = 102 \text{ m}^2$	
Total		102 m²	
Ball Room			
-Ruang Pertemuan	50 orang	1.6 m ² /orang	$1,6 \text{ m}^2 \times 50 = 80 \text{ m}^2$
-Gudang	3 orang	1.3 m ² /orang	$1,3 \text{ m}^2 \times 3 = 3,9 \text{ m}^2$
-Toilet	Pria = 3 orang Wanita = 3 orang	Urinoir (1 m ²), WC (3 m ²), wastafel (1,5m ²)	$5,5 \text{ m}^2 \times 6 = 33 \text{ m}^2$
Total + Sirkulasi (20 % dari luas)		$116,9 + (20\% \times 116,9) = 140.28$	
Total (2)		280,56m²	
Restaurant			
Ruang makan	150 orang	1,3 m ² /orang	$1,3 \text{ m}^2 \times 150 = 253 \text{ m}^2$
Kasir	1 orang	2 m ² /orang	2 m²
Dapur	4 orang	15 % Ruang mkn	$15 \% \times 156 \text{ m}^2 = 23.4 \text{ m}^2$
a. ruang memasak	3 orang	15 % Luas dapur	$15 \% \times 23,4 \text{ m}^2 = 4 \text{ m}^2$
b. ruang persiapan	2 orang		
c. ruang penyimpanan bahan makanan			
-Ruang servis	2 orang		
-Toilet	Pria = 3 orang Wanita = 3 org	Urinoir (1 m ²), WC (3 m ²), wastafel (1,5 m ²)	$4,5 \text{ m}^2 \times 6 = 27 \text{ m}^2$
Total + Sirkulasi (20% dari luas)		$210.4 + (20\% \times 210.4) = 252.48$	
Total		252.48 m²	
Ruang medis			
(klinik)	6 orang	0,65 m ² / orang	$0,65 \text{ m}^2 \times 6 = 3,9 \text{ m}^2$
Ruang tunggu	2 orang	3 m ² / orang	$3 \text{ m}^2 \times 2 = 6 \text{ m}^2$
Ruang perawatan	2 orang	1,5 m ² / orang	$1,5 \text{ m}^2 \times 2 = 3 \text{ m}^2$
Ruang obat			
Total + Sirkulasi (20% dari luas)		$12,9 + (20\% \times 12,9) = 15,48 \text{ m}^2$	
Total		15,48 m²	

<i>ATM center</i>	6 Kios	2.25 m ² / orang	$2.25 \text{ m}^2 \times 6 = 13.5 \text{ m}^2$
<i>Musholla</i>	50 orang	1,2 m ² /orang	$1,2 \text{ m}^2 \times 50 = 60 \text{ m}^2$
<i>Kolam renang</i>	50 orang/unit	3,5 m ² /orang	$3,5 \text{ m}^2 \times = 175 \text{ m}^2$
<i>Ruang bilas</i>	6 orang/unit	2,52m ² /orang	30,24 m²
<i>Gazebo</i>	18 unit	6 m ² / Unit	$6\text{m}^2 \times 18 = 108\text{m}^2$
<i>Pos keamanan</i>	6 unit	4 m ² / Unit	$4 \times 6 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$
<i>Play Ground</i>	1unit	225 m ² /unit	$1 \times 225 \text{ m}^2 = 225 \text{ m}^2$
<i>Joging Track</i>	1 unit		
<i>Kebun Sayur</i>	1 unit	5 % RTH	$5\% \times 20.000 = 1000 \text{ m}^2$
<i>Taman Bunga</i>	1 unit	5 % RTH	$5\% \times 20.000 = 1000 \text{ m}^2$
<i>Kebun Buah</i>	1 unit	5 % RTH	$5\% \times 20.000 = 1000 \text{ m}^2$
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			$13.384 + (20\% \times 3635,74) = 4363 \text{ m}^2$
Total			14.054 m²

Sumber : Hasil Analisa

D. Ruang Servis (Pelayanan)

Tabel 4.10 : Besaran Ruang Servis (Pelayanan)

Jenis Ruang	Kebutuhan	Besaran Ruang	
		Standar	Total
<i>Housekeeping</i>			
- Ruang kebersihan umum	6 orang	3,5 x 3 m	10,5 m²
- Ruang laundry	4 orang	0,63 m ² /kamar	$0,63 \text{ m}^2 \times 256 = 161,28 \text{ m}^2$
- Ruang peralatan kebersihan			16 m²
- Gudang perlengkapan	8 orang	4 x 4 m	$0,9 \text{ m}^2 \times 256 = 230,4 \text{ m}^2$
	1 unit	0,9 m ² / kamar	
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			$418,18 + (20\% \times 418,18) = 502,18 \text{ m}^2$
Total			502,18m²
<i>Dapur utama</i>			
- Ruang	1 unit	2x 3 m	6m²

