

BAB II

TINJAUAN UMUM OBYEK DAN LOKASI

2.1 Tinjauan Umum Hotel

2.1.1 Definisi Hotel

Hotel berasal dari kata Latin, "*hospitium*" yang berarti "ruang tamu". Pada awalnya, istilah ini digunakan untuk membedakan antara "*guest house*" dan "*mansion house*" (rumah besar). Guest house adalah tempat yang menyediakan akomodasi untuk tamu, sedangkan mansion house adalah tempat tinggal pribadi yang besar. Pengunjung hostel harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh host, atau pemilik hostel. Peraturan ini sering kali dianggap terlalu ketat, sehingga beberapa orang ingin mendapatkan kepuasan yang lebih. Oleh karena itu, huruf "s" pada kata "hostel" dihilangkan menjadi "hotel". Dengan demikian, hotel dapat didefinisikan sebagai tempat yang menyediakan akomodasi dan layanan bagi tamu, dengan peraturan yang lebih fleksibel. 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**

Hotel adalah 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 adalah 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.

2.1.3. Klasifikasi Hotel

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

NO	Klasifikasi Hotel	Jumlah Kamar Minimal	Syarat
1	Bintang 1 (*)	15 kamar standar dengan luas minimum 20m ²	• Lokasi dan lingkungan • Taman dan tempat parkir • 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, ruang 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	• 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(***)

Table 2. 1 Klasifikasi hotel berdasarkan Keputusan Dirjen Pariwisata

(Sumber : jdih.kameparekraf.go.id)

2.1.4. Jenis-Jenis Hotel

Jenis-jenis hotel berdasarkan lokasinya (Retnaningrum, 2012)

a. City Hotel

Hotel yang terletak di daerah perkotaan dan menargetkan wisatawan yang menginap dalam waktu singkat, biasanya disebut hotel transit. Hotel ini biasanya digunakan oleh para pebisnis yang sedang melakukan perjalanan bisnis.



Gambar 2. 1 City Hotel

b. Residential Hotel

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



Gambar 2. 2 Residential Hotel

c. Resort Hotel

Hotel yang memiliki lokasi disekitaran daerah pegunungan atau di daerah 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 2. 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 2. 4 Motor Hotel

2.2 Tinjauan City Hotel

2.2.1 Pengertian City Hotel

City hotel adalah hotel yang terletak di daerah perkotaan dan menargetkan wisatawan yang menginap dalam waktu singkat. Hotel ini biasanya digunakan oleh para pebisnis yang sedang melakukan perjalanan bisnis, tetapi juga dapat digunakan oleh wisatawan yang sedang berlibur. City hotel merupakan pilihan yang tepat bagi wisatawan mencari hotel yang mudah diakses, serta

memiliki fasilitas yang lengkap. City hotel biasanya menawarkan berbagai fasilitas penunjang, seperti bar, restoran, pusat kebugaran, dan lain-lain.

2.2.2 Karakteristik City Hotel

Terdapat beberapa ciri yang membedakan City Hotel dengan Hotel lainnya, diantaranya sebagai berikut :

a. Lokasi

City hotel biasanya terletak di area perkotaan atau pusat kota, tetapi juga dapat terletak di lokasi lain di daerah perkotaan. Lokasi city hotel yang paling penting adalah berdekatan dengan pusat perdagangan atau bisnis. Hal ini karena city hotel menargetkan wisatawan yang sedang berbisnis atau melakukan perjalanan dinas.

b. Fasilitas

Akomodasi yang terdapat di city hotel adalah akomodasi yang disesuaikan dengan kebutuhan wisatawan yang sedang berbisnis atau melakukan perjalanan dinas. Oleh karena itu, city hotel biasanya menyediakan fasilitas-fasilitas pendukung, seperti:

- a) **Kamar tidur yang nyaman** dengan fasilitas yang lengkap, seperti AC, TV, dan Wi-Fi.
- b) **Restoran** yang menyajikan berbagai macam menu makanan.
- c) **Ballroom dan convention hall** untuk pertemuan, rapat, atau konferensi.
- d) **Fitness centre** untuk menjaga kebugaran.
- e) **Kolam renang** untuk bersantai atau berolahraga.
- f) **Bar** untuk bersantai atau bertemu dengan rekan bisnis.

