

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1. TINJAUAN HOTEL SECARA UMUM

2.1.1. Pengertian Hotel

Definsi Hotel adalah tempat penginapan ; penginapan adalah rumah tempat bermalam, tumpangan ¹. Hotel merupakan tempat tinggal atau tempat istirahat sementara yang biasanya dilengkapi dengan fasilitas penunjang untuk kebutuhan sehari-hari ². Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM 10/ PW 301/ PHB 77, tanggal 22 Desember 1977, hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial dan memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang.

Dari berbagai pengertian tersebut tersirat bahwa perencanaan sebuah hotel ditujukan untuk dapat memberikan keuntungan bagi tamu hotel maupun pengelola hotel dan pihak lain yang turut terlibat. Sebagai sebuah tempat penginapan, hotel harus mampu memberikan kenyamanan dan suasana yang menyenangkan bagi tamu hotel. Dan bagi pengelola, hotel diharapkan dapat memberikan pengembalian nilai

¹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PN. Balai Pustaka, 1986).

² Fred Llawson, *Hotel, motel, and Condominium*, (London: The Architectural Press, Ltd., 1976), halaman 12.

investasi yang memuaskan dan memberikan keuntungan yang maksimal.

Desain sebuah hotel harus kembali kepada filosofi hotel yaitu analogi dengan sebuah rumah sebagai tempat tinggal, sehingga tamu hotel dapat merasa betah tinggal di hotel tersebut. Desain interior dan eksterior harus mampu mencerminkan suasana yang akrab, hangat, dan manusiawi.

2.1.2. Klasifikasi Hotel

Di Indonesia, pengelolaan hotel dikoordinasikan secara nasional dalam suatu asosiasi yaitu Persatuan Hotel dan Restaurant Seluruh Indonesia (PHRI) yang berada dibawah pengawasan Departemen Pariwisata, Pos, Dan Telekomunikasi (Deparpostel). Deparpostel berhak untuk mengeluarkan peraturan tentang tata laksana hotel. Salah satu peraturannya adalah Penetapan Klasifikasi Hotel di Indonesia (Deparpostel menurut SK. Menteri Pariwisata, Pos, Dan Telekomunikasi no. KM. 37 / PW 304 / MPPT - 1986) yang mengacu pada standar klasifikasi hotel internasional.

Klasifikasi hotel dibedakan - dari kelas terendah yaitu hotel ekonomi sampai kelas yang paling tinggi yaitu hotel mewah - dalam suatu gradasi predikat, yaitu:

- *Bintang Satu* (Economy)
- *Bintang Dua* (Some Comfort)
- *Bintang Tiga* (Average Comfort)
- *Bintang Empat* (High Comfort)
- *Bintang Lima* (De Luxe)

Klasifikasi ini merupakan predikat bagi suatu hotel yang menggambarkan kualitas pelayanan fisik dan non fisik hotel. Pemberian

predikat tersebut didasarkan pada hasil penilaian oleh Deparpostel melalui PHRI yang dilakukan setiap 3 (tiga) tahun.

PHRI juga berhak mengeluarkan klasifikasi sementara berdasarkan jenis hotel, sifatnya tidak mutlak dan dapat dijadikan pedoman bagi pemilik hotel. Pemilik hotel dapat merencanakan fisik dan non fisik hotel sedemikian rupa sehingga mempunyai peluang memperoleh predikat tertentu sesuai dengan pertimbangan ekonomis pemilik hotel.

2.1.3. Pengelolaan Hotel

Pengelolaan hotel menganut sistem hirarki yaitu suatu tingkatan komando atau koordinasi dari tingkat tertinggi sampai tingkatan terendah (Gambar 2.1). Pengelolaan suatu hotel dapat dilaksanakan oleh suatu Perusahaan Pengelola Perhotelan yang ditunjuk oleh Pemilik Hotel. Pengelolaan hotel yang sesungguhnya dimulai dari General Manager sampai karyawan terendah (Crews atau Clerks). Pengelola hotel dibedakan menjadi:

- Pemilik Hotel (Ownership),

Pemilik hotel ini dapat berupa perorangan ataupun perseroan. Pemilik hotel tidak terjun langsung didalam pengelolaan hotel, tetapi hanya sebagai investor, controller, dan owner.