penyimpanan bahan makanan			
- R. persiapan	2 orang	1,5 m ² /orang	1,5m² x 2 = 3m²
- R. memasak	3 orang	1,5 m ² /orang	1,5 m² x 3 = 4,5 m²
- Ruang saji	2orang	1,5 m ² /orang	1,5 m² x 2 = 3 m²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			16,5 + (20% x 16,5) = 19,8 m²
Total			19,8 m²
Loading dock	1 truk	8,6 x 2,4 m	20,64 m²
Gudang peralatan	1 unit	2 x 3 m	6 m²
Ruang genzet	2 generator	2,5 x 4 m	10 m² x 2 = 20 m²
Ruang panel		0,14 m ² /kamar	0,14 m² x 256 = 36 m²
Telepon Ruang		3 x 4 m	12 m²
Control panel		6 x 4m	24 m²
Ruang pompa dan SWOT		5 x 6 m	30 m²
Total + Sirkulasi (20% dari luas)			149 + (20% x 149) = 179 m²
Total			179m²

Sumber : Hasil Analisa

E. Ruang Luar

Tabel 4.11 : Besaran Ruang Luar

Jenis Ruang	Kebutuhan	Besaran Ruang	
		Standar	Total
Area parkir pengunjung	Mobil = 100	2,5 x 5 m	12,5 m² x 300 = 3750 m²
	Motor = 40	0,7 x 2 m	1,4 m² x 150 = 210 m²
	Mini bus = 4	3 x 7 m	21 m² x 4 = 84 m²
Area parkir pengelola	Mobil = 15	2,5 x 5 m	12,5 m² x 15 = 187,5 m²
	Motor = 30	0,7 x 2 m	1,4 m² x 30 = 42 m²
Sirkulasi parkir		100% dari luas parkir	898,5 m² x100%=1797m² 9272 x20 %= 1854,4 m²
Sirkulasi dalam tapak		20 % dari luas daerah terbangun	

Total	3127m²
--------------	--------------------------

Sumber : Hasil Analisa

F. Jumlah total besaran ruang:

1. Hunian	=	7000	m ²
2. Ruang Penerima dan Pengelola	=	418	m ²
3. Ruang Penunjang	=	4363	m ²
4. Ruang Servis	=	502	m ²
5. Ruang Luar	=	3127	m ²
Total	=	29.342	m²

Menurut perhitungan besaran ruang di atas dihasilkan total luas sebagai berikut :

Luas tapak = 10200 m² atau setara dengan 1 Hektar

Luas daerah terbangun = 4689 m² (40 %)

Ruang Terbuka hijau = 12816 – 4689 m² = 8127 atau 0,81 Ha (60%)

Perhitungan tersebut sesuai dengan peraturan dalam RTRW Kota Batu yaitu yang berkisar Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan Ruang Terbuka Hijau (RTH) memiliki Rasio :

- KDB = 40 % - 60 % (Lahan Terbangun)
- RTH = 60 % - 40 % (Ruang terbuka Hijau seperti jalan setapak, plaza, menara pandang, papan penunjuk dan informasi.)

4.1.1 Perhitungan Investasi

1. DATA UMUM

- Nama Proyek : Hotel Wisata
- Lokasi : Jalan raya oro – oro ombo Kota Batu
- Luas Tapak : 10200 m²
- Harga tanah : Rp 2.300.000,00 /m² (Menurut Hasil Survey)
- Harga bangunan : Rp 7.500.000,00 /m² (Menurut Hasil Survey)
- Biaya landscape : Rp 400.000,00 /m² (Menurut Hasil Survey)
- Luas Lantai Kotor Keseluruhan : 26.000 m² (Termasuk sirkulasi dan lahan parkir)
- Masa konstruksi : 2 tahun
- Umur ekonomis proyek : 40 tahun

2. Biaya investasi

A. Biaya Langsung

Tabel 4.12 Perhitungan biaya langsung

Biaya Bangunan	Rp 7.500.000,00 x 13384m ²	Rp 100.380.500.000,00
Biaya Tanah (harga tanah x L.tanah)	Rp 2.300.000,00 x 7816 m ²	Rp 17.976.800.000,00
Biaya Lansekapng (biaya lansecape x L.fasilitas terbuka)	Rp 400.000,00 x 25.850 m ²	Rp 10.340.000.000,00
Biaya Perabot dan Fasilitas Interior (20% x harga bangunan)	20 % x Rp 72.450.000.000,00	Rp 14.490.000.000,00
Total Biaya Langsung		Rp 197.280.000.000