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 menargetkan dua kelompok wisatawan, yaitu:

- a) **Wisatawan bisnis**, yaitu wisatawan yang sedang berbisnis atau melakukan perjalanan dinas.
- b) **Wisatawan rekreasi**, yaitu wisatawan yang sedang berlibur untuk berekreasi di area perkotaan.

Wisatawan bisnis membutuhkan akomodasi yang nyaman dan strategis untuk mendukung kegiatan bisnis mereka. Oleh karena itu, city hotel biasanya menyediakan fasilitas-fasilitas pendukung, seperti ballroom dan convention hall, serta fitness centre dan kolam renang.

Wisatawan rekreasi membutuhkan akomodasi yang nyaman dan terjangkau untuk menikmati liburan mereka. Oleh karena itu, city hotel biasanya menawarkan harga yang terjangkau dan lokasi yang strategis di dekat tempat-tempat wisata. City hotel merupakan pilihan yang tepat bagi wisatawan yang ingin menginap di daerah perkotaan, baik untuk tujuan bisnis maupun rekreasi.

2.3 Tinjauan Umum Pusat Kuliner / Wisata Kuliner

2.3.1 Definisi Pusat Kuliner / Wisata Kuliner

Pusat kuliner adalah tempat berkumpulnya para pedagang yang menjual makanan dan minuman dalam satu kawasan. Pembeli di pusat kuliner umumnya adalah wisatawan, baik yang berasal dari dalam kota maupun luar kota. Pusat kuliner biasanya terletak di tempat-tempat strategis, seperti di dekat tempat wisata atau pusat keramaian.

Seperti halnya objek - objek wisata lainnya yang memiliki daya tarik tersendiri untuk datang berkunjung, wisata kuliner ini pun memiliki magnet yang kuat yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung, yaitu :

- a. Keragaman aktivitas kuliner
- b. Makanan khas
- c. Lokasi yang nyaman dan bersih
- d. Desain ruangan (venue) yang unik dan menarik
- e. Pelayanan yang baik Pasar yang Competitive
- f. Harga dan proporsi nilai
- g. Peluang bersosialisasi
- h. Interaksi budaya dengan kuliner
- i. Suasana kekeluargaan
- j. Lingkungan yang menarik
- k. Produk tradisional, nasional & Internasional

Pusat kuliner yang khusus menjual makanan dan minuman tertentu biasanya disebut sebagai **pasar kuliner** atau **food court**. Pasar kuliner biasanya menjual berbagai macam makanan dan minuman, mulai dari makanan tradisional hingga makanan internasional. Food court biasanya terletak di dalam mal atau pusat perbelanjaan dan menjual berbagai macam makanan dan minuman dari berbagai restoran.

Pusat kuliner yang menawarkan berbagai macam kegiatan, termasuk wisata kuliner, wisata pendidikan, dan wisata belanja, biasanya disebut sebagai **kawasan wisata kuliner**. Kawasan wisata kuliner biasanya terletak di tempat-tempat strategis, seperti di dekat tempat wisata atau pusat keramaian. Kawasan wisata kuliner biasanya dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti restoran, kafe, toko souvenir, dan tempat hiburan.

2.3.2 Jenis - Jenis Pusat Kuliner / Wisata Kuliner

Adapun jenis-jenis unsur wisata kuliner dapat berupa sebagai berikut :

1. Food market

Secara umum, food market adalah tempat untuk menikmati makanan dan minuman, serta bersosialisasi dengan teman, pasangan, dan keluarga. Food market biasanya terletak di dalam mal atau pusat perbelanjaan, dan menawarkan berbagai macam pilihan makanan dan minuman dari berbagai restoran.

2. Warung pedagang kaki lima

Pedagang kaki lima (PKL) adalah pedagang perorangan atau kelompok yang berjualan di tempat-tempat umum, seperti trotoar, pinggir jalan, dan lain sebagainya. PKL juga dikenal dengan istilah hawkers, yang didefinisikan sebagai orang-orang yang menawarkan barang dan jasa untuk dijual di tempat umum, terutama di pinggir jalan dan trotoar. PKL dapat berstatus resmi atau tidak resmi, dan dapat berjualan baik pagi, siang, sore, maupun malam hari.

