

Proyek Pembangunan Hotel Royal Tulip Extension Wing 3 Bogor

Ahmad Ryandika¹, Indartono Rivai¹, dan Tri Rahmat Utama¹

¹Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia
Email: ahmadryandika23@gmail.com

ABSTRAK

Peningkatan sektor pariwisata di Kota Bogor mendorong kebutuhan akan fasilitas akomodasi berstandar tinggi. Hotel Royal Tulip Gunung Geulis, sebagai salah satu hotel berbintang lima di kawasan tersebut, melakukan ekspansi dengan membangun Extension Wing 3 guna menambah kapasitas dan meningkatkan kualitas pelayanan. Kegiatan ini bertujuan untuk mempelajari proses pembangunan proyek Extension Wing 3 Hotel Royal Tulip dari sisi teknis, manajerial, dan keselamatan kerja. Metode yang digunakan meliputi observasi lapangan, dokumentasi progres pekerjaan, analisis gambar kerja (shop drawing), serta wawancara dengan tim pelaksana proyek. Proyek ini mencakup pekerjaan struktur beton bertulang, arsitektur, mekanikal-elektrikal, serta pengelolaan lingkungan sekitar area konstruksi. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa pembangunan dilakukan secara bertahap dengan sistem *schedule-based construction*, menggunakan teknologi bekisting sistem dan material pracetak untuk efisiensi waktu. Pengawasan mutu dan implementasi K3 (Keselamatan dan Kesehatan Kerja) dilakukan secara ketat guna meminimalkan risiko di area kerja. Simpulan dari kegiatan ini menunjukkan bahwa pembangunan Extension Wing 3 Hotel Royal Tulip dilaksanakan secara profesional dan terencana, serta memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan infrastruktur perhotelan dan peningkatan ekonomi lokal melalui sektor konstruksi dan pariwisata.

Kata kunci: pariwisata, konstruksi hotel, manajemen proyek, keselamatan kerja (k3), efisiensi konstruksi

PENDAHULUAN

Secara umum, proyek diartikan sebagai suatu usaha atau pekerjaan, serta dapat merujuk pada badan usaha atau suatu kawasan. Dalam bidang teknik sipil, proyek merupakan rangkaian kegiatan yang bertujuan untuk mewujudkan ide atau gagasan menjadi suatu bangunan konstruksi fisik melalui tahapan tertentu. Penyelenggaraan proyek membutuhkan perencanaan dan pengendalian dari berbagai aspek sumber daya, baik manusia, material, maupun waktu (Ruang Sipil, 2020).

Hotel merupakan industri yang memerlukan investasi besar, baik dalam bentuk dana maupun sumber daya manusia. Industri ini memiliki risiko kerugian yang tinggi, namun juga menawarkan potensi keuntungan yang besar (EHL Insights, 2024). Terletak hanya sekitar 60 km dari Ibu Kota Jakarta, kawasan Bogor memiliki daya tarik tersendiri bagi wisatawan. Lokasi Hotel Royal Tulip Gunung Geulis yang strategis, terhubung langsung dengan gerbang Tol Summarecon Bogor, menjadi nilai tambah tersendiri. Selain menawarkan berbagai destinasi wisata menarik dengan hawa yang sejuk, Bogor juga semakin berkembang dalam menyediakan hotel-hotel berbintang (Summarecon Bogor, n.d.).

Salah satu hotel berbintang lima yang menonjol di kawasan ini adalah **Royal Tulip Luxury Hotel Gunung Geulis Golf & Resort**, yang telah memiliki dua bangunan utama, yaitu Wing 1 dan Wing 2. Berdiri di atas lahan seluas 450 hektare, hotel ini dilengkapi berbagai fasilitas, seperti dua restoran (FIRE dan LL One), satu bar lounge (The Breeze), dua kolam renang, taman bermain anak, pusat kebugaran, area yoga, *wine room*, enam ruang pertemuan,

dan ballroom seluas 600 m² (DestinAsian, 2024). Tak hanya itu, terdapat juga padang golf seluas 100 hektare dengan 36 lubang (*holes*), country club, serta puluhan *cottage* yang menarik minat masyarakat untuk berlibur sambil berolahraga.

