

## STUDI DESAIN POLA KAMAR HOTEL DARI ALIH FUNGSI RUKO DI JALAN S. PARMAN BANJARMASIN

**Nursyarif Agusniansyah**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Lambung Mangkurat  
Jl. A. Yani KM.35, Banjarbaru, Kalimantan Selatan, e-mail:nursyarif.agusniansyah@ulm.ac.id

**Anna Oktaviana**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Lambung Mangkurat  
Jl. A. Yani KM.35, Banjarbaru, Kalimantan Selatan, e-mail:oktaviana@ulm.ac.id

***Abstract:** The phenomenon of shop houses being converted into hotels also occurs in Banjarmasin. The building which was originally a shophouse was converted into a hotel. This hotel is not only a small-scale hotel, but also international level hotel. In this study, a literature review about the definition of shop houses and hotel planning is used to analyze the existing shophouse modules conversion and to analyze the characteristics of the hotel that can accommodate shophouse conversions. Next, survey of hotel building from a case study on Jalan S. Parman Banjarmasin. The data is compiled based on the results of the literature study by determining the elements of the planning of shop house conversion into a hotel in the form of typical hotel room, room arrangement patterns, shop renovation process and building elements changes. Analysis is carried out on shophouse conditions including the module size, the design of hotel room patterns from shophouse conversion, building module patterns, room size and room patterns including bathroom location, shaft redesign and plumbing implementation. The analysis is qualitative by finding spatial patterns in a graphical way and presented descriptively. The results obtained are in the form of special character in hotel room pattern which is a reference for hotel room pattern design to respond to the phenomenon of shophouse conversions function that is rife today. Solving the design of hotel room patterns from this shophouse conversion function will provide an alternative so that will not violate hotel planning standards.*

*Keywords:* Room Hotel Pattern, Shophouse, Hotel, Building Conversion

**Abstrak :** Adanya fenomena ruko yang dialihfungsikan menjadi hotel juga terjadi di Banjarmasin. Bangunan yang awalnya ruko dirubah menjadi hotel. Hotel yang dibangun dari alihfungsi ruko ini bukan hanya dengan skala hotel kecil bahkan sekelas hotel dengan operator internasional. Pada penelitian ini, kajian literatur yang berkaitan dengan definisi ruko dan perencanaan hotel digunakan untuk menganalisis modul ruko eksisting yang dilakukan alihfungsi dan menganalisis karakter hotel yang dapat mewedahi alihfungsi ruko. Selanjutnya tahap survey pengambilan data bangunan hotel dari studi kasus di jalan S. Parman Banjarmasin. Data disusun berdasarkan hasil kajian literatur studi pustaka dengan menentukan elemen-elemen perencanaan alihfungsi ruko menjadi hotel berupa model kamar hotel, pola susunan kamar, proses renovasi ruko dan perubahan elemen bangunan. Analisis dilakukan terhadap beberapa hal antara lain kondisi ruko meliputi modul ukuran, desain pola kamar hotel dari alihfungsi ruko, pola modul bangunan, redesain shaft serta aplikasi jaringan utilitas. Analisis bersifat kualitatif dengan mengungkap pola-pola ruang dengan cara grafis dan dipaparkan secara deskriptif. Hasil yang didapat berupa karakter khusus pola kamar hotel hasil alihfungsi bangunan ruko yang menjadi referensi desain pola kamar hotel untuk merespon fenomena alihfungsi ruko yang marak saat ini. Pemecahan desain pola kamar hotel dari alihfungsi ruko ini akan memberikan alternatif agar desain tidak melanggar standar perencanaan hotel.

Kata kunci : Pola Kamar Hotel, Ruko, Hotel, Alih Fungsi Bangunan

## PENDAHULUAN

Adanya fenomena ruko yang dialihfungsikan menjadi hotel juga terjadi di Banjarmasin. Bangunan yang awalnya ruko dirubah menjadi hotel. Hotel yang dibangun dari alihfungsi ruko ini bukan hanya dengan skala hotel kecil bahkan sekelas hotel dengan operator internasional. Salah satu kasus adalah bangunan di Jalan S. Parman Banjarmasin yang diangkat sebagai studi kasus dalam penelitian Bangunan yang awalnya direncanakan sebagai ruko, berubah di desain sebagai hotel, bahkan akhirnya bekerjasama dengan operator Ibis Style.

Dalam mendesain hotel, ada standar tertentu. Perencanaan hotel menurut Lawson (1995) meliputi elemen-elemen hotel antara lain: lobby, fasilitas publik, *conference and function*, *guestrooms*, dan *parking*. Tetapi secara khusus dalam proses alihfungsi ruko menjadi hotel, menurut Agusniansyah (2017) desain kamar dan pola kamar hotel merupakan bagian terpenting yang mempengaruhi desain hotel keseluruhan.