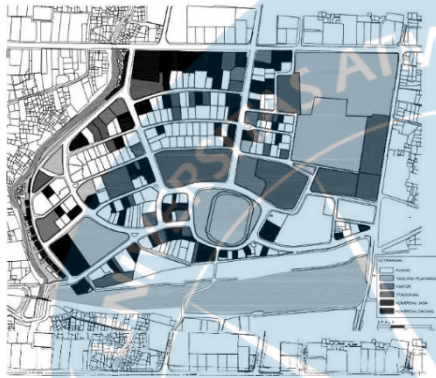
3. Restoran

Menurut WA (1994), restoran adalah suatu tempat atau bangunan yang diorganisasi secara komersil, yang menyelenggarakan pelayanan dengan baik kepada semua tamu, baik hanya makan maupun minum.

2.4 Tinjauan Wilayah

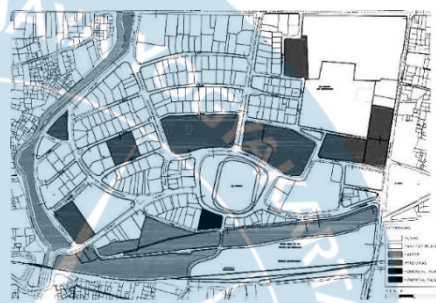
2.4.1. Pola Zonasi Kawasan Kotabaru

Zonasi/tata guna lahan di kawasan Kotabaru tidak mengikuti konsep lapisan-lapisan fungsi lahan yang diusulkan oleh Howard. Fungsi komersial ditempatkan di dekat hunian, sehingga fungsi publik juga berada di dekat hunian. Hal ini dilakukan untuk memudahkan penduduk Kotabaru dalam mengakses fasilitas publik.



Gambar 2. 6 Land use kawasan Kotabaru tahun 1925

(Sumber : Analisis, 2012)



Gambar 2. 5 Land use kawasan Kotabaru Tahun 2012

(Sumber : Analisis, 2012)

Pola zonasi di kawasan Kotabaru terdapat prinsip-prinsip utama Garden City, antara lain:

a. Zona Inti/ Pusat Kawasan

Pada tahun 1925, ruang terbuka di pusat kawasan dinamakan Sport Hall Kridosono (Gambar 2.5), yang merupakan simbol kawasan yang berfungsi sebagai ruang terbuka publik, terdiri dari voetbal terrain (lapangan sepak bola) dan tennis terrain (lapangan tenis).



Gambar 2. 8 Suasana Sport Hall Tahun 1925

(Sumber : KITLV)



Gambar 2. 7 Foto kondisi Kridosono Tahun 2012

(Sumber : panoramio.com)

Kawasan Kridosono adalah ruang terbuka publik yang dapat diakses oleh masyarakat umum. Pada awalnya, kawasan ini hanya terdiri dari sebuah gedung olahraga (sport hall) tanpa bangunan lain di sekitarnya. Namun, seiring berjalannya waktu, kawasan ini mengalami perkembangan dengan penambahan beberapa bangunan, seperti stadion sepak

bola, GOR (Indoor arena/Gedung Olahraga), dan kolam renang. Penambahan bangunan-bangunan ini membuat kawasan Kridosono menjadi terkesan tertutup, karena dikelilingi oleh dinding massif. Selain menjadi sarana kegiatan olahraga, kawasan Kridosono juga digunakan sebagai ruang konser musik dan taman kuliner.

b. Zona Sarana/ Fasilitas Pendukung

Keberadaan fasilitas publik digambarkan dalam lapisan kedua diagram konsep garden city. Pada tahun 1925, zona fasilitas publik cenderung dikelompokkan di bagian Timur kawasan Kotabaru. Berdasarkan peta Tahun 1925, diidentifikasi berupa keberadaan beberapa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, dan keamanan, seperti:

A. Fasilitas Pendidikan

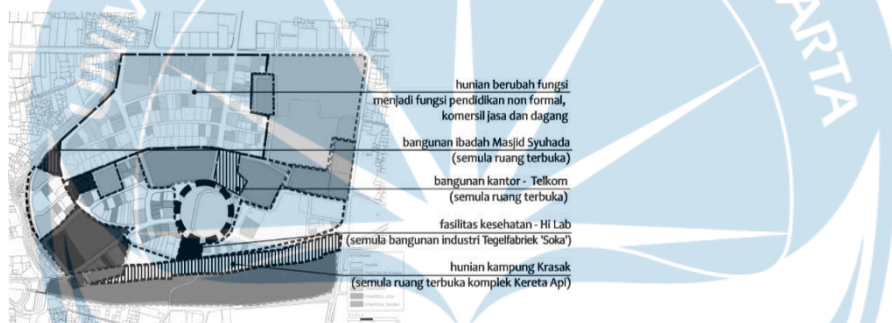
Gouvernement Europeesche Lagere School (Government European Lower-Grade School di Oengaran Weg), saat ini masih berfungsi sebagai SDN Ungaran 1, 2, 3.