Dalam upaya meningkatkan layanan dan kapasitas, Royal Tulip Gunung Geulis Resort & Golf tengah mengembangkan fasilitas baru berupa gedung **The Suites (Extension Wing 3)**. Fasilitas tambahan ini dihadirkan untuk melengkapi pengalaman menginap para tamu setia, serta mendukung perkembangan sektor pariwisata dan perhotelan di kawasan Bogor (Padusi, 2024).

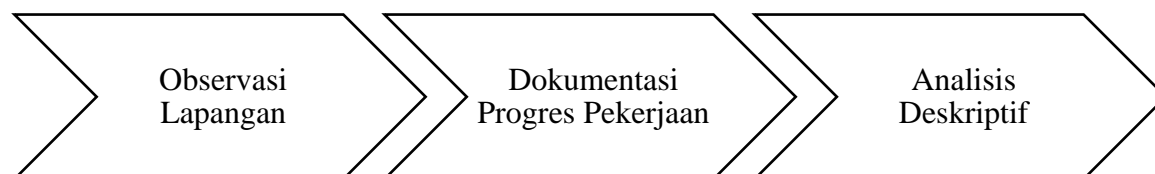


Gambar 1. Lokasi Proyek Pembangunan Hotel Royal Tulip Gunung Geulis Wing 3

Gedung baru *The Suites* yang merupakan bagian dari pengembangan Extension Wing 3 Hotel Royal Tulip Gunung Geulis menghadirkan berbagai fasilitas pendukung kenyamanan dan kebutuhan tamu, seperti ruang keluarga yang lebih luas, kolam renang, pusat kebugaran, ruang pertemuan, serta restoran dengan tiga spesialisasi masakan (Tiongkok, Jepang, dan Barat) dan aneka *pastry*. Gedung ini menyediakan 51 kamar dalam beberapa tipe yang dirancang lebih luas dengan fasilitas unggulan dan pemandangan panorama alam. Untuk mengakomodasi kebutuhan bisnis, disediakan pula ruang pertemuan bernama Serenity Meeting Room yang menawarkan kenyamanan sekaligus pemandangan pegunungan Bogor yang asri. Kehadiran *The Suites* tidak hanya menjadi bentuk peningkatan pelayanan, tetapi juga memperkuat peran hotel dalam mendukung pertumbuhan sektor pariwisata dan konstruksi di kawasan Bogor.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan dilaksanakan dengan pendekatan deskriptif kualitatif melalui studi lapangan secara langsung di proyek pembangunan Extension Wing 3 (*The Suites*) Hotel Royal Tulip Gunung Geulis. Tahapan pelaksanaan kegiatan meliputi:



Gambar 2. Bagan alur metode pelaksanaan

1. Observasi Lapangan

Observasi dilakukan secara langsung pada area proyek untuk mengetahui dan mencatat urutan pekerjaan konstruksi, jenis pekerjaan, material yang digunakan, metode pelaksanaan, serta sistem keselamatan kerja yang diterapkan di lapangan. Observasi ini mencakup seluruh tahapan, mulai dari pekerjaan struktur bawah hingga pekerjaan finishing. Kondisi eksisting proyek sebelum pembangunan dapat dilihat pada gambar 3.

2. Dokumentasi Progres Pekerjaan

Dokumentasi visual dilakukan secara sistematis pada setiap tahap kegiatan proyek. Gambar-gambar yang diambil meliputi pekerjaan bored pile, pile cap, tie beam, struktur lantai, kolom, shear wall, serta pengecoran dan curing. Selain itu, juga terdokumentasi pekerjaan inspeksi mutu, mekanikal dan elektrik, plumbing, struktur lift, tangga darurat, pemasangan railing, wall panel, pemasangan lantai, façade, waterproofing, hingga pengecatan dan pengujian akhir seperti uji kebocoran dan non-destructive test pada baja.