- Pimpinan Hotel (General Manager),

Pimpinan Hotel disebut juga sebagai General Manager adalah orang yang mengelola hotel secara keseluruhan dan bertanggung jawab kepada Pemilik Hotel. Dalam menjalankan tugasnya, General Manager dibantu oleh Assistant General Manager yang mempunyai tugas sebagai pengawas pelaksanaan pengelolaan di lapangan.

- *Kepala Bagian (Manager),*

Kepala Bagian disebut juga sebagai Manager, yang bertugas sebagai koordinator pengelolaan hotel sesuai dengan bidang pengelolaan masing-masing. Manager ini bertanggungjawab langsung kepada General Manager.

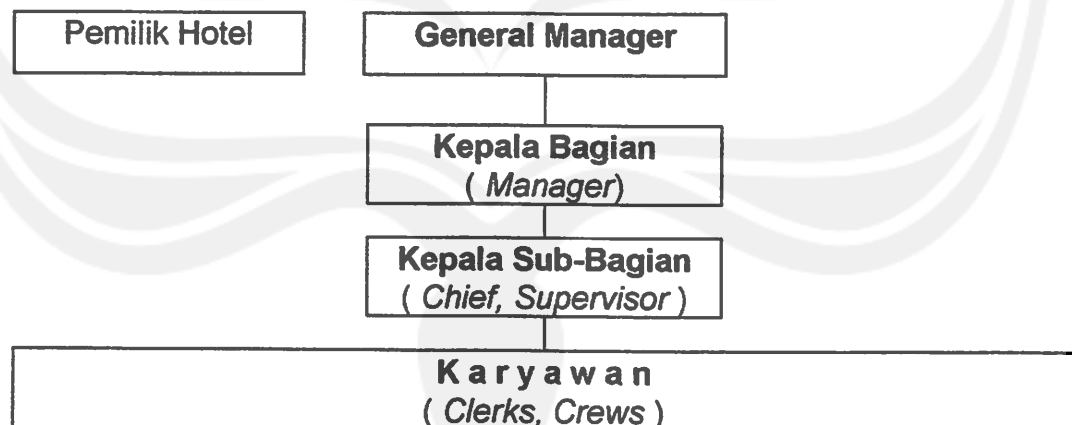
- *Kepala Sub-Bagian,*

Kepala Sub-Bagian ini bertugas membantu Manager dalam pengelolaan hotel pada bidang yang lebih sempit. Kepala Sub-Bagian ini merupakan perantara antara pelaksanaan administrasi hotel dengan pelaksanaan teknis hotel.

- *Karyawan,*

Karyawan adalah pelaksana teknis kegiatan pelayanan hotel, baik yang mempunyai kontak langsung dengan tamu hotel atau tidak.

Secara skematik, hirarki pengelolaan hotel secara garis besar ditampilkan pada gambar berikut:



