

BAB II TINJAUAN UMUM PROYEK DAN LOKASI

2.1. Tinjauan Umum Hotel

2.1.1. Pengertian Hotel

Hotel merupakan kata yang diambil dari Bahasa latin yaitu *HOSPITIUM* yang memiliki arti ruang tamu. Seiring berjalannya waktu, kata *hospitium* mengalami perubahan yang bertujuan memberikan perbedaan antara *Guest House* dengan *Mansion House* (rumah besar) yang disebut *Hostel* (Retnaningrum, 2012). Bagi para pengunjung yang menginap di hostel akan dipimpin oleh host, dimana harus mentaati peraturan yang diterapkan host hotel tersebut. Banyaknya peraturan membuat beberapa orang ingin mendapatkan kepuasan, kata *hostel* pun lambat laun mengalami perubahan. Huruf “s” pada *hostel* dihilangkan menjadi kata “hotel” (Pribadi, 2013). Beberapa pengertian hotel adalah sebagai berikut:

- **Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif no.PM.53/HM.001/MPEK/2013**

Hotel adalah suatu akomodasi yang memiliki banyak kamar yang berada dalam suatu bangunan yang dilengkapi dengan pelayanan makan dan minum, serta adanya fasilitas pendukung yang berguna untuk mendapat keuntungan.

- **Dirjen Pariwisata- Depparpostel**

Merupakan suatu fasilitas yang menggunakan seluruh bagian sebagai jasa untuk pelayanan penginapan, dikelola secara komersil yang disediakan untuk masyarakat.

- **Menurut Prof. Fred Lawson (1995)**

Dalam buku *Hotel dan Resort Planning and Design*, hotel merupakan bangunan yang memberikan pelayanan berupa fasilitas penginapan sebagai tempat beristirahat sementara waktu dengan adanya fasilitas makanan dan minuman.

2.1.2. Karakteristik Hotel

Hotel adalah sebuah perusahaan yang mempunyai fasilitas serta adanya layanan penginapan dan adanya makanan serta minuman yang sudah disediakan. Hotel memiliki perbedaan dengan industry lainnya, diantaranya adalah:

- a. Hotel merupakan industri yang mempunyai modal sangat banyak, serta banyak pekerja
- b. Sangat dipengaruhi oleh social, ekonomi, politik, budaya, dan keamanan dimana hotel itu dibangun.
- c. Penghasilan yang didapat serta pemasaran produk dilakukan secara bersamaan dimana

pelayanan jasa dilakukan.

- d. Hotel pada umumnya buka selama 24 jam sehari, serta tidak ada hari libur dalam pelayanan yang diberikan kepada pengunjung.
- e. Pengunjung menginap dilayani sangat baik serta dilayani layaknya raja, karena jumlah pengunjung yang datang sangat dipengaruhi hotel tersebut.

2.1.4. Klasifikasi Hotel

Klasifikasi hotel berdasarkan Keputusan Dirjen Pariwisata No.14/U/II/88 tanggal 25 Febuari 1988 menurut jumlah kamar minimal dan persyaratannya.

Table 2 Klasifikasi Hotel

NO	Klasifikasi Hotel	Jumlah Kamar Minimal	Syarat
1	Bintang 1 (*)	15 kamar standar dengan luas minimum 20m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi dan lingkungan • Taman dan tempat parker • Fasilitas olahraga dan rekreasi • Bangunan kamar tamu, kamar mandi didalam • Bar, lobby, ruang makan dan dapur • Telepon, toilet umum dan koridor • Area administrative dan font office • Kantor pengelola, ruaang karyawan dan Gudang • Area tata graham da ruang binati • Operational management • Ruang yang disewakan, food and baverage • Keamanan dan pelayanan
2	Bintang 2 (**)	20 kamar standar dengan luas minimum 22m ² , 1 kamar suite dengan luas minimum 44m ²	Sama dengan fasilitas hotel bintang 1(*)
3	Bintang 3 (***)	30 kamar standar dengan luas minimum 24m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Sama dengan hotel bintang 1(*) • 2 buah restoran • Parker luas • 2 kolam renang • Fasilitas penunjang • Tenis, fitness center, spa dan sauna
4	Bintang 4 (****)	50 kamar standar dengan luas minimum 24m ² , 3 kamar suite dengan luas minimum 48m ²	Sama dengan fasilitas hotel bintang tiga (***)
5	Bintang 5 (*****)	100 kamar standar dengan luas minimum 26m ² , 4 kamar suite dengan luas minimum 52m ²	Sama dengan fasilitas hotel bintang 3(***)

2.1.5. Jenis-Jenis Hotel

Jenis-jenis hotel berdasarkan lokasinya (Retnaningrum, 2012)

a. *City Hotel*

Merupakan hotel yang letaknya didaerah perkotaan, tujuan pemasarannya adalah masyarakat yang menginap dalam waktu singkat. Biasanya disebut juga transit hotel, karena banyak para pembisnis yang menggunakan fasilitas dari hotel tersebut.



