

3. PERANCANGAN BANGUNAN

3.1 Program Ruang

3.1.1 Aktifitas Pengunjung dan Pengelola Hotel

Berikut ini adalah aktifitas pemakai bangunan hotel, yang dibagi menjadi dua ialah : aktifitas pengunjung dan aktifitas pengelola.

1. Aktifitas Pengunjung Hotel

a. Tamu yang menginap :

- Makan, tidur, mandi, istirahat
- Menghadiri pesta
- Melakukan aktifitas di ruang sewa
- Olahraga, rekreasi

b. Tamu sebagai pengunjung :

- Menghadiri rapat, pertemuan, seminar, pameran
- Melakukan bisnis
- Menemui salah satu penghuni hotel
- Makan di restoran atau *coffee shop*

2. Aktifitas Pengelola Hotel

a. Pengelola non teknis

Bagian depan ialah bagian yang berhubungan dengan tamu hotel.

+ Bagian penerima tamu :

- Memberi informasi
- Melayani registrasi tamu
- Melayani penitipan barang dan kunci

+ Bagian akomodasi kamar :

- Mengatur penjualan kamar
- Mengatur kebersihan dan pemeliharaan kamar
- Melengkapi fasilitas kamar, perlengkapan kamar mandi dan makanan

- + Bagian sarana fasilitas :
 - Mengatur pemesanan tempat
 - Pelayanan makanan dan minuman
 - Pelayanan servis

Bagian belakang ialah bagian yang tidak berhubungan dengan tamu hotel.

- + Bagian administrasi umum :
 - Mengatur masalah keuangan atau dana
 - Mengatur masalah pembukuan
 - Mengatur masalah yang berhubungan dengan administrasi hotel
- + Bagian pemasaran :
 - Mengatur pemasaran
- + Bagian tata graha :
 - Mengatur penerimaan dan pengiriman barang
 - Melayani *laundry* para tamu
 - Mengawasi kualitas bahan makanan
- + Bagian tenaga kerja perawatan dan pemeliharaan bangunan hotel :
 - Mengatur keamanan lingkungan
 - Mengatur dan absensi karyawan

b. Pengelola teknis

- + Bagian engineering :
 - Perawatan dan pemeliharaan mesin
 - Perawatan dan pemeliharaan bangunan hotel

3.1.2 Struktur Organisasi Hotel

Sistem struktur organisasi hotel memiliki sistem manajemen yang utama adalah pelayanan, penginapan, makan, minum dan rekreasi. Dibawah ini merupakan tugas dan tanggung jawab pihak pengelola dan pegawai yang terlibat dalam struktur organisasi hotel.

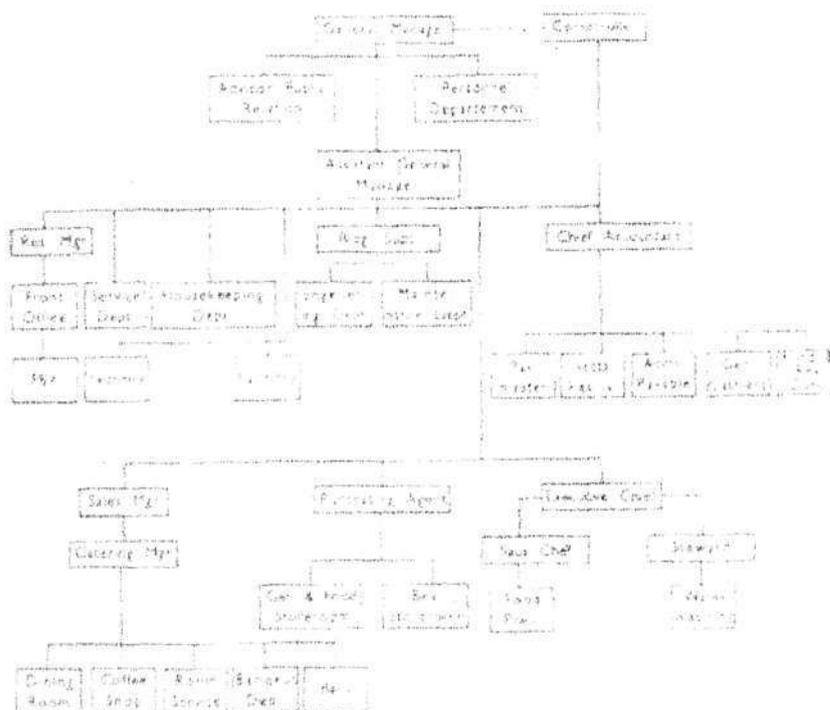
- *General Manager*

Pimpinan operasional utama dalam pengelolaan suatu hotel secara keseluruhan dan memimpin rapat umum, bertanggung jawab atas perkembangan usaha dengan menetapkan kebijaksanaan.