Dalam proses alihfungsi ruko menjadi hotel, ada hal berpengaruh terhadap desain seperti adaptasi modul, ukuran kamar, dan pola kamar. Pola kamar hotel dari alihfungsi ruko didapat dari modul awal bangunan sebagai ruko. Modul awal ruko ini menjadikan sebuah karakter pengolahan desain pola kamar hotel tertentu. Selain itu, karakter pola kamar hotel dari alihfungsi juga memberikan alternatif pemecahan desain hotel.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana desain pola kamar hotel dari alihfungsi ruko pada studi kasus? Bagaimana pengaruh proses alihfungsi ruko menjadi hotel dapat diterapkan pada studi kasus dan bagaimana detail pemecahannya?

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi permasalahan desain pola kamar hotel akibat dari proses alihfungsi ruko, mengetahui penerapan dan pemecahan desain pola kamar hotel dan mencari pengaruh aspek alihfungsi fisik bangunan ruko menjadi hotel, dengan proses pengembangan elemen hotel berupa modul bangunan, ukuran kamar dan pola kamar, letak kamar mandi, dan detail shaft, menjadi contoh rujukan mendesain pola kamar hotel hasil alihfungsi ruko dan dapat memperkaya ilmu arsitektur gedung.

## TINJAUAN TEORI

### Tinjauan Ruko

Menurut Wicaksono (2005), rumah toko atau sering disebut ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Berdasar susunan fungsi ruang dalam, terdapat dua macam tipe ruko , yaitu

- Ruko horisontal dengan susunan toko sebagai daerah publik ditempatkan di bagian muka dan hunian sebagai daerah privat diletakkan di belakang.
- Ruko vertikal dengan susunan toko sebagai area publik ditempatkan di bagian bawah dan hunian di bagian atas.

Sejak awal pembentukan, ruko berasal dari hunian yang kemudian berkembang menjadi fungsi hunian dan komersial. Rumah toko sebagai salah satu fungsi *mixed use* yang dapat merangkap fungsi hunian dan fungsi komersial sangat tepat keberadaannya di tengah-tengah kota di Indonesia.

Di lahan yang dibangun, bangunan ruko menghabiskan seluruh lahan, hanya terdapat area depan sebagai halaman ruko. Ukuran ruko terdiri dari lebar ruko berupa modul ruko yang umumnya disebut 'pintu' dengan panjang ruko tertentu (ke belakang).

Sementara modul vertikal, umumnya ruko bertingkat. Di lantai dasar (paling bawah) digunakan sebagai toko (usaha perdagangan dan jasa), dan dilantai atas (lantai 2 dan 3) sebagai hunian dan fungsi lainnya (gudang,dan lain-lain).

### Tinjauan Standar Hotel

Menurut SK Menteri Kebudayaan dan Pariwisata no KM 2/HK 001/MKP 02 tentang peraturan usaha dan pengelolaan hotel menyebutkan bahwa hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minuman serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

Kriteria klasifikasi hotel di Indonesia secara resmi terdapat pada peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RO No. PM53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel memperbaharui Kepmen Kebudayaan dan Pariwisata No. KM.3/KH.001/MKP.02 tentang Penggolongan Kelas Hotel. Peraturan lama tentang hotel adalah Kepmen Pariwisata No.14/U/II/88 tentang Kriteria Hotel.

Klasifikasi hotel ditinjau berdasarkan beberapa faktor, yaitu: ukuran hotel, tipe tamu hotel, sistem bintang, lama tamu menginap, lokasi, aktifitas tamu menginap, jumlah kamar dan persyaratannya. Dari ukuran hotel, klasifikasi hotel berdasarkan ukuran ditentukan oleh jumlah kamar yaitu *Small* hotel (hotel kecil) dengan jumlah kamar di bawah 150 kamar. Sementara *medium* hotel adalah hotel dengan jumlah kamar 150 sampai 600 kamar, dan *large* hotel dengan jumlah kamar minimal 600 buah. Dari sistem bintang ditentukan mulai bintang satu hingga bintang lima. Jumlah kamar hotel bintang satu adalah minimal 15 (lima belas) buah dan 50% kamar dilengkapi kamar mandi, ukuran single bed adalah 14 m<sup>2</sup> dan double-bed adalah 24 m<sup>2</sup>, dan memiliki ruang umum berupa lobby. Hotel bintang 2 dengan syarat jumlah kamar minimum 20 (dua puluh) buah kamar dan memiliki fasilitas ruang makan. Hotel bintang 3 dengan syarat jumlah kamar minimum 30 buah, ukuran single bed adalah 18 m<sup>2</sup> dan double-bed adalah 20 m<sup>2</sup>, memiliki ruang-ruang umum berupa lobby, conference hall, fasilitas olahraga, fasilitas hiburan, seperti restoran/bar, rekreasi, dan kamar dilengkapi AC, sistem komunikasi, dan system akustik. Di Indonesia, klasifikasi hotel dengan acuan jumlah dan ukuran kamar dan fasilitas ini terdapat pada peraturan lama surat Keputusan Menteri Perhubungan Indonesia No. PM 10/PW 301/ PHB-77 tentang usaha dan klasifikasi hotel.