Gambar 1 City Hotel

b. *Residential Hotel*

Hotel yang lokasinya berada didaerah yang jauh dari keramaian kota, letaknya disekitaran pinggir kota yang mudah ke tempat kegiatan usaha.



Gambar 2 Residential Hotel

c. *Resort Hotel*

Hotel yang memiliki lokasi disekitaran daerah pegunungan atau didaerah yang memiliki pemandangan yang indah seperti di pinggir pantai, sungai dan lain sebagainya. Hotel jenis ini biasanya ditujukan untuk keluarga yang sedang ingin berekreasi serta berlibur.



Gambar 3 Resort Hotel

d. Motel (Motor Hotel)

Hotel yang memiliki lokasi dipinggir jalan yang menjadi penghubung antar kota besar. Biasanya berdekatan dengan perbatasan kota. Biasanya ditujukan untuk orang yang sedang melakukan perjalanan menggunakan kendaraan umum atau mobil pribadi.



Gambar 4 Motel (Motor Hotel)

2.2. Tinjauan City Hotel

2.2.1. Pengertian City Hotel

City hotel merupakan hotel yang berada yang terletak di daerah perkotaan, yang biasanya ditujukan untuk pelanggan yang menginap dalam waktu singkat, letaknya juga berada didaerah perdagangan, sehingga fasilitas penunjang seperti bar, restoran, pusat kebugaran dan lain sebagainya wajib dimiliki. *City hotel* merupakan salah satu jenis hotel yang tergolong mewah.

City hotel merupakan hotel yang dapat dilihat dari lokasinya yang terletak di area kota, biasanya digunakan dalam beberapa kegiatan untuk bisnis, pertemuan antar perusahaan, rapat dan tempat beristirahat bagi pelanggan yang menginap untuk jangka waktu yang tidak lama Namun dapat juga diperuntukkan bagi masyarakat yang sedang berlibur dan lebih senang jika menginap di area perkotaan atau area wisata yang dekat dengan area perkotaan dapat menginap jenis *city hotel* ini

2.2.2. Karakteristik City Hotel

Terdapat beberapa ciri yang membedakan city hotel dengan jenis hotel lainnya adalah sebagai berikut:

a. Lokasi

Pada dasarnya terletak di area perkotaan atau pusat kota, namun terkadang city hotel juga terdapat tidak dipusat kota. Hal yang tak kalah penting adalah lokasinya harus berdekatan dengan pusat perdagangan atau bisnis yang menjadi fokus atau sasaran yang utama yaitu wisatawan yang sedang berbisnis atau sedang melakukan perjalanan

dinas.

b. Fasilitas

Akomodasi yang terdapat di *city hotel* adalah akomodasi yang berkaitan dengan kegiatan bisnis, sehingga adanya ruang pendukung seperti ballroom dan convention hall, serta adanya fitness centre dan kolam renang.

c. Tipologi Bangunan

Termasuk ke dalam tipologi bangunan tinggi, hal ini dikarenakan *city hotel* memiliki banyak kamar yang diperlukan untuk wisatawan secara bersamaan.

d. Segmen Pasar

City hotel ini di tujukan kepada wisatawan yang memiliki tujuan untuk berbisnis atau sedang melakukan perjakanaan dinas, dan kepada wisatawan yang berlibur untuk berekreasi di area perkotaan.