B. Fasilitas Kesehatan

Petronella Ziekenhuis Hospital, saat ini masih berfungsi sebagai fasilitas kesehatan hanya berganti nama Rumah Sakit Bethesda.

C. Fasilitas Keamanan

Megazijnen van Oorlog (Gudang Amunisi Tentara Belanda), saat ini berubah fungsi menjadi asrama TNI Angkatan Darat

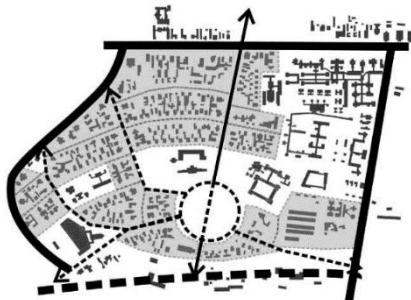


Gambar 2. 9 Analisis Perubahan Fungsi Guna Lahan di Kawasan Kotabaru tahun 2012

(Sumber : Penulis, 2012)

c. Zona Hunian / Perumahan

Menurut Karsten, rumah merupakan salah satu unsur penting dalam konsep kota taman, selain jalan, taman, dan bangunan publik. Karsten membagi kawasan kota taman menjadi beberapa zona, salah satunya adalah zona perumahan dan taman. Zona perumahan dan taman terdiri dari kelompok rumah tinggal yang menghadap ke jalan.



Gambar 2. 10 Land Use Kelompok Hunian di kawasan Kotabaru Th. 1925

(Sumber : Analisis, 2012)

Berdasarkan hasil penelitian Suryorini (2002;45-47) pada penerapan konsep garden city di beberapa Negara Eropa, setiap unit rumah memiliki lahan terbuka hijau dengan luasan sekitar 30-40% dari luas lahan kavling, hal ini dimaksudkan agar rumah mendapat sinar matahari dan udara yang cukup. Demikian halnya dengan Karsten, sangat memperhatikan masalah kenyamanan rumah tinggal terutama pada sistem sirkulasi udara dan penerangan alamnya disesuaikan dengan iklim di Indonesia.

d. Cincin terluar (fasilitas servis)

Hal ini ditandai dengan adanya pengelompokan fungsi publik di bagian Timur kawasan Kotabaru, diantaranya adalah:

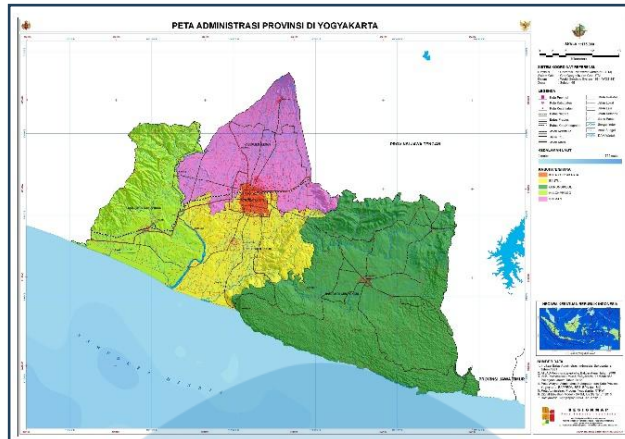
- A. Zendings Hospitaal Petronella (Rumah Sakit Petronella), saat ini masih dengan fungsi yang sama Rumah Sakit Bethesda.
- B. Sarana keamanan seperti Politie Post Huis (rumah jaga polisi), Megazijnen van Oorlog (Gudang Amunisi), dan asrama polisi. saat ini berfungsi sebagai rumah dinas (mess) Angkatan Darat.
- C. Jalur Kereta Api; Stasioen Lempoejangan (Stasiun Lempuyangan), yang didirikan pada tanggal 2 Maret 1872, merupakan stasiun kereta api pertama di Yogyakarta. Jalur kereta api difungsi difungsikan khusus sebagai jalur transportasi antar kawasan yang letaknya di luar kawasan, sekaligus menjadi batas Kawasan Kotabaru.