Gambar 2.1. Hirarki pengelolaan hotel

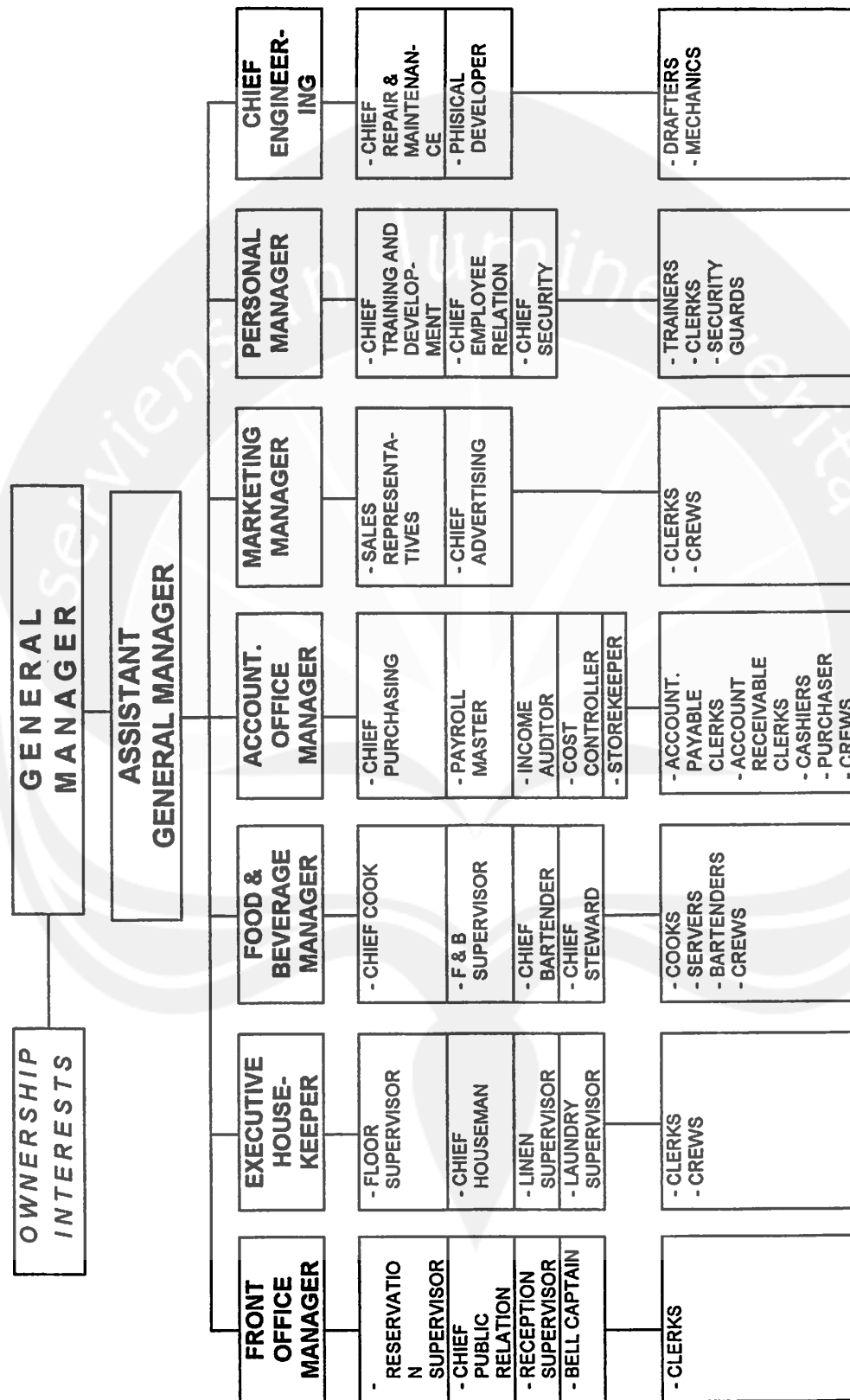
Sesuai dengan uraian diatas, pengelolaan hotel dibagi menurut jenis kegiatannya:

- *Pimpinan Hotel:*
 - General Manager
 - Assistant General Manager
- *Kepala Bagian:*
 - Front Office Manager
 - Executive Housekeeper
 - Food & Beverage Manager
 - Accounting Office Manager
 - Marketing Manager
 - Personal Manager
 - Chief Engineering
- *Kepala Sub-Bagian:*
 - Reservation Supervisor
 - Chief Public Relation
 - Reception Supervisor
 - Bell Captain
 - Floor Supervisor
 - Chief Houseman
 - Linen Supervisor
 - Laundry Supervisor
 - Chief Cook
 - Food And Beverage Supervisor
 - Chief Bartender
 - Chief Steward
 - Chief Purchasing
 - Payroll Master
 - Income Auditor

- Cost Controller
- Storekeeper
- Sales Representatives
- Chief Advertising
- Chief Training And Development
- Chief Employee Relation
- Chief Security
- Chief Repair And Maintenance
- Chief Physical Development
- *Karyawan:*
 - Clerks
 - Crews
 - Cooks
 - Servers
 - Bartenders
 - Cashiers
 - Purchasers
 - Trainers
 - Drafters
 - Mechanics
 - Security Guards

Pola hubungan kerja pada pengelolaan hotel tercantum pada Gambar 2.2.

Selain pengelola hotel itu sendiri, terdapat juga pengelola luar yang bekerja diluar pengelolaan hotel. Pengelola luar yang dimaksud adalah suatu badan usaha komersial yang membuka usahanya didalam hotel. Keberadaannya diluar pengelolaan hotel tetapi mempunyai



HOTEL TRANSIT - Tinjauan Umum

Gambar 2.2. Diagram Pengelolaan Hotel

hubungan sewa-menyewa dengan pengelola hotel. Hubungan sewa-menyewa yang dimaksud dapat berupa:

- pengelola luar tersebut menyewa suatu ruang yang tersedia di hotel tersebut dan pengelola luar tersebut harus membayar uang sewa kepada pengelola hotel.
- pengelola luar tersebut bekerjasama dengan pengelola hotel untuk mengelola suatu usaha dan keuntungan yang diperoleh dibagi kepada kedua belah pihak dengan suatu perjanjian tertentu.