Gambar 3. Kondisi eksisting proyek sebelum pembangunan Extension Wing 3

3. Analisis Deskriptif

Data observasi dan dokumentasi dianalisis secara deskriptif untuk menyusun gambaran kronologis dan sistem kerja proyek. Hasil analisis digunakan sebagai dasar dalam menyusun pembahasan, terutama terkait efisiensi pelaksanaan, kualitas pekerjaan, serta kontribusinya terhadap pengembangan infrastruktur perhotelan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan observasi dan dokumentasi pada proyek pembangunan *The Suites* menghasilkan data visual dan informasi teknis mengenai tahapan pelaksanaan konstruksi. Hasil yang diperoleh mencakup pekerjaan struktur, arsitektural, mekanikal-elektrikal, hingga pengujian mutu, yang disajikan secara berurutan sesuai progres di lapangan.

Pekerjaan Struktur Bawah

Pekerjaan diawali dengan pengeboran bored pile sebagai pondasi bangunan menggunakan alat bor sesuai spesifikasi teknis (Gambar 4). Setelah pengeboran selesai, dilakukan pemasangan tulangan bored pile untuk memperkuat struktur fondasi (Gambar 5). Selanjutnya, pekerjaan dilanjutkan dengan pengecoran pile cap dan tie beam sebagai pengikat antar tiang pondasi dan dasar struktur atas (Gambar 6).



Gambar 4. Pengeboran Bored Pile



Gambar 5. Pekerjaan Tulangan Bored Pile



Gambar 6. Pekerjaan Pile Cap dan Tie Beam

Pekerjaan Struktur Atas

Pekerjaan struktur atas dimulai dengan pemasangan bekisting dan penulangan lantai sesuai dengan gambar kerja (Gambar 7), dilanjutkan dengan pengecoran beton menggunakan mutu yang telah ditentukan (Gambar 8), serta dilakukan curing untuk menjaga kualitas dan kekuatan beton (Gambar 9). Selanjutnya, dilakukan pekerjaan penulangan kolom (Gambar 10), pemasangan bekisting (Gambar 11), dan pengecoran kolom serta shear wall (Gambar 12–13). Setelah beton mengeras, dilakukan pembongkaran bekisting (Gambar 14), kemudian diaplikasikan curing compound untuk menjaga kelembaban beton kolom (Gambar 15).



Gambar 7. Pek. Bekisting dan penulangan lantai



Gambar 8. Pengecoran Lantai



Gambar 9. Curing Beton Lantai



Gambar 10. Quality Check Penulangan Kolom



Gambar 11. Pek. Bekisting Kolom



Gambar 12. Pengecoran Kolom



Gambar 13.
Pengecoran Shear
Wall



Gambar 14. Pek.
Pembongkaran Bekisting



Gambar 15. Curing Compound
Beton Kolom

Pengendalian Kualitas Struktur

Pengawasan mutu dilakukan melalui beberapa tahap, mulai dari *joint inspection* antara kontraktor dan konsultan untuk memastikan kesesuaian pekerjaan (Gambar 16), hingga uji rendam dak beton untuk mengecek potensi kebocoran (Gambar 17). Setelah pengecoran, dilakukan inspeksi visual guna memastikan hasil pengecoran sesuai spesifikasi (Gambar 18), serta uji kebocoran pada bukaan jendela sebagai bagian dari kontrol kualitas akhir (Gambar 19).