- *Executive Assistance Manager*
Membantu tugas *General Manager*, pengganti tugas dan tanggung jawab *General Manager* jika sedang tidak di tempat.
- *Executive Secretary*
Pengatur jadwal kerja dan menangani seluruh pekerjaan surat – menyurat *General Manager* sekaligus sebagai penerima tamu.
- *Accounting Department*
Penanggung jawab atas masalah keuangan hotel antara lain : membuat laporan keuangan, mengatur administrasi keuangan dan mengatur kelancaran perusahaan.
- *House Keeping Department*
Pengkoordinasi dan penanggung jawab terhadap kegiatan yang berhubungan dengan kebersihan dan kerapian bangunan.
- *Personal Department*
Sebagai pengatur masalah kepegawaian, menjaga hubungan baik antara pihak atasan dengan karyawan, menyeleksi dan mengangkat karyawan baru.
- *Food and Beverage Department*
Bertanggung jawab atas pelaksanaan operasional, dengan pengadaan kebutuhan makanan dan minuman.
- *Engineering Department*
Bertanggung jawab atas masalah – masalah teknis bangunan seperti mesin dan pemeliharaan atau *maintenance*.
- *Front Office Department*
Bertanggung jawab atas kelancaran operasional kegiatan – kegiatan yang merupakan penghubung antara pihak tamu dengan manajemen hotel.
- *Purchasing Department*
Menyediakan kebutuhan – kebutuhan hotel, menjaga kualitas barang yang dibeli serta menjaga kestabilan harga.
- *Chief Security*
Pengkoordinasi, pengawas dan bertanggung jawab terhadap keamanan, keselamatan, dan ketertiban dalam kompleks.

- *Marketing Department*
Perkoordinasi dan bertanggung jawab atas pelaksanaan promosi, publikasi dan bagian yang menyusun serta menyiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan target pemasaran.
- *Commercial Department*
Bagian yang mengatur dan melayani acara komersial yang bersifat hiburan.
- *Room Division Department*
Bagian yang menangani kebersihan dan kerapian hotel.
- *Laundry Department*
Bagian yang menangani pencucian, pengeringan, penyetricaan perlengkapan hotel dan pakaian tamu.
- *Linen Department*
Bagian yang menangani penyimpanan perlengkapan hotel.

Berikut merupakan bagan struktur organisasi hotel.



Gambar 3.1 Struktur organisasi hotel

Sumber : Jean Kimball, M.S, *Supervisory Housekeeping*

3.1.3 Kebutuhan Ruang

Berikut ini merupakan daftar kebutuhan ruang yang disediakan dalam proyek “Hotel dan Cottage di Tanjung Benoa, Bali “ :

- Area Publik meliputi *lobby* utama, ruang serbaguna, *business center*, *travel agent*, *money changer*, salon dan toko suvenir.
- Fasilitas Tamu meliputi hotel dan cottage. Kamar hotel dibagi 3, *suite room*, *executive suite room* dan *president suite room*.
- Area Servis meliputi area tata graha, area *house keeping*, area *food and beverage*, area *laundry* dan linen, area gudang / *storage area* dan area mesin.

3.1.4 Rekapitulasi Luasan Ruang

▪ Area Publik	
- Lobi Utama	382.85 m ²
- Area Persewaan	214.50 m ²
- Ruang Serbaguna	510.94 m ²
- <i>Coffee Shop</i>	89.08 m ²
- <i>Restaurant</i>	276.42 m ²
- <i>Fitness Center</i>	376.35 m ²
▪ Hotel dan Cottage	
- <i>Suite Room</i>	1,996.80 m ²
- <i>Executive Suite Room</i>	465.92 m ²
- <i>President Suite Room</i>	334.36 m ²
- Cottage	744.64 m ²
▪ Area Servis	
- Area Tata Graha	638.30 m ²
- <i>House Keeping Area</i>	288.96 m ²
- <i>Food and Beverage Area</i>	293.24 m ²
- <i>Laundry dan Linen</i>	378.25 m ²
- <i>Purchasing and Receiving Area</i>	69.08 m ²
- Gudang	150.68 m ²
- Mekanikal	<u>176.80 m²</u>
	7,387.17 m ²