Berdasarkan sejarah, kawasan Kotabaru Yogyakarta terbentuk dengan membentuk pola linear yang berpusat pada zona inti, yaitu Lapangan Kridosono saat ini. Kawasan ini disebut sebagai "Kotabaru" karena merupakan realitas pembangunan hunian dan penataan lingkungan baru bagi masyarakat Belanda pada masa itu. Istilah "Kota" sendiri merupakan rancangan wilayah yang menerapkan konsep garden city, dengan gaya arsitektur Indis. Kawasan Kotabaru hingga saat ini masih menjadi bagian dari pusat kota Yogyakarta. Kawasan ini kerap dikunjungi oleh wisatawan karena faktor sejarahnya yang kental, gaya arsitektur bangunan Indis, dan juga wisata kulinernya. Selain itu, kawasan ini juga kerap dilewati oleh masyarakat maupun wisatawan untuk menuju ke daerah tujuan dari lokasi tertentu. Beberapa batasan di kawasan Kotabaru diantaranya, pada sisi Barat kawasan Kotabaru merupakan Tugu Yogyakarta. Pada sisi Timur kawasan Kotabaru merupakan kawasan bangunan komersial yang terdiri pusat perbelanjaan dan penginapan seperti Mall Ambarukmo Plaza Hotel Ambarukmo dan Hotel East Park. Pada sisi Utara kawasan Kotabaru merupakan kawasan kesehatan, kawasan komersial, serta kawasan pendidikan yang terdiri dari Rumah Sakit Panti Rapih, Museum TNI AD Dharma Wiratama, dan SMP Negeri 1 Yogyakarta. Pada sisi Selatan kawasan Kotabaru terdapat kawasan Stasiun Lempuyangan.

2.4.2. Kondisi Administratif

Kotabaru merupakan daerah yang berada di kecamatan Gondokusuman Yogyakarta, Kelurahan Kotabaru, Kotamadya Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta. Kota Yogyakarta memiliki batas-batas wilayah, diantaranya sebagai berikut:

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



Gambar 2. 11 Peta Administrasi Provinsi di Yogyakarta

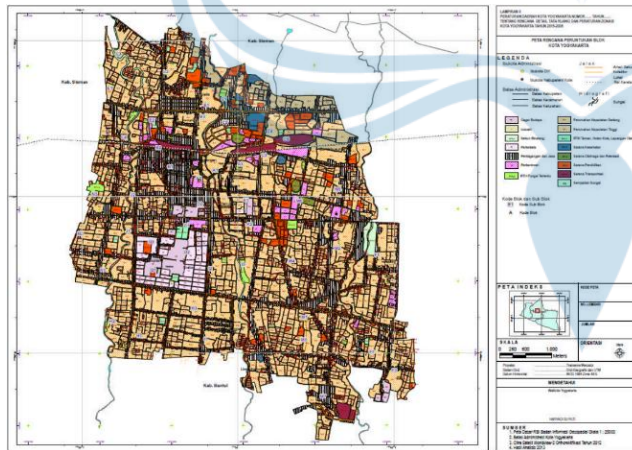
(Sumber : petatematikindo dan e-journaluajy.ac.id)

2.4.3. Kondisi Klimatologis

Curah hujan di Kota Yogyakarta rata-rata mencapai 296 mm per tahun. Kelembaban udara rata-rata cukup tinggi, yaitu 88% pada bulan Desember dan 76% pada bulan Oktober. Tekanan udara rata-rata adalah 997,21 mb dan suhu udara rata-rata adalah 26,3 °C. Suhu di Yogyakarta rata-rata berkisar antara 23 dan 31 °C. Kecepatan angin rata-rata adalah 11 km/jam.

2.4.4. 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 untuk mengusulkan pembangunan Bangunan Hunian atau Hotel.