B. Biaya Tak Langsung

Tabel 4.13 Perhitungan biaya tak langsung

Biaya perencanaan (7% biaya bangunan)	7% x Rp 72.450.000.000,00	Rp 5.071.000.000
Biaya perijinan (1.5% biaya bangunan)	1,5% x Rp 72.450.000.000,00	Rp 1.086.750.000
Biaya overhead (8% biaya bangunan)	8% x Rp 72.450.000.000,00	Rp 5.796.000.000
Total Biaya Tak Langsung		Rp 11.953.000.000

C. Perkiraan Total Investasi

Tabel 4.14 Perhitungan biaya total Investasi

Biaya Langsung	Rp 77.280.000.000
Biaya Tak Langsung	Rp 11.953.000.000
Total Investasi	Rp 209.233.000.000

3. PENDAPATAN PROYEK

A. Fasilitas Sewa

Tabel 4.15 Perhitungan biaya fasilitas sewa

Fasilitas sewa	Jumlah Unit	Pendapatan Tiap Unit/hari libur	Jumlah Harga tiap unit / hari libur
Suite room	70	Rp 2.000.000,00	Rp 140.000.000,00
Deluxe room	182	Rp 1.250.000,00	Rp 227.500.000,00
Business room	30	Rp 750.000,00	Rp 22.500.000,00
Toko cinderamata	20	Rp 500.000,00	Rp 10.000.000,00
Meeting room	2	Rp 1.500.000,00	Rp 3.000.000,00
Restoran	1	Rp 1.000.000,00	Rp 750.000,00
Total Jumlah Harga Fasilitas Sewa			Rp 403.750.000,00

B. TOTAL PENDAPATAN BANGUNAN

- **Pendapatan dalam fasilitas Hotel dalam Satu minggu =**

Hari libur dalam satu minggu $2x = 403.750.000 \times 2 = \underline{807.000.000/}$
perminggu

Hari kerja = Pendapatan perhari libur $\times 30\% = 403.750.000 \times 30\% =$
 $120.000.000 \times 5 = \underline{600.000.000 /}$ *perminggu*

Pendapatan total Dalam satu minggu dari hari kerja dan liburan =
 $600.000.000 + 807.000.000 = 2.407.000.000,00$

Pendapatan total dalam satu bulan $= 2.407.000.000,00 \times 4 =$
 $9.628.000.000 /$ bulan

Pendapatan total dalam satu tahun adalah $= 9.628.000.000 \times 12 =$
115.536.000.000 pertahun

- **Pengeluaran gaji karyawan**

Sedangkan untuk pengeluaran gaji karyawan dalam satu tahun adalah 50 orang staff dan karyawan yang bekerja dalam hotel ini, menerima upah kerja perbulan dengan akumulasi (UMR) menurut depnaker pusat pada kota batu adalah 1.300.000 / bulan

Biaya total yang di keluarkan untuk gaji para pekerja adalah $1.300.000 \times$
 $50 = 65.000.000$

Dan biaya total dari satu tahun adalah $= 65.000.000 \times 12 =$
780.000.000,00

- Grand total pendapatan dari hotel tersebut dalam satu tahun (total pendapatan – gaji karyawan) = $115.536.000.000 - 780.000.000,00 = 114.756.000.000$
- Untuk pengembalian modal biaya investasi dibagi (:) grand total pendapatan pertahun =
Rp 209.233.000.000: Rp114.756.000.000: 2 tahun akan balik modal.

4.1.2 Hubungan ruang

A. Pengelompokan Zona Ruang (Publik, Semi publik, Privat)

Jenis-jenis kebutuhan ruang dari pola aktifitas manusia yang bekerja dan berkunjung di dalamnya, telah dirinci pada hal sebelumnya proses selanjutnya adalah pengelompokan dalam zona ruang yang terdiri dari zona publik, semi publik, privat, dan servis. Pengelompokan ini bertujuan untuk untuk mempertegas sifat ruang yang nantinya akan membantu memberikan dasar pertimbangan dalam penempatan ruang di dalam tapak. Klasifikasi ruang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut

Tabel 4.16: Pengelompokan jenis Ruang

No	Zona Ruang	Fungsi	Jenis Ruang
1	PUBLIK	FUNGSI UMUM	Ruang Penerima Dan Pengelola Toko cinderamata Meeting Room Restauran ATM center Musholla Play Ground
2.	SEMI PUBLIK	FUNGSI UMUM	Ruang medis Fitness Kolam renang Gazebo
3.	PRIVAT	FUNGSI KHUSUS	Villa hunian yang tersebar 3 macam yaitu : Villa Suite Villa Deluxe Business Room

4.	SERVIS	FUNGSI PENUNJANG	Pos keamanan Housekeeping Ruang kebersihan umum Ruang laundry Ruang peralatan kebersihan Gudang perlengkapan Dapur utama Ruang penyimpanan bahan makanan R. persiapan R. memasak Ruang saji Loading dock Gudang peralatan Ruang genzet Ruang panel Telepon Ruang Control Ruang pompa dan SWT
----	--------	------------------	---