Usaha yang dikelola oleh pengelola luar tersebut berupa fasilitas akomodatif dan bersifat komersial.

2.1.4. Tamu Hotel

Tamu hotel dibedakan menjadi: tamu tetap dan tamu singgah. Tamu tetap adalah tamu yang melakukan kegiatan hunian (menyewa ruang tidur untuk beristirahat dengan segala fasilitasnya) pada hotel tersebut. Tamu singgah adalah tamu hotel yang tidak melakukan kegiatan hunian tetapi menggunakan fasilitas umum hotel yang disediakan.

Karakteristik tamu hotel sangat berpengaruh pada perencanaan fisik dan non fisik hotel. Karakteristik tamu hotel tersebut antara lain meliputi status ekonomi, status sosial, dan status budaya. Dalam konteks arsitektur, karakteristik tamu hotel tersebut sangat berpengaruh pada perencanaan dan rancangan fisik seperti penyediaan sarana maupun prasarana dan desain interior-eksterior.

2.1.5. Fasilitas Hotel

Pada perencanaan hotel yang baik, pengadaan fasilitas hotel dimaksudkan agar hotel dapat memberikan nilai tambah bagi tamu hotel, sehingga tamu hotel betah tinggal di hotel tersebut karena memperoleh berbagai kemudahan. Pengadaan fasilitas hotel ini perlu disesuaikan dengan kelas hotelnya karena nantinya berkaitan dengan rate sewanya. Untuk itu PHRI memberikan standar pengadaan fasilitas hotel sesuai dengan klasikasi hotel. Dalam konteks arsitektur, yang dimaksud fasilitas hotel adalah berbagai fasilitas fisik - dalam arti ruang - yang menampung berbagai kegiatan didalam bangunan hotel, termasuk kegiatan hunian.

Untuk hotel berbintang tiga, berbagai fasilitas fisik yang harus ada dan disyaratkan - menurut PHRI - antara lain:

Tabel 2.1. Persyaratan Fisik Hotel Berbintang Tiga

Jenis Fasilitas	Nama Fasilitas	Persyaratan Secara Umum
- Hunian	- R. Tidur	Hotel menyediakan ruang tidur tamu sesuai kebutuhan konsumen. Proporsi jumlah ruang tidur hotel menurut jenis dan ukuran ruang tidur adalah: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Executive Suite Room</i>, luas minimalnya 64 m², dan jumlahnya 3 % dari total jumlah ruang tidur hotel. - <i>Standart Suite Room</i>, luas minimalnya 45 m², dan jumlahnya 4 % dari total jumlah ruang tidur hotel. - <i>Double Bed Room</i>, luas minimalnya 30 m², dan jumlahnya 60 % dari total jumlah ruang tidur hotel. - <i>Single Bed Room</i>, luas minimalnya 21 m², dan jumlahnya 33 % dari total jumlah ruang tidur hotel.
- Rekreasi	- R. Olahraga	Hotel menyediakan minimal 2 jenis sarana olahraga dan rekreasi, termasuk kolam renang.
	- R. Hiburan	Hotel menyediakan minimal 1 jenis sarana hiburan antara lain diskotik, karaoke, atau