Gambar 16. Joint Inspection



Gambar 17. Test Rendam Dak Beton



Gambar 18. Visual Inspection, Setelah
pengecoran dak dan balok



Gambar 19. Uji Kebocoran pada Jendela

Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing (MEP)

Pekerjaan MEP mencakup instalasi sistem mekanikal dan elektrikal pada seluruh area bangunan, termasuk jalur kabel, panel, serta sistem penerangan (Gambar 20). Selain itu,

dilakukan juga pemasangan sistem plumbing untuk kebutuhan air bersih, air buangan, dan sanitasi (Gambar 21).



Gambar 20. Pek. Mekanikal & Elektrikal



Gambar 21. Pek. Plumbing

Pekerjaan Struktur Vertikal

Pekerjaan struktur vertikal diawali dengan pembangunan struktur shaft lift yang dilanjutkan hingga tahap finishing (Gambar 22–23).



Gambar 22. Pek. Struktur Shaft Lift



Gambar 23. Pek. Finishing Struktur Lift

Selanjutnya, dilakukan pekerjaan tangga darurat serta pemasangan railing tangga berbahan logam dan kaca untuk memastikan fungsi sirkulasi vertikal dan keselamatan pengguna (Gambar 24–27).



Gambar 24. Pek. Dinding Kedap Suara



Gambar 25. Pek. Wall Panel



Gambar 26. Pek. Tangga Darurat



Gambar 27. Pek. Railing Tangga Darurat

Pekerjaan Arsitektural

Pekerjaan arsitektural meliputi pemasangan wall panel dan atap kaca sebagai elemen interior dan pencahayaan alami (Gambar 28–29).



Gambar 28. Pek. Railing Kaca



Gambar 29. Pek. Atap Kaca

Pemasangan lantai dilakukan dengan berbagai material seperti epoxy, parquet, dan keramik sesuai fungsi ruang (Gambar 30). Selanjutnya, dilakukan pengecatan dinding interior dan exterior (Gambar 31), pemasangan façade sebagai elemen tampilan bangunan (Gambar 32), serta aplikasi waterproofing untuk melindungi struktur dari rembesan air (Gambar 33).



Gambar 30. Pek. Lantai Epoxy, Lantai Parquet, Lantai Keramik



Gambar 31. Pek. Pengecatan Dinding



Gambar 32. Pek. Facade



Gambar 33. Pek. Waterproofing

Pekerjaan Baja dan Pengujian

Pekerjaan struktur baja dilakukan pada elemen-elemen tertentu bangunan yang membutuhkan kekuatan tinggi dan fleksibilitas konstruksi (Gambar 35). Untuk memastikan kualitas sambungan dan material, dilakukan non-destructive test (NDT) sebagai bagian dari pengujian mutu tanpa merusak struktur (Gambar 36).