Sumber : Hasil Analisa

B. Hubungan Ruang Front and Back of The House

Setelah di tentukan pengelompokan ruang kita dapat mengelompokkan lagi yaitu hubungan area ruang depan dan ruang belakang. Hubungan area ini berfungsi untuk mengetahui jalur ruang yang dapat di akses oleh pengunjung dan staff yang beraktifitas kerja di dalamnya. Karena pada dasarnya jalur aktifitas yang lakukan oleh pengunjung menginap atau tamu yang hadir adalah terbatas, karena pengunjung tidak dapat memasuki area kinerja staff, namun sebaliknya kinerja staff dan karyawandapat mengakses semua jalur yang ada di sebuah Hotel. Dan terkecuali pada akses jalur privat di beberapa ruang kepala atasan staff, sebuah villa atau ruang meeting yang sudah di sewa oleh pegunjung. Berikut adalah pengelompokkan hubungan ruang bagian depan dan belakang pada sebuah usaha Hotel.

Tabel 4.17: Hubungan Ruang Depan Dan Belakang

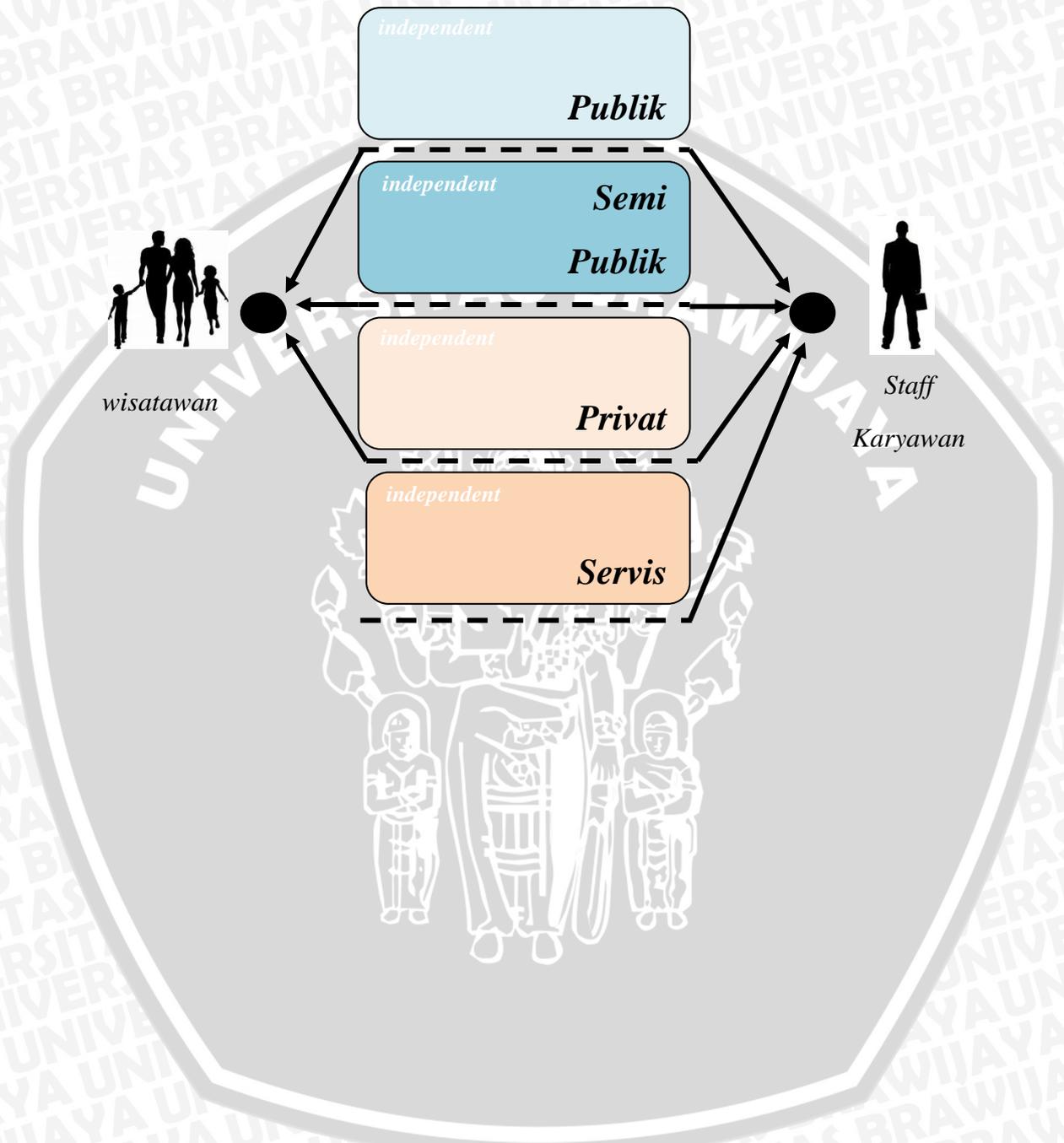
Tipe Ruang	Tamu	Fungs Ruang
PUBLIK, SEMI PUBLIK, PRIVAT	RUANG DEPAN	Unit yang di sewakan : o Villa Site Room o Deluxe Room o Business Room Ruang Penerima Dan Pengelola Lobby Resepsionis Toko cinderamata