### Faktor Perencanaan Hotel

Menurut Lawson (1995), melalui faktor lokasi (*location*) hotel harus terletak di lahan yang cocok dengan fasilitas infrastruktur kota serta kemudahan dalam pengembangannya. Pada faktor rencana dan desain (*planning & design*) perlu direncanakan dengan matang fasilitas hotel yang menarik secara pemasaran melingkupi kriteria fungsional dan keuangan/finansial.

Tipe hotel menurut letak/lokasi usaha pengembangannya terdiri dari 5 (lima) kelompok, yaitu *mid-range*, *high-grade*, *budget* hotel, *resort* hotel, dan *suite* hotel. City hotel adalah pengembangan hotel di area tengah kota (*high-grade*) berupa alihfungsi dan pengembangan bangunan, sementara *budget* hotel diperuntukan bagi pengunjung transit disuatu kota.

Dalam hal lokasi hotel di dalam kota, hotel dapat berupa alihfungsi bangunan yang sudah ada (*development arises from the conversion of other buildings*) atau perluasan dari hotel yang sudah ada (*refurbishment and complementary enlargement of existing hotels to maximize the advantages of their siting and character*).

Perencanaan elemen hotel menurut Lawson (1995) meliputi: Lobby, Fasilitas publik, *Conference and Function*, *Guestrooms*, *Parking*.

Klasifikasi kelas kamar pada sebuah hotel adalah:

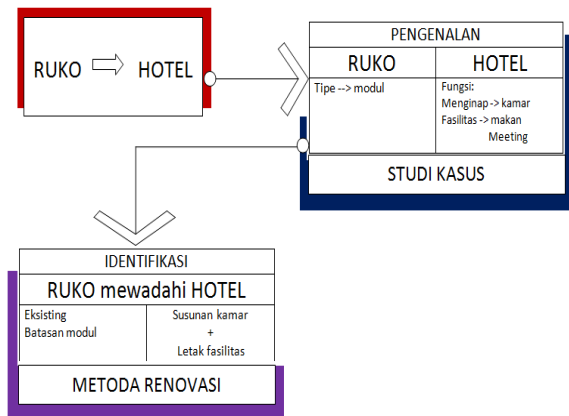
- *Standard room*. Jenis kamar yang tersedia untuk dua orang penghuni dengan kondisi, berisi satu tempat tidur tunggal (*single-bed*) atau dua tempat tidur (*double bed*) dan fasilitas yang tersedia di dalam kamar tersebut berlaku umum di semua hotel.
- *Deluxe room*. Jenis kamar dengan fasilitas yang lebih baik dari kamar standar, misalnya dengan ukuran kamar lebih besar dan tambahan fasilitas, seperti televisi, lemari es, dan lain-lain.
- *President suite room*. Jenis kamar paling mahal dalam suatu hotel, tersedia untuk 2-3 atau lebih penghuni dengan kondisi berisi dua atau tiga kamar lebih dengan ukuran kamar lebih besar, luas, mewah dan lebih lengkap dengan fasilitas tambahan seperti ruang tamu, makan, dan dapur kecil (*kitchenette*) serta mini bar. Tempat tidurnya terdapat *double bed*, *twin bed* atau bahkan *single bed*.

Susunan pola kamar hotel tergantung dari sarana sirkulasi secara horisontal dan vertikal yang digunakan. Sirkulasi berupa koridor dapat dengan sistem *single-loaded* maupun *double-loaded*. Susunan kamar hotel dipengaruhi oleh sistem penyusunan ruang menuju kamar melalui koridor dengan lebar minimum 1,2 m yang berfungsi sebagai area sirkulasi masuk menuju kamar bagi 2 (dua) orang yang dapat berpapasan.

Sirkulasi koridor harus jelas dan mudah dari sarana lift dan tangga, baik tangga umum maupun tangga darurat. Dari pola susunan kamar menyangkut koridor yang dapat digunakan untuk alihfungsi ruko menjadi hotel adalah *single loaded* dan *double loaded*.