2.2.3. Dasar Penataan Ruang *City Hotel*

a. Entrance

Akses jalan masuk terlihat dengan jelas, serta mudah didapati, dan memberikan pandangan yang bagus dari dalam serta menuju langsung ke meja lobby. Harus disertai dengan kanopi agar terhindar dari hujan dan panas. Memiliki skala yang sesuai, Jalan masuk bagi staff, barang, dan pelanggan harus memiliki jalur masuk yang berbeda.

b. Lobby

Memiliki lobby yang terjangkau dengan area parkir, lobby langsung berhubungan dengan jalur masuk utama serta area penerima tamu yang terlihat langsung dari pintu masuk.

c. Kamar Tidur

Memiliki kamar tidur berstandar internasional dengan mempunyai balkon disetiap kamarnya, penataan prabot serta letak kamar mandi yang harus diperhatikan. Memperhatikan potensi view secara maksimal.

d. Restoran dan bar

Dalam mendesain sebuah restoran, perlu memperhatikan ciri dari suatu ruang serta view keluar. Memiliki pintu masuk yang berbeda. Minimal memiliki plafond dengan

tinggi 2,75m. Jika restoran berjauhan dengan area lobby maka harus memiliki toilet umum.

e. Ruang Pertemuan

Pada ruang pertemuan ini biasanya digunakan oleh pelanggan yang tidak menginap daripada pelanggan yang menginap, letaknya berbeda dari kamar tamu yang bertujuan untuk menghindari keributan. Diakses langsung dari lobby yang tidak melewati area receptionis.

f. Koridor dan Tangga

Memiliki koridor minimal tidak lebih dari 30m, serta jalur akses diupayakan melewati tempat umum.

g. Sirkulasi

Penataan layout harus memiliki sirkulasi yang benar, serta tepat, dan mempunyai sirkulasi yang berbeda antara pengunjung dengan petugas.

h. Elevator

Memiliki elevator yang mudah dijangkau dari pintu masuk utama. Pengelompokkan elevator berguna dalam memberikan layanan yang baik, lebih ekonomis serta perawatan cenderung murah.

2.3. Tinjauan Wilayah

2.3.1. Kondisi Administratif

Kotabaru merupakan daerah yang berada di kecamatan Gondokusuman Yogyakarta, Kelurahan Kotabaru, Kotamadya Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara umum Kota Yogyakarta berada di tengah atau pusat pada Provinsi DIY, dengan batas wilayah sebagai berikut:

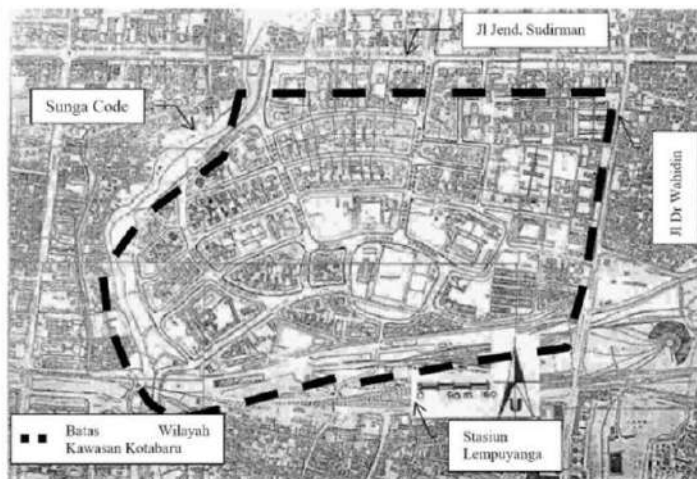
- a. Utara : Kabupaten Sleman
- b. Timur : Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman
- c. Selatan : Kabupaten Bantul
- d. Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman



Gambar 5 Peta Administrasi Provinsi di Yogyakarta

Mulanya, Kawasan Kotabaru merupakan Kawasan perumahan pada masa penjajahan colonial, merupakan wilayah yang mencerminkan sejarah datangnya Belanda ke Indonesia, wilayah Kotabaru berbatasan dengan:

- a. Utara : Jl. Jendral Sudirman
- b. Selatan : Rel Kereta Api- Stasiun Lempuyangan
- c. Timur : Jl. Dr Wahidin
- d. Barat : Sungai Code