		Fitness Meeting Room Restoran ATM center Musholla Play Ground Ruang medis Kolam renang Joging Track Gazebo
SERVIS	RUANG BELAKANG	Pos keamanan Housekeeping Ruang kebersihan umum Ruang laundry Ruang peralatan kebersihan Gudang perlengkapan Dapur utama Ruang penyimpanan bahan makanan R. persiapan R. memasak Ruang saji Loading dock Gudang peralatan Ruang genzet Ruang panel Telepon Ruang Control panel Ruang pompa

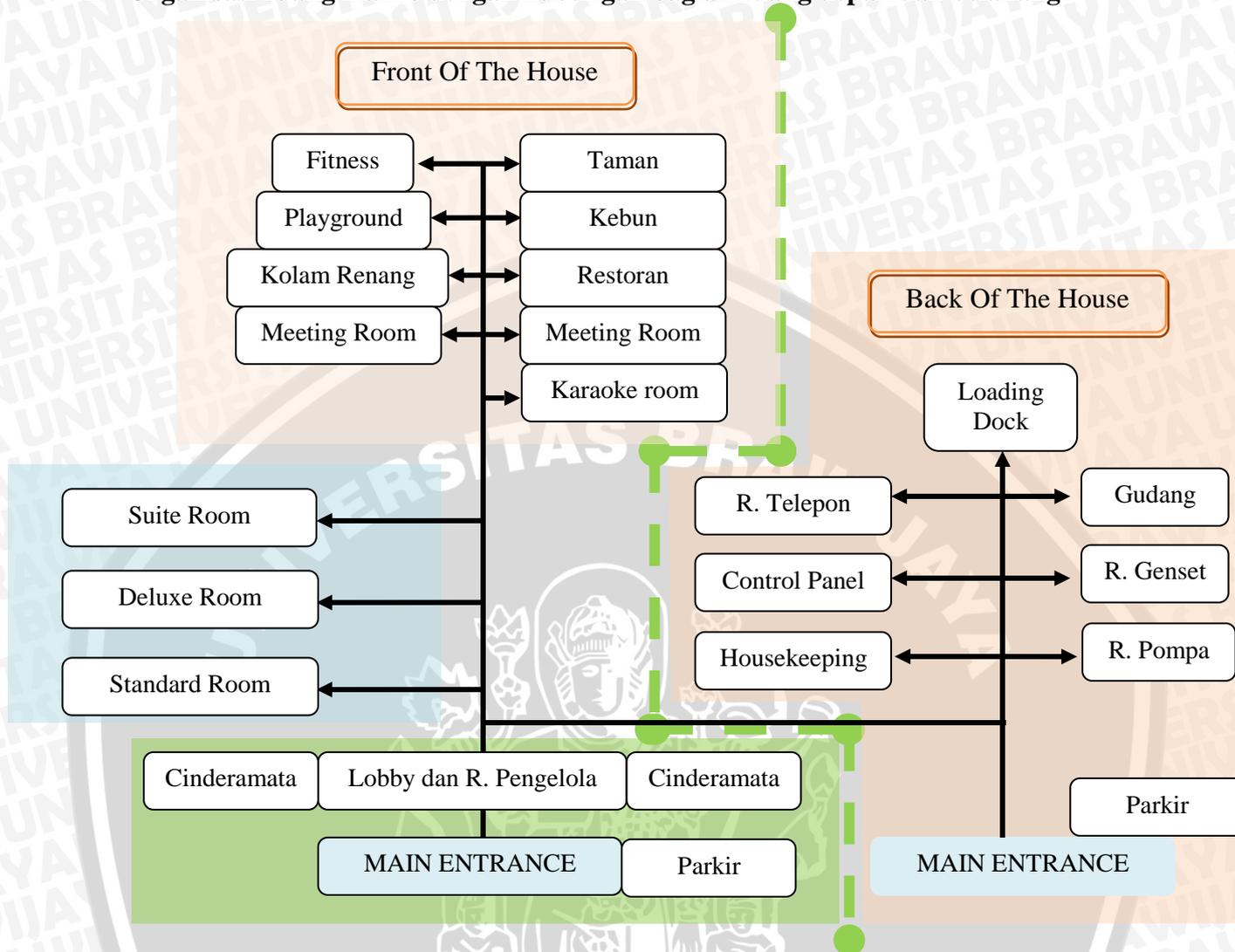
C. Analisis Organisasi Ruang

Setelah menentukan kebutuhan ruang yang akan di rancang di tahap sebelumnya, menurut Rutes W and Penner adalah menentukan perbedaan front of the house dan back of the house. Teori Penataan tersebut di butuhkan untuk mengetahui kegiatan manusia yang berada di dalamnya. Yaitu pengunjung tamu staff dan karyawan hotel. dengan dua teori tersebut kita sebagai perancang juga mengkaji dalam zonasi ruang tatanan sebuah Hotel. Berikut adalah penjabaran tahapnya.