**Pendekatan Alihfungsi Ruko Menjadi Hotel**

Pendekatan alihfungsi ruko menjadi hotel dapat dilakukan dengan proses **alihfungsi fisik**. Alihfungsi fisik ini sebagai fokus kajian adalah tahap desain. Menurut Agusniansyah (2017), alihfungsi fisik dibagi menjadi proses fungsional dan proses fisik (renovasi). Proses fungsional, yaitu perubahan menjadi elemen hotel mencakup tipe modul dari modul awal ruko, eksisting, dan menjadi sebuah batasan modul baru. Skema dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 1. Skema Proses Fungsional

RUKO	HOTEL untuk RUKO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• modul</li> <li>• dinding</li> <li>• tangga</li> <li>• penambahan lift</li> <li>• MEE</li> </ul>	Pola susunan ruang untuk ruko 1 pintu 2 pintu 3 pintu Susunan Kamar

Gambar 2. Skema Proses Renovasi

**Pendekatan Elemen Hotel pada Alihfungsi Ruko**

Adaptasi ruang pada modul ruko dari elemen hotel pada modul bangunan ruko.

RUKO	HOTEL
Renovasi dinding	Pola penataan susunan kamar

Ukuran , tipe modul ruko	→	Modifikasi / adaptasi ukuran kamar
Perlu penyesuaian lebar	←	Elemen :
Area depan dasar ruko	←	a. koridor
Adaptasi/renovasi eksisting	←	b. lobby resepsionis
Penambahan lift	←	c. tangga
Alternatif letak	←	d. lift
Alternatif letak	←	e. ruang makan
Alternatif letak	←	f. ruang meeting

**Pendekatan Elemen Ruang Fasilitas Hotel**

Fasilitas ruang hotel berkaitan fungsional hotel berupa layanan dasar, yaitu:

- kamar dan susunannya
- ruang fasilitas : ruang makan dan ruang meeting (pertemuan kecil)
- entrance hotel berupa lobby dan resepsionis
- parkir, berupa parkir tamu menginap dan parkir khusus acara tamu luar hotel
- elemen proses renovasi yaitu tangga dan lift, serta mekanikal dan elektrik (MEE)

**Pendekatan Pola Ruang Elemen Hotel**

Studi elemen hotel terdiri dari parkir, pintu masuk (entrance), lobby (ruang tunggu) dan resepsionis, ruang makan, meeting/function room, dan tangga/lift.

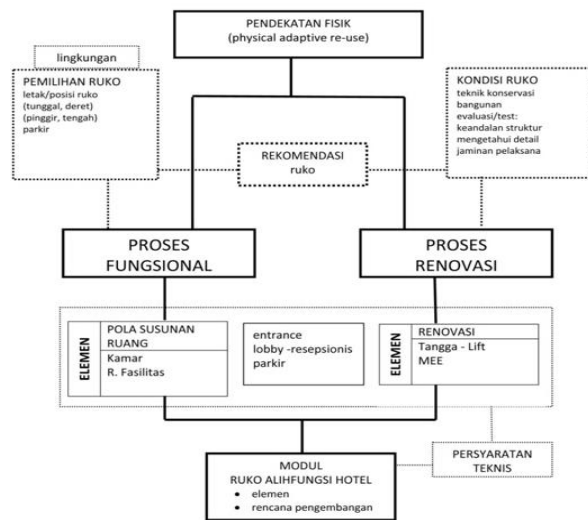
**Pendekatan Renovasi Ruko**

Renovasi pada ruko yang akan dialihfungsikan menjadi hotel adalah pada tahap finishing arsitektural (dinding bentuk dalam bangunan). Proses renovasi ruko untuk alihfungsi menjadi hotel dilakukan pada elemen ruko adalah tangga dan lift. Letak lift yang dapat ditambahkan pada proses renovasi dengan kondisi umum ruko yang tersedia hanya dapat dilakukan pada tempat di depan ruko dan di tengah ruko.

**Model Alihfungsi**

Model alihfungsi ruko menjadi dilakukan melalui pendekatan fisik (*physical adaptive re-use*) yang menghasilkan rekomendasi ruko untuk alihfungsi. Kemudian dilanjutkan dengan proses alihfungsi elemen hotel yang diwadahi dalam ruko melalui proses fungsional dan proses renovasi. Pada kedua proses ini akan menghasilkan analisa mengenai elemen hotel yang dialihfungsikan meliputi: Kamar hotel (tipe kamar) dan susunannya (termasuk

koridor), Ruang fasilitas hotel dan susunannya, Entrance berupa lobby dan resepsionis, Parkir dan halaman, Tangga dan lift, Mekanikal dan Elektrikal (MEE).