		bar yang terpisah dari restaurant.
	- R. Santai	Hotel menyediakan sarana untuk kegiatan santai ataupun kegiatan kekeluargaan yang dapat bersifat menunjang kegiatan hunian.
- Konvensi	- R. Pertemuan	Hotel menyediakan minimal 1 buah sarana pertemuan berskala besar dan minimal 2 buah sarana pertemuan berskala kecil (privat).
- Penunjang	- R. Publik	Hotel menyediakan sarana yang bersifat pelayanan umum, baik untuk tamu tetap hotel maupun tamu tidak tetap. Hotel menjamin keamanan dan keselamatan individu didalamnya melalui penyediaan fasilitas untuk keadaan darurat.
	- R. Komersial	Hotel menyediakan sarana yang dapat dikomersialkan dan bersifat pelayanan terhadap tamu hotel.
	- R. Parkir	Hotel menyediakan ruang parkir yang terpisah antara tamu hotel, pengelola hotel, dan kendaraan dropping.
- Administrasi	- R. Pimpinan	Hotel menyediakan sarana untuk kegiatan pimpinan hotel dalam mengelola hotel.
	- R. Administrasi	Hotel menyediakan sarana untuk kegiatan pengelolaan administrasi hotel.
	- R. Serbaguna	Hotel menyediakan sarana untuk interaksi antar pengelola maupun dengan publik.
- Pelayanan	- R. Pelayanan	Hotel menyediakan sarana untuk menampung kegiatan pelayanan sesuai dengan bidang yang dilayani.
	- Utilitas	Hotel memiliki jaringan utilitas yang terencana secara efisien.
- Istirahat (Karyawan)	- R. Istirahat	Hotel menyediakan sarana istirahat ringan untuk karyawan.
	- R. Persiapan	Hotel menyediakan sarana untuk persiapan karyawan sebelum bertugas.
- Lain-Lain	- Pencapaian	Hotel mudah dicapai dan letaknya strategis

Sumber: S.K. Dirjend Pariwisata No. 14 / U / II / 88, tanggal 25 Februari 1988, tentang:
Kriteria Penggolongan Hotel Berbintang Tiga

2.1.6. Macam Hotel

Dewasa ini bermunculan bermacam-macam jenis hotel dan akan terus berkembang sesuai dengan tuntutan kebutuhan manusia. Beberapa jenis hotel yang ada sekarang antara lain:

- *Hotel di pusat kota,*

adalah hotel yang terletak ditengah kota dan pelayanan utamanya ditujukan bagi para *bussinessman* maupun wisatawan. Contoh: City Hotel, Residential Hotel, Hotel Konvensi.

- *Hotel di daerah peristirahatan,*

direncanakan untuk melayani akomodasi pengunjung dalam rombongan paket wisata tertentu dengan pertimbangan penerimaan tamu yang banyak pada masa liburan maupun yang berkunjung hanya satu malam. Contoh: Hotel Resor, Hotel Wisata.

- *Hotel untuk pemakai kendaraan bermotor,*

pelayanan utamanya diperuntukkan bagi para pengendara kendaran bermotor (mobil atau sepeda motor). Contoh: Motel (Motor-Hotel).

- *Hotel di bandar udara,*

pelayanan utamanya diperuntukkan bagi penumpang pesawat udara dan awak pesawat udara yang sedang transit atau transfer di bandar udara setempat. Contoh: **Hotel Transit.**

2.2. TINJAUAN HOTEL TRANSIT SECARA UMUM

2.2.1. Pengertian Hotel Transit

Definisi Hotel Transit adalah *hotel untuk transit* (transit = singgah), yaitu hotel untuk persinggahan sementara penumpang pesawat udara sebelum melanjutkan perjalanannya. Lokasi Hotel Transit harus relatif dekat dengan bandar udara agar mudah dicapai oleh penumpang. Lama tinggal minimal Hotel Transit juga berbeda dengan hotel biasa karena fungsinya hanya sebagai tempat tinggal sementara bagi penumpang

pesawat udara. Karena itu juga maka perlu disediakan tempat-tempat istirahat sementara untuk menampung tamu yang melakukan kegiatan 'short visit'. Fasilitas penunjang pada Hotel Transit ditujukan untuk memberikan kemudahan bagi para tamu hotel terutama dalam kaitannya dengan kegiatan penerbangan, wisata, dan akomodasi.

2.2.2. Klasifikasi Hotel Transit

Menurut asosiasi perhotelan nasional yaitu Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), Hotel Transit secara umum dikategorikan sebagai hotel berbintang tiga³. Sedangkan menurut F.R. Lawson dalam bukunya yang berjudul *Hotels, Motels, and Condominiums - planning and design*, Hotel Transit pada umumnya dimasukkan dalam kategori: Average Comfort yang setara dengan hotel berbintang tiga⁴. Kategori ini bersifat sementara, umum, dan tidak mutlak.

2.2.3. Tinjauan Terhadap Tamu Hotel Transit

Tujuan utama Hotel Transit adalah untuk memenuhi kebutuhan tempat istirahat sementara bagi penumpang dan awak pesawat udara yang singgah di bandar udara, akan tetapi secara umum pelayanannya juga terbuka untuk tamu reguler. Konsumen Hotel Transit sebagian besar adalah penumpang pesawat udara (80 %), kemudian awak pesawat udara yang transit (15 %), sedangkan sisanya adalah tamu reguler (5 %)⁵.