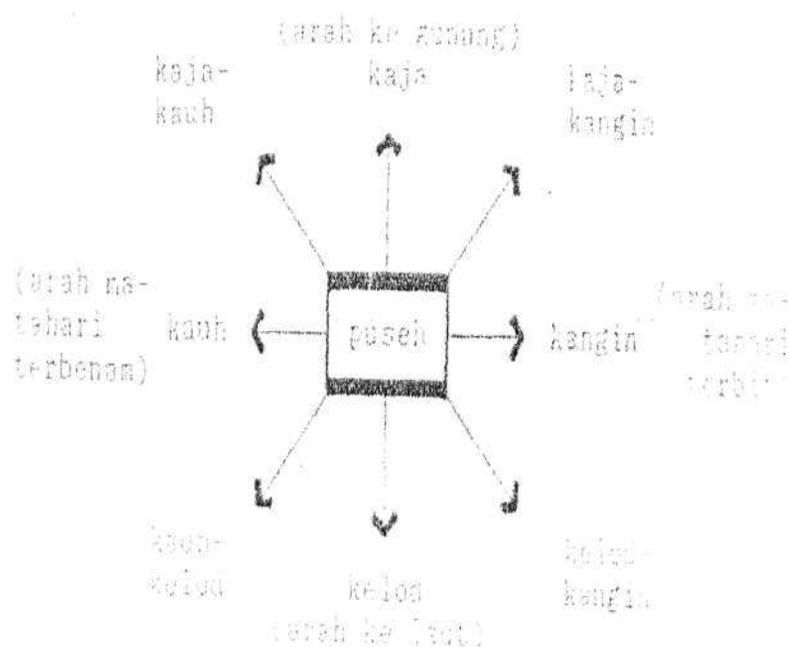
3.2 Dasar Perancangan ATB

Dalam menerapkan sebuah konsep yang dapat mewujudkan fungsi dan tujuan proyek, maka ada sejumlah faktor yang harus diikutsertakan dan dipertimbangkan. Dalam hal ini, faktor tersebut ialah kondisi alam yang indah, kebudayaan masyarakat Bali, dan potensi lingkungan sekitar. Menyinggung mengenai lokasi tapak, lingkungan di sekitar proyek ini merupakan keadaan alam yang indah, asri, dan beratmosfer religius. Keadaan itu sangat berpotensi untuk dijadikan daerah wisata untuk para wisatawan tentang keindahan alam dan budaya Bali yang terasa sangat kuat.

Pedoman Arsitektur Tradisional Bali dalam bangunan :

3.2.1 Orientasi

Orientasi Arsitektur Tradisional Bali pada arah Kaja – Kangin tidak dapat dipakai dalam proyek ini. Penentuan orientasi bangunan berdasarkan arah *view* yang baik (pantai). Ini terlihat pada arah *view* hotel dan cottage ke pantai.



Gambar 3.2 Orientasi Kaja – Kangin

Sumber : Putera, Tjok S

3.2.2 Zoning

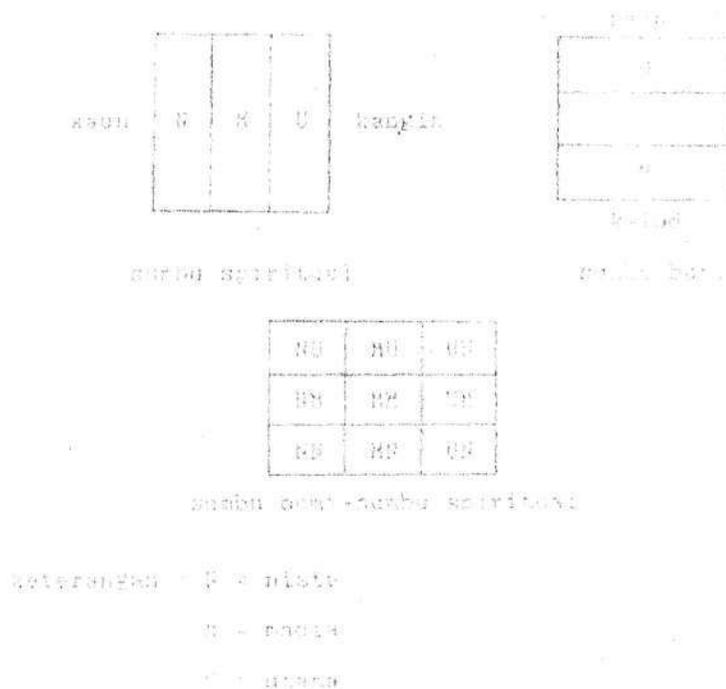
Pengelompokan bangunan dalam tapak sesuai dengan prinsip Tri Angga ialah nista – madya – utama sama dengan publik – semi publik – privat berdasarkan penting atau tidak penting fungsi bangunan bukan secara sakral ke profan. Terlihat pada kolam renang yang banyak dikunjungi tamu hotel.

3.2.3 Kronologi

Pembangunan diawali dari daerah utama – madya – nista. Dimana Padmasana dibuat terlebih dahulu untuk melindungi proyek ini dari segala masalah.