**Gambar 3.** Skema Model alihfungsi ruko melalui pendekatan fisik (*physical adaptive re-use*)

### METODE PENELITIAN

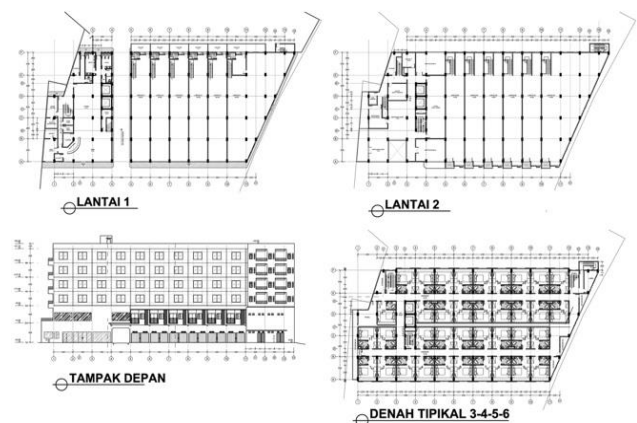
Penelitian ini adalah studi kasus dengan metoda deskriptif kualitatif, dilakukan melalui 5 (lima) tahapan, yaitu: persiapan, pencarian data dan survey lapangan (observasi dan dokumentasi), analisa, dan perumusan hasil.

- Tahap persiapan terdiri dari: pembuatan rencana kerja, pengkajian literatur studi alihfungsi hotel.
- Tahap pencarian data dan survey lapangan merupakan tahapan pengambilan data bangunan hotel dari studi kasus
- Tahap analisa dilakukan dengan membandingkan studi desain literatur hotel dengan data-data survey lapangan. Analisa dilakukan dengan kriteria proses alihfungsi fisik ruko menjadi hotel, terhadap beberapa hal antara lain: Kondisi ruko termasuk modul ukuran, Desain pola kamar hotel, Pola modul bangunan, ukuran kamar dan pola kamar termasuk letak kamar mandi, Pengolahan dan ukuran shaft serta aplikasi jaringan utilitas
- Analisis bersifat kualitatif dengan mengungkap pola-pola ruang dengan cara grafis dan dipaparkan secara deskriptif
- Perumusan hasil berupa penerapan dan penyelesaian desain pola kamar hotel sesuai proses dari alihfungsi ruko. Hasil yang didapat

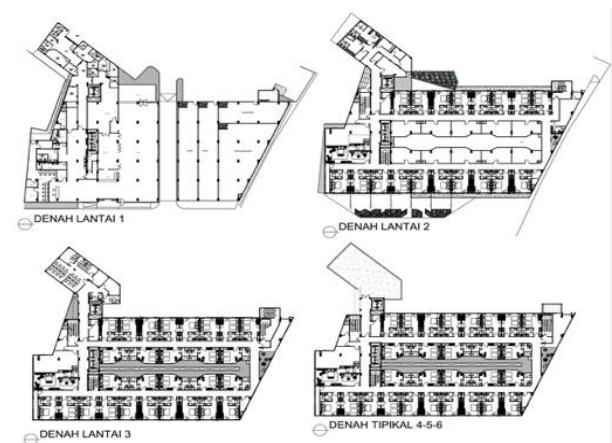
berupa aplikasi khusus penerapan pola kamar hotel dari studi kasus alihfungsi ruko.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Desain awal	Desain Lanjutan
<p>Pada lantai 1 dan 2 adalah beberapa deret ruko dan bagian atas adalah ruang-ruang kamar hotel. Konsep awalnya adalah berupa hotel lokal dengan sistem swakelola. Gedung ini dibangun pada lahan berukuran 3.626 m<sup>2</sup>. Gedung direncanakan bertingkat 6 (enam). Luas bangunan pada desain awal adalah 10.174 m<sup>2</sup>. Dengan desain 148 (seratus empat puluh delapan) kamar bertipe sama.</p>	<p>Perencanaan desain berubah sejalan dengan penggunaan operator hotel baru. Jumlah kamar menjadi 150 (seratus lima puluh) buah mengikuti keperluan hotel yang disyaratkan oleh operator hotel. Terdiri dari tipe kamar standar, deluxe, dan suite. Penambahan ruang : lobby, ruang makan menjadi restoran, ruang meeting (<i>function room</i>). Luas bangunan desain baru menjadi 12.565 m<sup>2</sup>.</p>