1. Analisis yang dapat di akses oleh Pengguna Ruang



2. Organisasi ruang makro dengan hubungan bagian ruang depan dan belakang

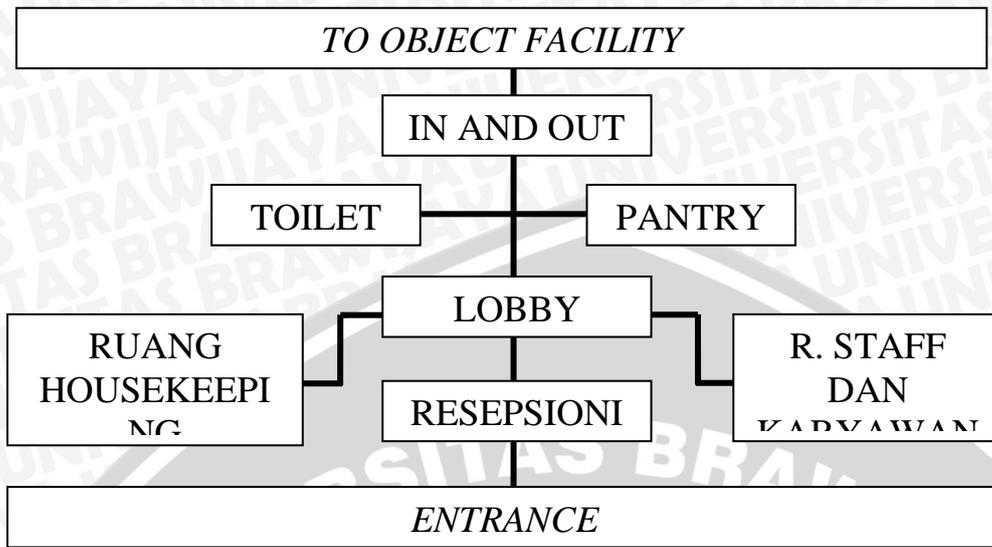


Sumber : hasil analisa



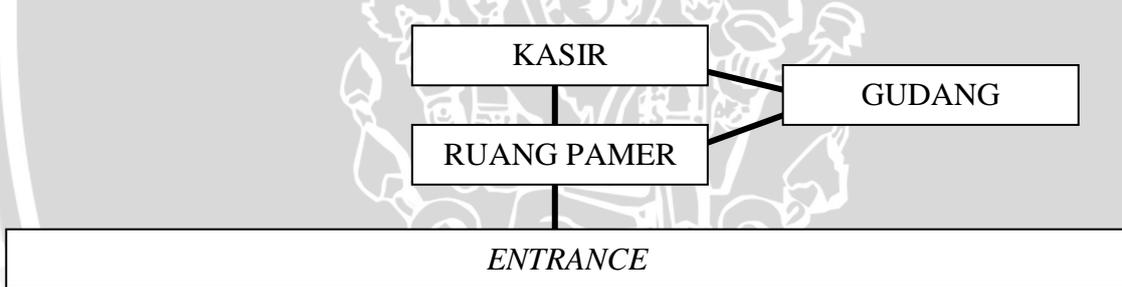
3. Organisasi Ruang Mikro

a. Bangunan Penerima

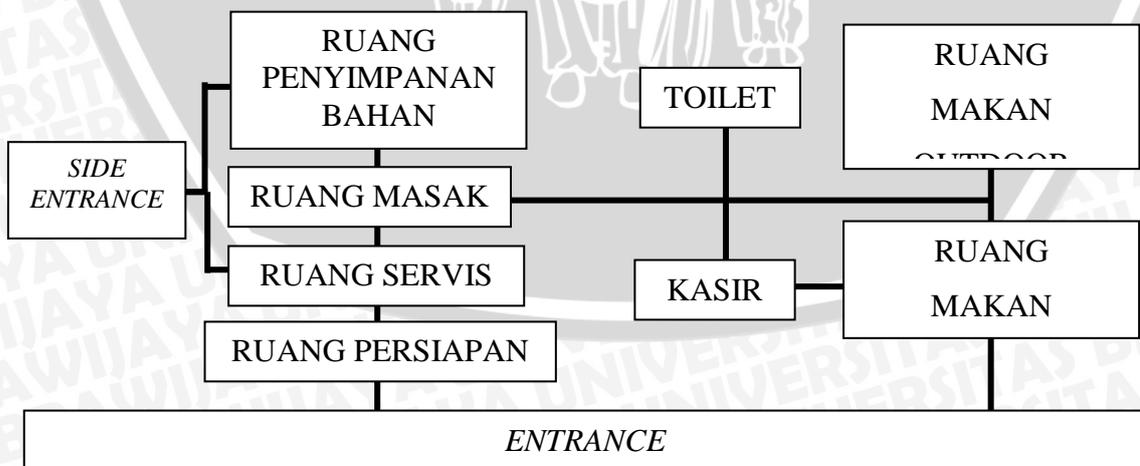