³ Wawancara, dengan Ketua Pengurus Harian Persatuan Hotel Dan Restoran Seluruh Indonesia (PHRI) Wilayah Surakarta, tanggal 20 Februari 1997.

⁴ F.R. Lawson, *Hotels, Motels, and Condominiums - planning and design*, (London: The Architectural Press, and Boston: Cahner Books, 1976), halaman 32.

⁵ Wawancara, dengan Ketua Pengurus Harian Persatuan Hotel Dan Restoran Seluruh Indonesia (PHRI) Wilayah Surakarta, tanggal 20 Februari 1997.

Karakter umum penumpang pesawat udara adalah memiliki status ekonomi yang cukup tinggi dan memiliki standar sosial yang universal, khususnya pada penumpang internasional (mancanegara). Oleh karena itu fasilitas Hotel Transit yang disediakan juga harus memenuhi standar kualitas yang tinggi dan berstandar desain yang universal.

2.2.4. Fasilitas Hotel Transit

Fasilitas Hotel Transit secara umum sama dengan fasilitas hotel pada umumnya. Hanya saja fasilitas Hotel Transit dilengkapi dengan pelayanan terhadap kegiatan penerbangan, seperti: pelayanan tiket pesawat terbang, pelayanan *check-in* dan *boarding*, pelayanan bagasi, pelayanan antar-jemput dari dan ke bandar udara, informasi penerbangan, katering, dan sebagainya.

2.2.5. Tinjauan Lokasi Hotel Transit

Lokasi Hotel Transit harus relatif dekat dan mudah dicapai dari bandar udara (terminal penumpang). Jarak Hotel Transit dengan bandar udara yang ideal adalah jarak terdekat yang dapat ditempuh oleh penumpang pesawat udara dari dan ke bandar udara atau Hotel Transit dengan berjalan kaki senyaman mungkin.

2.2.6. Tinjauan Terhadap Persyaratan Keselamatan Penerbangan

Dalam usaha meningkatkan pelayanan operasi dan keselamatan penerbangan ke dan dari bandar udara, maka diadakan peraturan mengenai Batas Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP)

yang salah satunya adalah Persyaratan Bangunan Di Dalam Batas Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan⁶.

Persyaratan bangunan yang paling spesifik adalah:

- a. Persyaratan tentang ketinggian maksimal bangunan:
 - Perbandingan antara ketinggian bangunan dengan jarak bangunan terhadap tepi landasan pacu (pada arah transversal as landasan pacu) adalah = 1: 7
 - Perbandingan antara ketinggian bangunan dengan jarak bangunan terhadap ujung landasan pacu (pada arah longitudinal as landasan pacu) adalah = 1: 56
- b. Persyaratan tentang rambu-rambu visual:
 - Setiap obyek fisik (bangunan, menara, antena, dan sebagainya) yang mempunyai ketinggian lebih dari 10 meter harus diberi rambu-rambu visual yang memenuhi syarat.

2.3. HOTEL TRANSIT YANG DIRENCANAKAN

2.3.1. Pengertian Umum

Hotel Transit ini terletak di dalam kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta. Hotel Transit ini merupakan sarana komersial yang pembangunan atau penggunaannya dilaksanakan oleh pihak lain yang didasarkan pada surat perjanjian yang dibuat antara

⁶ Departemen Perhubungan, *Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Dan RTT Perpanjangan Landasan Tahap II Bandar Udara Adisumarmo Surakarta*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Proyek Fasilitas Bandar Udara Pusat, 1994), halaman II-14.

pihak lain tersebut dengan otorita bandar udara ⁷. Fungsi utama Hotel Transit adalah untuk memenuhi kebutuhan tempat istirahat sementara bagi penumpang dan awak pesawat udara yang transit dan transfer di Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta, akan tetapi secara umum pelayanannya juga terbuka untuk tamu reguler.