3.2.4 Komposisi

Komposisi bangunan sesuai dengan fungsinya masing – masing. Dimana antara sumbu bumi dan sumbu spritual terdapat “ natal “ yang menyatukan semua bangunan. Ini terlihat pada *hall* utama yang dibuat terbuka agar dapat mengakses mudah ke semua fasilitas bangunan.



Gambar 3.3 Tri Angga secara vertikal dan horisontal

Sumber : Putera, Tjok S

3.2.5 Dimensi

Dimana Arsitektur Tradisional Bali selalu berusaha selaras dengan alam maka dimensi – dimensi yang diturunkan sesuai dengan proporsi dimensi manusia. Dimana bangunan proyek ini hanya 3 lantai karena tidak boleh lebih tinggi dari pohon kelapa.

3.2.6 Material

Kualitas dan karakter (sifat) bahan bangunan sesuai dengan kegunaannya. Material yang digunakan merupakan bahan – bahan lokal yang mudah didapat seperti batu bata merah dan batu paras.

3.3 Penataan Massa Bangunan

Penataan massa bangunan diletakkan secara fungsional menurut kegunaannya karena kiblat dan konsep penataan ruang Arsitektur Tradisional Bali tidak sesuai bila diterapkan pada bangunan fasilitas umum dan modern. Bangunan utama hotel diletakkan ditengah tapak untuk mempermudah sirkulasi menuju fasilitas hotel (kolam renang, cottage dan taman bermain).

Di sebelah kanan tapak, digunakan untuk daerah cottage. Dimana daerah cottage memerlukan luasan yang lebar, guna mengatur jarak pandang antar cottage. Hal ini untuk memperoleh *view* pantai semaksimal mungkin. Di sebelah kiri tapak, digunakan untuk daerah *resort* yang memiliki sejumlah fasilitas ialah : kolam renang, taman bermain, lapangan tenis dan rekreasi pantai.

3.4 Bentuk dan Penampilan Bangunan

Bentuk bangunan merupakan murni bentuk segi empat, dimana bentuk ini diambil dari rumah tradisional Bali, baik untuk bangunan umum, penginapan dan cottage. Semua bangunan memakai tampilan kolom yang ditonjolkan dimana banyak ruang – ruang terbuka tanpa dinding guna mendapatkan penghawaan alami dan nuansa Bali dengan maksimal. Atap berbentuk limas segi empat dan dibuat bersusun pada *hall* utama yang digunakan sebagai pusat dari semua bangunan. Tinggi bangunan 3 lantai sesuai dengan peraturan bahwa tinggi bangunan tidak boleh melebihi tinggi pohon kelapa.

3.5 Penataan Ruang

Pada bangunan cottage, penataan ruang diatur berdasarkan fungsinya. Dan konsep Bali diterapkan melalui pemberian ruang luar dan pekarangan yang cukup luas di sekeliling bangunan. Untuk bangunan utama, antara satu bangunan dengan bangunan lain, terdapat kolam dan taman – taman (ruang luar) sebagai pengikat ruang dalam. Suasana ruang dalam menyatu dengan ruang luar, cahaya dan angin dapat masuk dalam bangunan, serta nuansa Bali dapat dirasakan.

3.6 Struktur dan Material

Struktur bangunan menggunakan sistem rangka. Sistem ini dipilih karena efisien dan sesuai dengan sistem struktur Arsitektur Tradisional Bali. Diperlihatkan dengan menggunakan kolom – kolom yang ditonjolkan dan bidang – bidang yang lepas. Dinding yang ada hanya sebagai pengisi, namun tidak menerima beban. Material bangunan menggunakan beton yang di *finishing* dengan material alam yang bertekstur (batu paras dan batu bata) guna menampilkan kesan masif dan kokoh.

3.7 Sistem Utilitas

3.7.1 Air Bersih

Air bersih diperoleh dari saluran utama PDAM. Air disalurkan ke semua bangunan untuk mencukupi kebutuhan air bersih dengan sistem *up-feet*.

3.7.2 Air Kotor dan Kotoran

Pembuangan air kotor, kotoran dan lemak dari semua bangunan dikumpulkan menjadi satu menuju STP. Sedangkan di daerah cottage, air kotor dan kotoran dibuang ke septiktank yang disediakan 1 unit untuk 2 unit cottage. Pada kamar mandi di daerah kolam renang, juga disediakan pula septiktank.

3.7.3 Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan pada bangunan terbuka menggunakan penghawaan pasif. Sedangkan ruang – ruang yang menggunakan penghawaan aktif, kamar – kamar, ruang serbaguna dan fitness.