Gambar 2. 12 Rencana Pola Tata Ruang Kota Yogyakarta

(Sumber : e-journaluajy.ac.id)

No.	Pusat Permukiman (Kecamatan)	Skala Pelayanan		A	B	C	D	E	F	G	H
		Fungsi	Kewenangan								
1.	Keraton	Wilaya Budaya Sub Pusat Kota	Nasional								
2.	Mantriyan	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X						
3.	Mengantren	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X						
4.	Umbulharjo	Pusat Administrasi Kota	Kota	X	X	X	X	X	X	X	
5.	Kotagede	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X						
6.	Gondokusuman	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X	X	X	X	X	X	
7.	Danurejan	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota	X	X	X			X		
8.	Pakualaman	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X							X
9.	Gondomanan	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota	X	X	X					X
10.	Ngampilan	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X						
11.	Gedongtengen	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota	X	X			X			
12.	Wirobrajan	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X	X					
13.	Jetis	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X			X			
14.	Tegal Rejo	Sub Pusat Kota	Kecamatan	X	X						

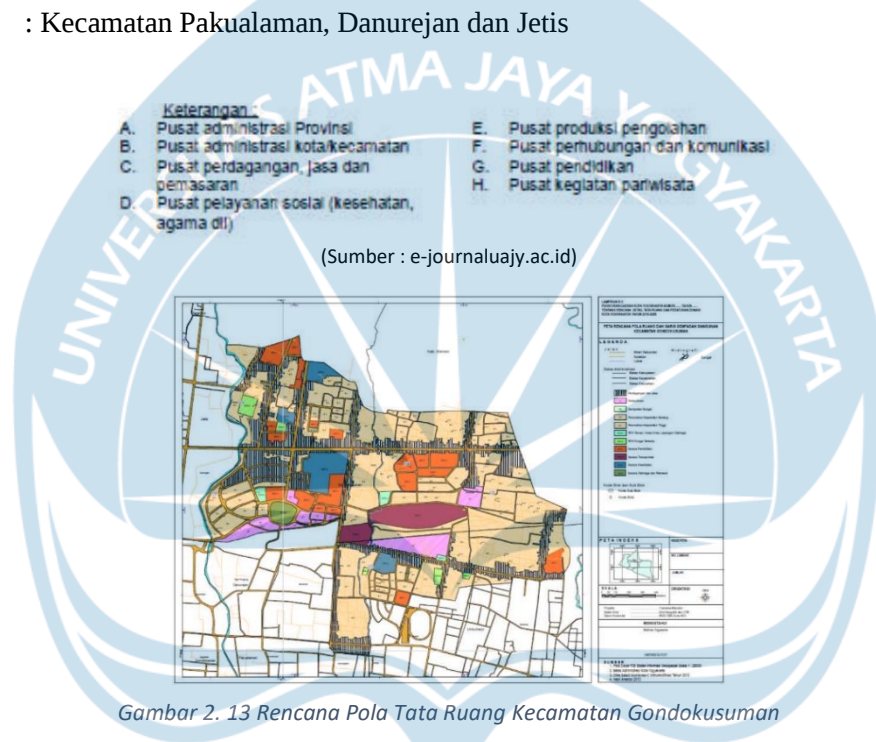
Table 2. 2 Rencana Fungsi Pusat Permukiman Kota

(Sumber : e-journaluajy.ac.id)

2.4.5. Batasan Administrasi Kecamatan Gondokusuman

Gondokusuman adalah salah satu kecamatan di Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Kecamatan ini terletak di sebelah timur laut dari pusat kota Yogyakarta. Kecamatan Gondokusuman memiliki luas wilayah 3,99 km², yang terdiri dari lima kelurahan yaitu, Baciro (1.06 km²), Demangan (0.74km²), Klitren (0.68km²), Kotabaru (0.71 km²) dan Terban (0.80 km²). Batas-batas wilayah Kecamatan Gondokusuman antara lain:

1. Utara : Kecamatan Depok, Sleman
2. Timur : Kecamatan Depok, Sleman, Banguntapan, Bantul dan Umbulharjo, Yogyakarta
3. Selatan : Kecamatan Umbulharjo, Pakualaman dan Danurejan
4. Barat : Kecamatan Pakualaman, Danurejan dan Jetis



Gambar 2. 13 Rencana Pola Tata Ruang Kecamatan Gondokusuman

(Sumber : e-journaluajy.ac.id)

2.4.6. Peraturan Bangunan

Dalam Peraturan kawasan Cagar Budaya Kotabaru yakni zona Perdagangan dan Jasa (C) memiliki ketentuan peraturan bangunan sebagai berikut:

1. KDB : 80% (maksimal)
2. TB : 32m (maksimal)
3. KLB : 6,4 (maksimal)
4. KDH : 5%
5. Lebar Jalan (ROW) : Minimal 4 meter
6. GSB Minimal : 5 meter

(Sumber : <http://e-journal.uajy.ac.id/18836/4/TA154243.pdf>)

2.4.7. Karakteristik Bangunan di Kecamatan Gondokusuman

Karakteristik bangunan di Kecamatan Gondokusuman didominasi oleh gaya arsitektur kolonial Belanda. Namun di beberapa area juga terdapat bangunan baru yang memiliki gaya arsitektur modern atau selain kolonial. Sebagian besar dari bangunan dengan gaya arsitektural tersebut adalah bangunan yang baru dibangun.

2.4.8. Lokasi Site

Lokasi site terletak di Jl. Jend. Sudirman No.38, Kotabaru, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta (55224). Dengan luasan site 6100 m².

Adapun batasan-batasan pada site, diantaranya :

1. Utara : Jalan Utama Sudirman
2. Timur : Cafe Leeren, Bangunan Komersil
3. Barat : Jl. Faridan M Noto, Toko Velg
4. Selatan : SMA Stella Duce



Gambar 2. 14 Rencana Lokasi Site yang akan dibangun
(Sumber : gmaps.com)

2.4.9. Potensi Site

Site yang terpilih memiliki beberapa potensi, diantaranya kawasan Cagar Budaya Kotabaru terletak di pusat Kota Yogyakarta, berdekatan dengan area wisata seperti Malioboro dan Tugu yang merupakan ikon dari DIY, jumlah sarana Pendidikan yang cukup merata, 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, serta belum terdapatnya hotel berbintang 4 ke atas dengan menyongsong konsep Garden City di sekitar wilayah Kotabaru Yogyakarta.

2.5 Kajian Studi Preseden

2.5.1 Preseden 1 (Luminous, Transparent Mixed Use Tower Will Mark the Skyline of Saint Malo, France)

Terletak di luar stasiun kereta Saint-Malo, bangunan dengan setinggi 55 meter yang menjulang ini menjadi pintu masuk ke kota. Bangunan dengan luas area 8000 m² adalah produk arsitek Prancis, Ateliers Laporte dan memegang identitas dan konsep yang kuat dalam menciptakan lingkungan yang

dinamis dan menarik sambil memadukan secara harmonis ke lingkungan sekitarnya. Bangunan ini dibagi menjadi tiga volume yang berbeda, yakni: the pedestal, the attic, and the emergence. The Pedestal ini melibatkan publik dalam kegiatan lingkungan pada kawasan, membawa keragaman programatik ke lingkungan. Terdapat rumah toko, kantor, pusat penitipan anak, serta fasilitas lainnya. Selain itu, hotel ini juga memiliki taman-taman yang menyediakan sistem ekosistem yang baik pada kawasan.



Gambar 2. 15 Transparent Mixed Use Tower, Saint-Malo, Prancis

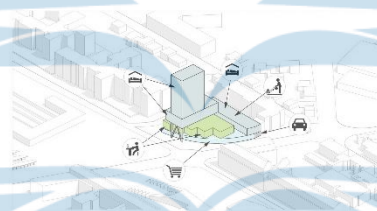
(Sumber : www.archdaily.com)



Gambar 2. 16 Detail luar Transparent Mixed Use Tower

(Sumber : www.archdaily.com)

Gubahan Massa mengikuti hirarki privasi pengguna bangunan. Mulai dari, area drop off, parkir, retail, apartemen dll. Gubahan massa juga merespon dari bentuk lingkungan disekitar seperti area jalan yang melengkung. Arsitek merespon dengan memberikan lengkungan pada bentuk gubahan massa



Gambar 2. 17 Detail luar Transparent Mixed Use Tower

(Sumber : www.archdaily.com)

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dari Transparent Mixed Use Tower ini adalah bahwa:

1. Dapat mewadahi lima fungsi berbeda dengan membedakan blok massanya dan fungsifungsi tersebut dipilih dari aktivitas terbanyak disekitar kawasan;
2. Terdapat ruang transisi sebagai sarana interaksi sosial;
3. Gubahan Massa menggunakan bentuk yang menyesuaikan bentuk site dengan tujuan memaksimalkan fungsi site;
4. menyediakan ruang-ruang terbuka hijau karena site berada di daerah urban.