Dari uraian pada Bab I telah disebutkan bahwa jumlah penumpang yang transfer lebih dari 12 jam adalah 2,83 % dari total jumlah penumpang di Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta pada satu waktu tertentu (168 orang pada tahun 2018). Tetapi ada kemungkinan lain, penumpang yang transfer kurang dari 12 jam juga membutuhkan tempat untuk beristirahat sebelum melanjutkan perjalanannya. Menurut Kepala Divisi Tata Usaha Dan Administrasi Bandar Udara Adisumarmo Surakarta, jangkauan pelayanan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta adalah seluruh propinsi Jawa Tengah, Daerah Istimewa Yogyakarta, dan sebagian Jawa Timur bagian barat ke dan dari daerah lain atau negara lain ⁸. Karena itu dapat diasumsikan bahwa penumpang yang datang dari daerah lain ke Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta dan sebaliknya membutuhkan tempat untuk beristirahat dan mempersiapkan diri sebelum melanjutkan perjalanannya. Perlu dipertimbangkan bahwa operasional Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta adalah 24 jam sehingga dimungkinkan adanya kedatangan dan keberangkatan pada malam hari.

⁷ Departemen Perhubungan, *Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Dan RTT Perpanjangan Landasan Tahap II Bandar Udara Adisumarmo Surakarta*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Proyek Fasilitas Bandar Udara Pusat, 1994), halaman III-10.

⁸ Wawancara, dengan Kepala Divisi Tata Usaha Dan Administrasi Bandar Udara Adisumarmo Surakarta, tanggal 29 Januari 1997.

Untuk memberikan suatu nilai lebih sehingga Hotel Transit ini berfungsi lebih maksimal, maka Hotel Transit ini direncanakan juga sebagai hotel konvensi, hotel bisnis dan hotel wisata sebagai fungsi sampingan. Sebagai hotel konvensi artinya Hotel Transit ini dapat dipakai sebagai tempat pertemuan, seminar, dan sebagainya dimana pesertanya menginap di Hotel Transit ini. Sebagai hotel bisnis artinya Hotel Transit ini dapat berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi pengusaha yang sedang melakukan kegiatan bisnis di Surakarta dan sekitarnya. Sedangkan sebagai hotel wisata artinya Hotel Transit ini dapat berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi para wisatawan dalam rangka mengunjungi obyek-obyek wisata di Surakarta dan sekitarnya. Fungsi sampingan ini didukung oleh keberadaan Kotamadya Surakarta sebagai Kota Budaya, Kota Pariwisata, dan Kota Perdagangan. Dan lokasi Hotel Transit di Bandar Udara Adisumarmo Surakarta ini sangat menguntungkan karena para tamu hotel dapat datang atau segera melanjutkan perjalanannya lewat bandar udara setempat.

2.3.2. Klasifikasi Hotel

Sesuai klasifikasi PHRI, Hotel Transit yang direncanakan ini dikategorikan secara umum sebagai hotel berbintang tiga. Jika perencanaan Hotel Transit ini mengabaikan faktor ekonomis (biaya dan investasi), maka perencanaan Hotel Transit ini dibuat seideal mungkin. Tetapi sebagai landasan perencanaan mengacu pada standar klasifikasi hotel berbintang tiga.

2.3.3. Tinjauan Lokasi

Hotel Transit ini termasuk didalam kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta. Bandar udara ini terletak di Desa Mangu, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Eks. Karesidenan Surakarta, Propinsi Jawa Tengah. Peta lokasi disajikan dalam Gambar 2.3.

- Jarak dengan kotamadya terdekat

Jarak Bandar Udara Internasional Adisumarmo dengan Kotamadya Surakarta adalah sekitar 11 kilometer.

- Jarak dengan ibu kota propinsi terdekat

Jarak Bandar Udara Internasional Adisumarmo dengan Kotamadya Semarang adalah sekitar 104 kilometer. Jarak Bandar Udara Adisumarmo Internasional Surakarta dengan Kotamadya Yogyakarta adalah sekitar 68 kilometer.

- Jarak dengan bandar udara terdekat

Jarak dengan Bandar Udara Adisucipto Yogyakarta adalah sekitar 61 kilometer.

- Jarak dengan bandar udara internasional terdekat

Jarak dengan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya adalah sekitar 260 kilometer. Bandar udara ini mempunyai hubungan penerbangan komersial yang langsung dan terdekat dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.

2.3.4. Batas Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP)

Peta ruang udara yang menggambarkan batas BKOP ini disajikan pada Gambar 2.4. Batas ini merupakan batas imajiner dimana setiap halangan yang alami maupun buatan manusia yang membahayakan keselamatan dan operasi penerbangan harus dinformasikan dan diberi tanda (rambu).