Gambar : Diagram organisasi ruang penerima dan pengelola

b. Toko Cenderamata

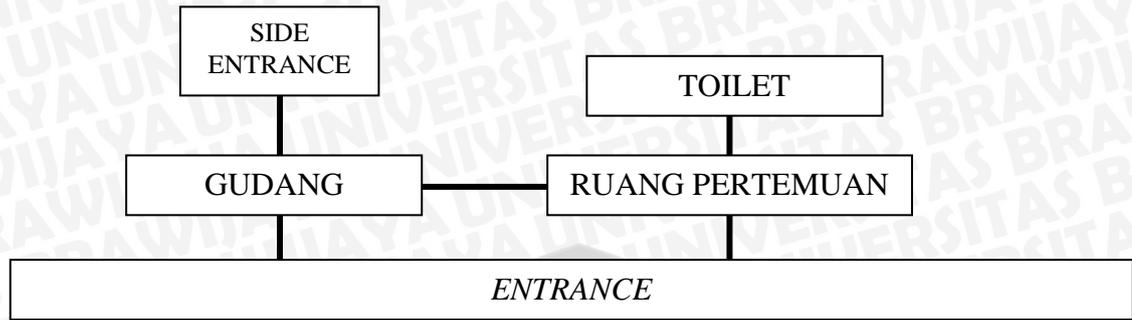


c. Restaurant



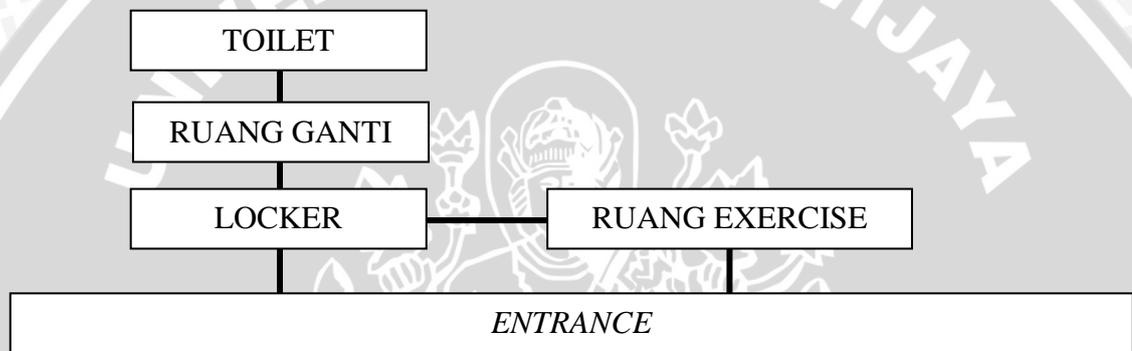
Gambar : Diagram organisasi ruang Restaurant

d. Meeting Room



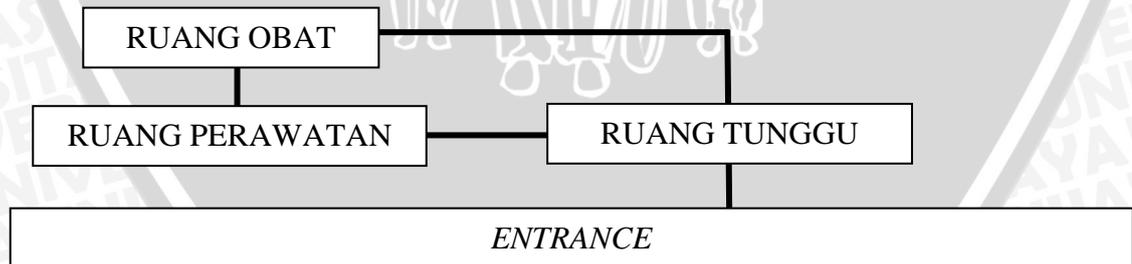
Gambar : Diagram organisasi ruang Restoran