Gambar 35. Pek. Struktur Baja

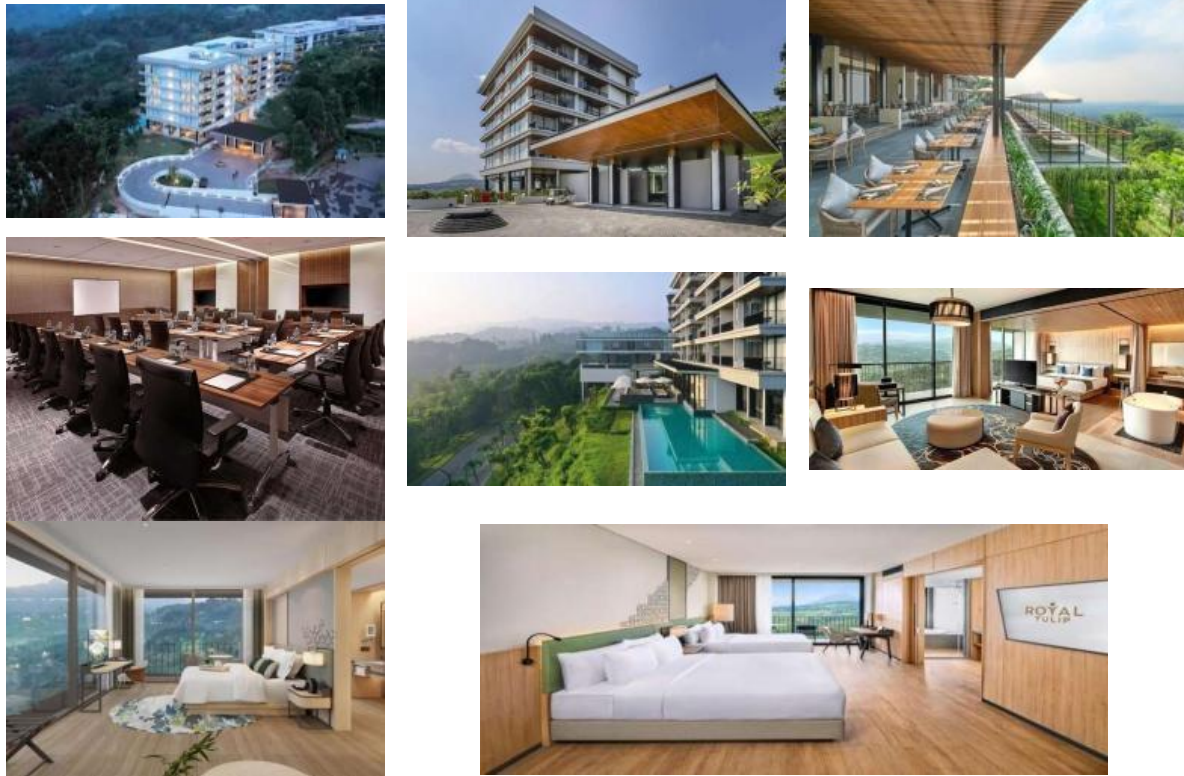


Gambar 36. Non-Destructive Test (Baja)

Dokumentasi Hasil Finishing

Setelah seluruh tahapan konstruksi selesai, dilakukan dokumentasi visual terhadap hasil akhir bangunan. Tampak depan dan tampak samping bangunan menunjukkan desain arsitektur modern yang menyatu dengan lanskap alami sekitar. Visual dari atas memperlihatkan integrasi area bangunan dengan fasilitas penunjang seperti akses jalan, taman, dan kolam renang. Area balkon difungsikan sebagai kafe atau restoran semi-terbuka yang menghadirkan suasana santai dengan pemandangan pegunungan. Ruang rapat (Serenity Meeting Room) tampak tertata rapi dan representatif untuk kegiatan bisnis. Fasilitas kolam renang dirancang dengan nuansa resort yang mendukung kenyamanan tamu. Dokumentasi juga mencakup kondisi interior kamar tidur tipe suites dan tipe lainnya, yang dilengkapi furnitur modern, pencahayaan alami, dan pemandangan panorama dari jendela kamar.





DAMPAK DAN MANFAAT KEGIATAN

Hasil pelaksanaan pembangunan Extension Wing 3 (*The Suites*) tidak hanya memberikan nilai tambah pada fasilitas hotel secara internal, tetapi juga berdampak positif bagi masyarakat sekitar dan pemilik proyek. Manfaat yang dirasakan mencakup aspek sosial, ekonomi, pariwisata, hingga penguatan jaringan bisnis hotel.

Manfaat untuk Masyarakat

Pembangunan *The Suites* sebagai bagian dari Extension Wing 3 Hotel Royal Tulip Gunung Geulis memberikan sejumlah manfaat nyata bagi masyarakat dan lingkungan sekitar, khususnya di wilayah Bogor dan sekitarnya. Beberapa manfaat tersebut antara lain:

1. Menyediakan pilihan akomodasi berkualitas berupa hotel bintang lima yang nyaman, tenang, dan berstandar internasional.
2. Lokasinya yang strategis, hanya sekitar 60 km dari Jakarta dan terhubung langsung dengan Pintu Tol Summarecon Bogor, memudahkan akses wisatawan.
3. Terletak di kawasan Gunung Geulis yang menghadap langsung ke lapangan golf 36 lubang, menawarkan pemandangan alam yang eksklusif.
4. Berada pada ketinggian 400–500 meter di atas permukaan laut, kawasan ini memiliki udara yang sejuk dan bersih, cocok untuk wisata dan relaksasi.
5. Menyediakan fasilitas unggulan seperti kolam renang berkonsep infinity pool dengan air hangat yang nyaman digunakan sepanjang waktu.
6. Menghadirkan restoran dengan tiga spesialisasi masakan (Tiongkok, Jepang, Barat) dan pilihan *pastry* premium, yang menyajikan menu berbeda setiap waktu makan.
7. Mendukung kegiatan bisnis dan pertemuan melalui Serenity Meeting Room yang dilengkapi pemandangan pegunungan yang asri dan fasilitas modern.

Manfaat untuk Pemilik Proyek

Dari sisi pengembang, kegiatan ini memberikan manfaat strategis dalam penguatan posisi bisnis. Louvre Hotels Group sebagai operator hotel, melalui PT Mulia Colliman International, memperluas jaringan bisnis hotel kelas atas di Indonesia. Dengan adanya pengembangan Extension Wing 3 ini, grup ini menambah portofolio hotelnya menuju target 10 unit hotel di Indonesia.

Indonesia dinilai sebagai pasar yang penting dalam ekspansi jaringan Louvre Hotels Group. Selain merek Golden Tulip, Royal Tulip, dan Kyriad yang telah dikenal luas, pengembang juga tengah memperkenalkan merek Campanile serta Tulip Hotels & Residences. Kawasan Puncak, yang masih menjadi destinasi favorit wisatawan lokal maupun luar kota, dipandang sangat potensial dalam menunjang pertumbuhan sektor perhotelan. Lokasi strategis dan fasilitas premium yang ditawarkan menjadikan pengembangan *The Suites* sebagai investasi jangka panjang yang menjanjikan bagi pemilik proyek.

KESIMPULAN

Pelaksanaan kegiatan observasi dan dokumentasi pembangunan Extension Wing 3 (*The Suites*) Hotel Royal Tulip Gunung Geulis memberikan gambaran menyeluruh mengenai proses konstruksi dari tahap awal hingga finishing. Pekerjaan dilakukan secara bertahap, terstruktur, dan sesuai standar mutu, mencakup pekerjaan struktur bawah, struktur atas, MEP, arsitektural, serta pengujian kualitas. Hasil pembangunan ini tidak hanya meningkatkan kapasitas dan kualitas pelayanan hotel, tetapi juga memberikan manfaat signifikan bagi masyarakat melalui penyediaan fasilitas akomodasi yang nyaman dan terintegrasi dengan kawasan wisata. Bagi pemilik proyek, pengembangan ini memperkuat posisi bisnis di sektor perhotelan kelas atas serta mendukung ekspansi jaringan hotel secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ruang Sipil. (2020, April 15). *Manajemen proyek konstruksi: Pengertian proyek dan ruang lingkupnya*. <https://www.ruang-sipil.com/2020/04/manajemen-proyek-konstruksi.html>
- [2] EHL Insights. (2024, September 4). *Essential insights into hospitality investment strategies*. <https://hospitalityinsights.ehl.edu/investment-strategies-hospitality-industry>
- [3] Summarecon Bogor. (n.d.). *About – Summarecon Bogor*. <https://summareconbogor.id/about/>
- [4] DestinAsian Indonesia. (2024, November 26). *The Suites, kamar premium Royal Tulip Gunung Geulis Resort & Golf*. DestinAsian Indonesia.
- [5] Padusi. (2024, November 21). *Royal Tulip Gunung Geulis Resort & Golf perkenalkan gedung baru “The Suites”*. Padusi.