2.3.5. Rencana Akses Bandar Udara

Macam akses yang ada di Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta antara lain adalah jalan arteri utara kota Surakarta, jalan akses bandar udara, jalan penghubung, dan jalan lingkungan. Jalan arteri utara kota Surakarta adalah jalan akses dari kota Surakarta ke bandar udara atau jalan tol JOGLOSEMAR (jalan tol Yogya-Solo-Semarang) dan sebaliknya. Jalan akses bandar udara adalah jalan yang menghubungkan jalan arteri utara kota Surakarta ke dalam area bandar udara. Jalan penghubung adalah jalan yang menghubungkan jalan akses bandar udara dengan prasarana jalan untuk bangunan terminal penumpang, kargo, VIP, dan prasarana lain. Jalan lingkungan adalah jaringan jalan interkoneksi antar prasarana. Peta rencana akses bandar udara ini disajikan pada Gambar 2.5.

2.3.6. Rencana Tata Guna Tanah dalam Bandar Udara

Peta rencana tata guna tanah ini disajikan pada Gambar 2.6. Rencana tata guna tanah dalam bandar udara ini dibagi menjadi tiga bagian utama yaitu rencana tata guna tanah Sisi Udara (Air Side), rencana tata guna tanah Sisi Antara (Interface), dan rencana tata guna tanah Sisi Darat (Land Side). Peruntukan lahan di daerah Sisi Darat terutama ditujukan untuk prasarana pelayanan umum dan utilitas.

2.3.7. Peraturan Tentang Perencanaan Kawasan Bandar Udara

Peraturan perencanaan kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta disahkan oleh otorita bandar udara menurut studi yang dilakukan oleh konsultan perencana kawasan tersebut. Tujuannya adalah agar kawasan tersebut dapat menjadi kawasan yang terencana dengan baik dan berwawasan lingkungan, baik lingkungan fisik maupun lingkungan non fisiknya.

Salah satu peraturan tersebut adalah Peraturan Perencanaan Lahan Komersial Bandar Udara yang isinya antara lain:

- Perencanaan lahan komersial terikat pada peraturan didalam BKOP (Batas Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan)
- Koefisien Lantai Dasar Bangunan (KDB) bangunan komersial adalah 30 % dari luas tapak
- Garis batas sempadan adalah:
 - > Pada sisi jalan arteri kota = 40 meter dari tepi tapak
 - > Pada sisi jalan penghubung = 20 meter dari tepi tapak
 - > Pada sisi jalan lingkungan = 15 meter dari tepi tapak

b. Tinjauan tapak terhadap bangunan Terminal Penumpang

Gambar lokasi tapak Hotel Transit terhadap bangunan terminal penumpang - baik terminal penumpang domestik maupun terminal penumpang internasional - disajikan pada Gambar 2.7. Pada gambar tersebut terlihat bahwa posisi tapak adalah frontal didepan bangunan Terminal Penumpang II. Sedangkan posisi bangunan Terminal I adalah disebelah barat daya tapak.

c. Tinjauan tapak terhadap landasan pacu

Landasan pacu Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta direncanakan untuk menampung jenis pesawat Boeing 747-400. Dari perhitungan yang dilakukan oleh IATS (Integrated Air Transport Study) diperoleh spesifikasi landasan pacu yaitu:

- Panjang Landasan Pacu = 4.000 meter
- Lebar Landasan Pacu = 45 meter
- Over Run = 60 meter × 45 meter pada kedua ujung landasan

Selain landasan pacu juga terdapat Exit Taxiway yaitu suatu jalur sirkulasi pesawat terbang sejajar landasan pacu yang digunakan untuk menghubungkan Apron dengan landasan pacu. Apron adalah suatu perkerasan yang menghubungkan bangunan terminal penumpang dengan landasan pacu dan digunakan sebagai tempat parkir pesawat terbang pada saat menaikkan atau menurunkan penumpang. Arah relatif pergerakan pesawat terbang atau mendarat adalah dari timur kebarat dan sebaliknya.

Posisi tapak Hotel Transit adalah disebelah utara landasan. Jarak terdekat antara batas tapak dengan as landasan pacu adalah 975 meter pada arah transfersal as landasan pacu.

d. Situasi Tapak

Gambar situasi tapak yang lengkap ditampilkan pada gambar 2.8.