e. Fitness



Gambar : Diagram organisasi ruang Fitness

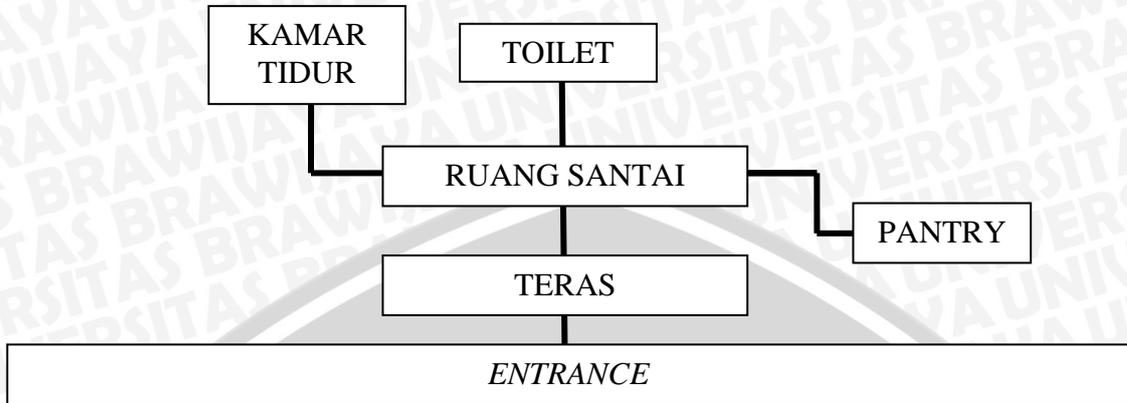
f. Ruang Medis



Gambar : Diagram organisasi ruang Medis

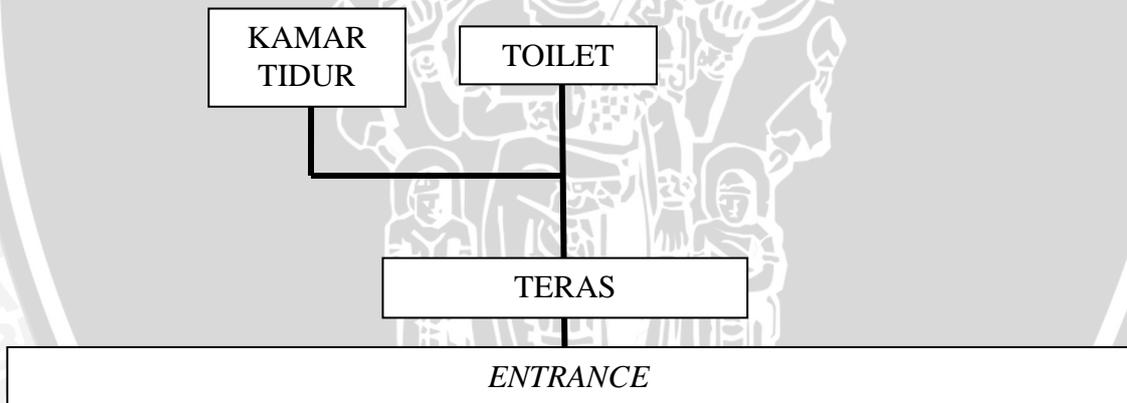
g. Hunian Kamar

▪ **Suite Room**



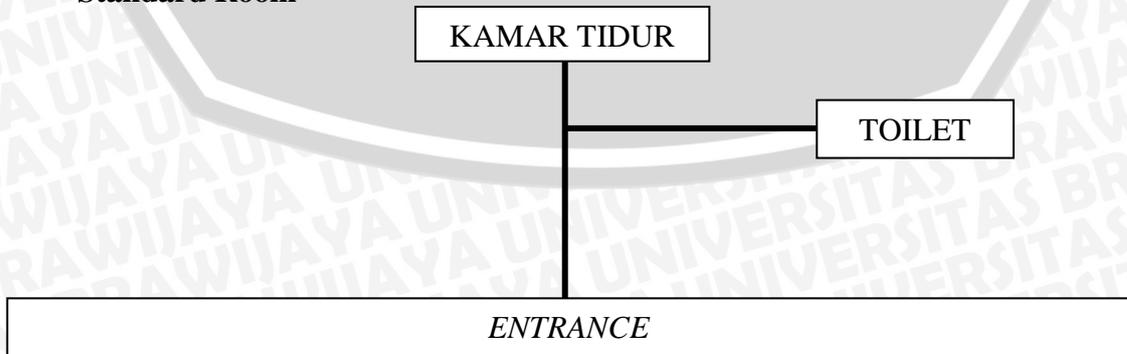
Gambar : Diagram organisasi ruang Suite Room

▪ **Deluxe Pool View Room**



Gambar : Diagram organisasi ruang Deluxe Pool View Room

▪ **Standard Room**



Gambar : Diagram organisasi ruang Standard Room