**Gambar 4.** Desain Awal



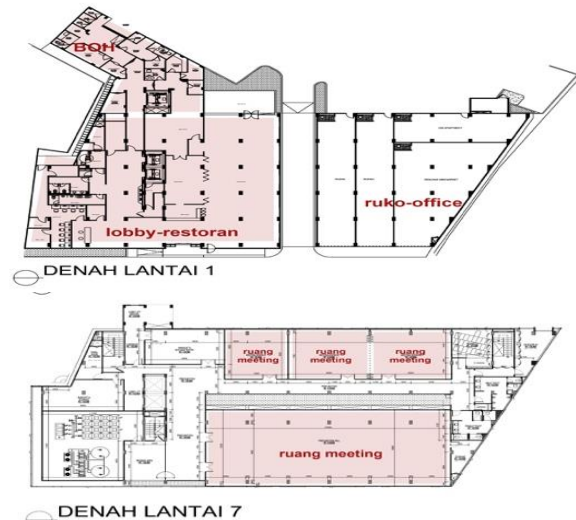
**Gambar 5.** Desain Lanjutan

### Analisis Alihfungsi Fisik

Dalam proses alihfungsi ruko menjadi hotel, proyek ini sesuai dengan pemilihan lokasi fungsi ruko yang sedapatnya terletak di jalan strategis maka sejak awal desain gedung ini menggunakan modul ruko di bagian bawah. Dalam strategi pemilihan lokasi hotel pun, disyaratkan bahwa lokasi hotel sedapatnya terletak di jalan besar/strategis. Sehingga sangat cocok jika desain awal menggunakan modul ruko dengan fungsi di bagian atas gedung, atau dapat dikatakan gedung hotel ini memakai modul ruko.

### Analisis Elemen Hotel

Saat alihfungsi dilakukan, terjadi penambahan ruang fasilitas dan renovasi. Elemen hotel yang diperlukan adalah fasilitas hotel berupa *entrance*, lobby dan resepsionis, ruang makan atau restoran, kantor hotel di lantai 1 dan ruang pertemuan (*function room*) di lantai 7. Penambahan bangunan baru di belakang bangunan induk sebagai BOH (*back office hotel*). Selain itu terdapat perubahan terhadap susunan pola kamar.



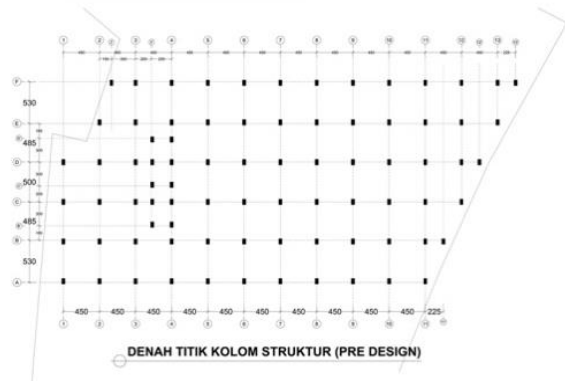
Gambar 6. Penambahan ruang fasilitas dan renovasi pada lantai 1 dan 7



Gambar 7. Tahapan kontruksi pada lantai 7 sebagai penambahan fasilitas hotel

### Analisis Modul Bangunan

Modul kolom dari ruko ini membuat pola susunan lebar kamar hotel mengikuti modul ini, yang menjadi ciri khas dari proyek ini. Modul kolom mulai lantai dasar mengambil lebar 4,5 meter sesuai rencana awal sebagai ruko. Modul ini sudah dibangun saat pekerjaan struktur beton. Ukuran kolom adalah (35x70)cm dan ukuran balok (30x65)cm.

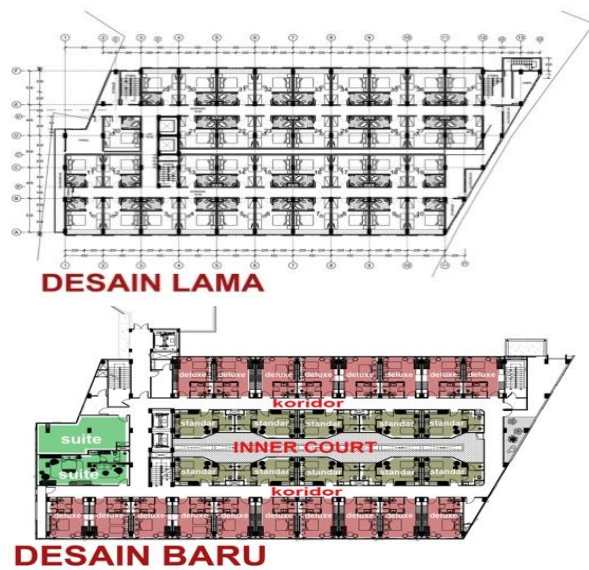


Gambar 8. Modul kolom dari ruko

### Analisis Renovasi

Perubahan elemen dinding saat alihfungsi ruko menjadi hotel terdapat pada pola kamar hotel yang mengakibatkan terbentuknya pola dinding yang baru.