Gambar 6 Peta Wilayah Kotabaru

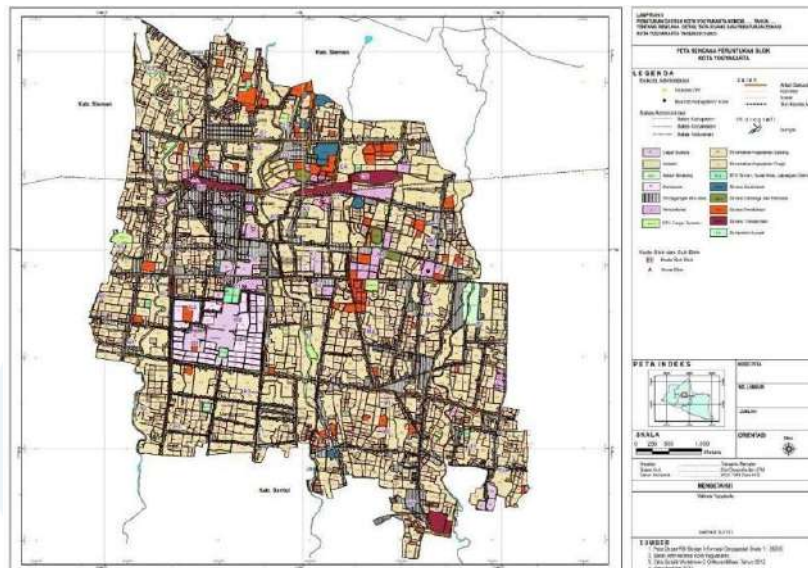
2.3.2. Kondisi Klimatologis

Letak Kota Yogyakarta yang berada di sekitaran gunung Merapi, membuat tanah pada Kota Yogyakarta memiliki jenis tanah regosol atau tanah yang menyimpan abu vulkanik, dan memiliki curah hujan 2.012 mm/thn dengan 199 hari hujan. Memiliki suhu rata-rata sekitar 27,2⁰C dan kelembabam rata-rata sekitar 24,7%. Angin pada

umumnya bertiup angin muson dan pada musim hujan bertiup angin barat daya dengan arah 220⁰.

2.3.3. Pola Tata Ruang

Dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta, site yang dipilih termasuk kedalam zona perdagangan dan jasa, dimana dalam zonasi diperbolehkan pembangunan



Gambar 7 Peta Rencana Peruntukan Blok Kota Yogyakarta

hotel.

2.3.4. Peraturan Bangunan

Dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta zona Perdagangan dan Jasa (K) memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. KDB : 90% (maksimal)
2. TB : 32m (maksimal)
3. KLB : 6,4 (maksimal)
4. KDH : 5%
5. Lebar Jalan (ROW) : Minimal 3m
6. GSB Minimal : 5m

2.3.5. Lokasi Site

Lokasi site terletak di Jl. Jendral Sudirman No.38, Kotabaru, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY. Dengan luas site 7.827m².

Dengan batas site:

- Utara : The Harvest Cakes Yogyakarta
- Selatan : SMA Stella Duce

- Timur : Café Leeren, Bangunan Komersil
- Barat : Jl. Faridan M Nota, Toko Vleg



Gambar 8 Lokasi Site

2.3.6. Potensi Site

Site yang dipilih memiliki memiliki potensi, diantaranya KCB Kotabaru terletak di pusat Kota Yogyakarta, berdekatan dengan area wisata seperti Malioboro dan Tugu yang merupakan ikon dari DIY, berdekatan dengan sarana Pendidikan, Kawasan yang memiliki ciri khas gaya arsitektur Indis pada bangunan yang menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan, serta termasuk ke dalam Kawasan Perdagangan dan Jasa.

2.4. Studi Preseden

2.4.1. Preseden 1: *Hotel Grand Inna Malioboro (Grand Hotel De Djokja)*



Gambar 9 Hotel Grand Inna Malioboro

Grand Inna Malioboro adalah jenis hotel bintang 4 yang berada di Jl. Malioboro No.60, Yogyakarta. Yang pertama kali di bangun 1908 yang dulunya dikenal dengan Hotel de Djokja, yang didesain oleh Harmsen dan Pagge, semakin

tahun terjadi renovasi dan memiliki perubahan, namun ciri khas arsitektur colonial pada bangunan ini tidak hilang yang dapat dilihat pada elemen fasad, menggunakan atap perisai, jendela sejajar, material yang dipakai, bentuk gebel level yang mencolok, serta terdapat tower pada bagian depan bangunan. Pada sekitar tahun (1915-1940) bangunan ini lebih menonjolkan arsitektur modern yang didominasi pada bentuk ruang yang kaku, warna dominan putih, volume bangunan berbentuk kubus, dan banyaknya komponen penghawaan (D.I.Yogyakarta, 2021)