Untuk tipe kamar deluxe disusun di bagian sisi bangunan depan dan belakang, sehingga mendapatkan bukaan jendela pada sisi bangunan sebagai penerangan, penglihatan (view), dan penghawaan. Sedangkan tipe kamar yang lebih rendah yaitu kamar standar di letakkan di bagian tengah gedung. Pola kamar hotel ini disusun secara tipikal (serupa) pada lantai 2 (dua) hingga 6 (enam) bangunan.

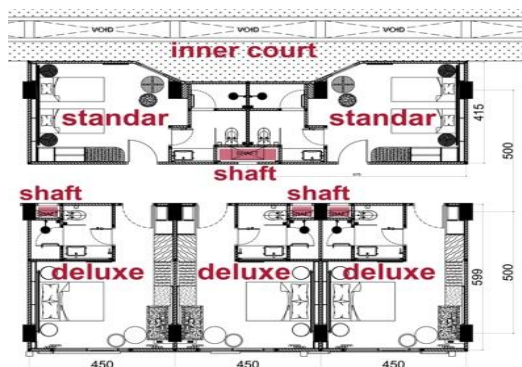


**Gambar 9.** Pola kamar hotel pada desain lama dan baru

### Koridor dan INNER COURT

Koridor yang dibentuk adalah tipe *double loaded*. Terdapat 2 (dua) koridor utama yang di setiap sisinya melayani tipe kamar deluxe dan standar. Lebar koridor di depan kamar adalah 1,75 m.

*Inner court* sebagai akibat pengolahan pola kamar standar dibagian tengah gedung menyebabkan perlunya dibuat area penerangan dan penghawaan. Halaman dalam (*inner court*) berfungsi sebagai taman kering yang dibuat dengan melakukan renovasi pembuatan lubang bukaan lantai (void).



**Gambar 10.** Inner Court

### Analisis Utilitas (Shaft dan Plumbing)

Shaft yang direncanakan pada desain awal perlu dilakukan renovasi bentuk dan ukuran sesuai perubahan pola susunan kamar hotel. Sehingga dilakukan pekerjaan bongkar shaft

dengan melubangi dak beton. Pada shaft ini adalah tempat pemasangan plumbing secara vertikal. Plumbing yang terhubung dengan KM/WC adalah air bersih dan air kotor, sementara plumbing air hujan dipasang pada tempat terpisah di bagian lain bangunan.

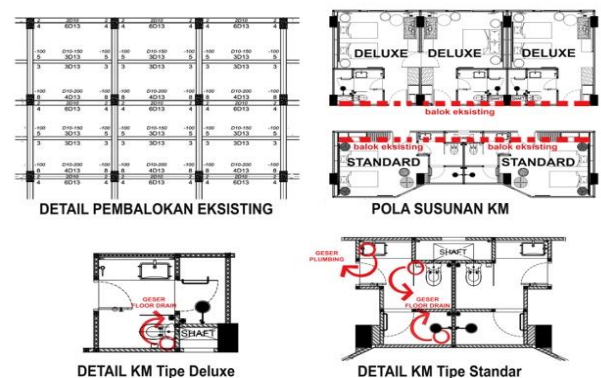


**Gambar 11.** Sistem plumbing dan shaft basah

### Penerapan Plumbing Hasil Desain Pola Kamar Hotel

Permasalahan yang terjadi setelah dilakukan perubahan desain pola kamar adalah pengaturan plumbing. Plumbing sangat terpengaruh dalam penerapan desain pola kamar hotel.

Dengan menganalisa letak balok eksisting yang letaknya tepat dibawah posisi KM/WC akan menyulitkan posisi pemasangan plumbing. Letak posisi kloset, wastafel, dan floordrain perlu digeser menyesuaikan posisi dimana plumbing dapat dipasang.



**Gambar 12.** Detail KM/WC dengan plumbing

### KESIMPULAN

Hasil penietian studi desain pola kamar hotel dari alihfungsi ruko di jalan S.Parman

Banjarmasin ini adalah bahwa studi kasus ini merupakan alihfungsi ruko yang sudah direncanakan sejak awal berupa fungsi hotel pada bagian atas. Sehingga aspek kondisi ruko awal direncanakan dan dibangun untuk gedung tinggi 6 (enam) lantai yang berfungsi sebagai hotel. Dengan arti lain, ini adalah gedung hotel yang awalnya di desain sebagai ruko. Luasan tanah sejak awal sudah memungkinkan untuk fasilitas parkir, STP, dan GWT.

Proses awal yang semula direncanakan hotel ber skala lokal (swakelola) dan akhirnya berubah menjadi hotel dengan operator pelaksana nasional menjadikan adanya penambahan bangunan BOH (*back office hotel*) yang menyambung gedung di bagian belakang, serta penambahan fasilitas ruang pertemuan (*function room*) dilantai atas tidak menjadi kendala pembangunan. Fasilitas tangga dan lift sejak awal sudah direncanakan. Terjadi perubahan besar adalah penambahan fasilitas *entrance*, lobby, resepsionis, dan restoran di lantai dasar, dan perubahan awal ruko 2 (dua) lantai menjadi hanya 1 (satu) lantai sebagai area kantor sewa (*office*). Sehingga pada studi kasus ini, terkonsentrasi pada modul, pola ruang kamar, pengolahan bentuk kamar, KM shaft dan plumbing yang perlu penanganan khusus.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asiyanto, (2008). *Metode Konstruksi Gedung Bertingkat*, UI Press, Jakarta
- Agusniansyah, Nursyarif. (2017). *Model Proses Alihfungsi Ruko Menjadi Hotel Di Banjarmasin*, Tesis, Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pasca Sarjana, Univ. Lambung Mangkurat.
- Andie Wicaksono, (2005). *Mengelola Investasi Real Estate*, Penebar Swadaya, Jakarta.
- Burchell, R.W., & Listokin, D. (1981). *The Adaptive Reuse Handbook: Procedures to Inventory, Control, Manage, and Reemploy Surplus Municipal Properties*. New Brunswick, N.J. : Rutgers University, Center for Urban Policy Research.
- Brooker, G.. & Stone, S. (2004). *Re-readings. Interior Achitecture and The Design Principles Of Remodelling Existing Buildings*. RIBA Enterprises: London.
- Cantacuzino, S. (1975). *New Uses For Old Buildings*, Architectural Press: London
- Cunnington, P. (1998). *Change Of Use: The Conversion Of Old Buildings*. Alpha Books, London.
- Febrianty, Ruliana. (2011). *Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Hotel Istana Barito Banjarmasin*, Tesis, Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pasca Sarjana, Univ. Lambung Mangkurat.
- Highfield, D. (1987). *The Rehabilitation and Re-use Of Old Buildings*, Spon Press (Taylor and Francis) : London & New York.
- Hattrell, W.S. and Partners. (1962). *Hotels Restaurants Bars*. Reinhold: New York.
- Jager, F. (ed.). (2010). *Old & New. Design Manual For Revitalizing Existing buildings*. Birkhause. Baser.
- Lawson, Fred. (1995). *Hotels & Resort: Planning, Design and Refurbishment*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Novita. (2015). *Hotel Bintang 4 di Banjarmasin*. S1 Skripsi, Prodi Arsitektur Fakultas Teknik, Univ. Lambung Mangkurat.
- Plovoets., B. & Van Cleempoel, K. (2011). *Theoretical Development On Adaptive Reuse: A Historic Overview*, In Process.
- Plovoets., B. & Van Cleempoel, K. (2011). *Adaptive Reuse Within The Retail Design Discipline: Exploring The Concept Of Authenticity. Proc. Of The First International Congress On Architecture Design, Teaching and Research, Bari Italy, May 3-7, Excepted for publication*.
- Plovoets., B. & Van Cleempoel, K. (2011). *Adaptive Reuse As A Strategy Towards Conservation Of Cultural Heritage: A Literature Review. Structural Repairs and Maintenance of Heritage Architecture XII*. Belgium
- Powell, K. (1999). *Architecture Reborn. Converting Old Building For New Uses*, Rizolli International Publication Inc: New York.
- Plunkett, Liza Bayles. (2011). *The Redesign of A Mixed-Used Building: The Alcazar Hotel*, The Florida State University College Of Visual Arts, Theatre, and Dance.



- Raihan, Prakarsa Takari. 2012. *Model Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung di Kota Banjarmasin*, Tesis, Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pasca Sarjana, Univ. Lambung Mangkurat.
- Tharziansyah, Muhammad. (2005). *Utilitas Bangunan Berlantai Banyak*, Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin
- Keputusan Menteri Perhubungan Indonesia No.PM 10/PW 301/ PHB-77 tentang Usaha dan Klasifikasi Hotel.
- Keputusan Dirjen Pariwisata No.14/U/II/88 tentang Kriteria Hotel.
- Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No KM 3/HK 001/MKP 02, tahun 2002 tentang Penggolongan Kelas Hotel
- Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, Departemen PU, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Jakarta.
- Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RI No PM53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel