

## **BAB 2**

### **TINJAUAN TEORI**

#### **2.1 Tinjauan Teori**

##### **2.1.1 Deskripsi Umum Hotel**

Hotel berdasarkan SK. Menteri Perhubungan No. PM.10/Pw. 301/Phb.77 adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makanan dan minuman.

- Hotel adalah suatu usaha akomodasi komersial
- Hotel harus dibuka untuk umum
- Hotel harus memiliki suatu sistem pelayanan
- Hotel harus memiliki minimum 3 (tiga) macam fasilitas/produk, yaitu: Akomodasi (Kamar), Makanan & Minuman, serta pelayanan yang dibuka 24 jam.

Berikut ini Jenis Hotel Berdasarkan lokasinya menurut Endy Marlina dalam bukunya Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008) :

- *City Hotel*

Hotel yang terletak di pusat kota dan biasanya menampung tamu yang bertujuan bisnis atau dinas. Sasaran konsumen dari hotel ini adalah tamu pebisnis atau urusan dinas, lokasi yang dipilih sebaiknya mendekati kantor-kantor atau area bisnis di kota tersebut.

- *Down Town Hotel*

Hotel yang berlokasi di dekat perdagangan dan perbelanjaan. Sasaran konsumen dari hotel ini adalah pengunjung yang ingin berwisata belanja ataupun menjalin relasi dagang. Kadang hotel ini dibangun berhubungan dengan suatu fasilitas perbelanjaan agar dapat saling memberikan keuntungan.

- *Sub urban Hotel/ Motel*

Hotel yang berlokasi di pinggir kota. Sasaran konsumen dari hotel ini adalah tamu yang menginap dengan waktu pendek dan merupakan fasilitas transit masyarakat yang sedang melakukan perjalanan.

- *Resort Hotel*

Hotel yang dibangun di tempat-tempat wisata. Tujuan pembangunan hotel ini adalah sebagai fasilitas akomodasi dari suatu aktivitas wisata.

### 2.1.2 Deskripsi Hotel Resor

Menurut Sri Kurniasih, ST dalam penelitian Prinsip Hotel *Resort* menyatakan bahwa hotel *resort* didefinisikan sebagai hotel yang terletak dikawasan wisata, dimana sebagian pengunjung yang menginap tidak melakukan kegiatan usaha. Umumnya terletak cukup jauh dari pusat kota sekaligus difungsikan sebagai tempat peristirahatan. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa hotel resor secara total menyediakan fasilitas untuk berlibur, rekreasi dan olah raga. Juga umumnya tidak bisa dipisahkan dari kegiatan menginap bagi pengunjung yang berlibur dan menginginkan perubahan dari kegiatan sehari-hari.

4 (empat) karakteristik hotel resor sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya menurut Fred Lawson dalam bukunya *Hotel and Resort, Planning, Design and Refubishment* , yaitu :

- Lokasi

Umumnya berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu linta yang padat dan bising, “Hutan Beton” dan polusi perkotaan. Pada Hotel Resor, kedekatan dengan atraksi utama dan berhubungan dengan kegiatan rekreasi merupakan tuntutan utama pasar dan akan berpengaruh pada harganya.

- Fasilitas

Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang menuntu ketersedianya fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif *indoor* dan *outdoor*. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area privasi. Fasilitas rekreasi *outdoor* meliputi kola renang, lapangan tennis dan penataan *landscape*.

- Arsitektur dan suasana

Wisatawan yang berkunjung ke Hotel Resor cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur dan suasana yang khusus dan berbeda dengan jenis hotel lainnya. Wisatawan hotel resor cenderung memilih suasana yang nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanan dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa etnik.

- Segmen pasar

Sasaran yang ingin dijangkau adalah wisatawan/pengunjung yang ingin berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah.

### 2.1.3 Prinsip Desain Hotel Resor

Penekanan perencanaan hotel yang diklasifikasikan sebagai hotel resor dengan tujuan pleasure dan rekreasi menurut Fred Lawson dalam bukunya *Hotel and Resort, Planning, Design and Refubishment* adalah adanya kesatuan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dapat diciptakan harmonisasi yang selaras.

Setiap lokasi yang akan dikembangkan sebagai suatu tempat wisata memiliki karakter yang berbeda, yang memerlukan pemecahan yang khusus. Dalam merencanakan sebuah hotel resor perlu diperhatikan prinsip-prinsip desain sebagai berikut :

- a. Kebutuhan dan persyaratan individu dalam melakukan kegiatan wisata.
  - Suasana yang tenang dan mendukung untuk istirahat, selain fasilitas olah raga dan hiburan.
  - *Aloneness* (kesendirian) dan privasi, tetapi juga adanya kesempatan untuk berinteraksi dengan orang lain berpartisipasi dalam aktivitas kelompok.
  - Berinteraksi dengan lingkungan, dengan budaya baru, dengan Negara baru dengan standar kenyamanan rumah sendiri.
- b. Pengalaman unik bagi wisatawan.
  - Ketenangan, perubahan gaya hidup dan kesempatan untuk relaksasi.

- Kedekatan dengan alam, matahari, laut, hutan, gunung, danau, dan sebagainya.
  - Memiliki skala yang manusiawi.
  - Dapat melakukan aktivitas yang berbeda seperti olah raga dan rekreasi.
  - Keakraban dalam hubungan dengan orang lain diluar lingkungan kerja.
  - Pengenalan terhadap budaya dan cara hidup yang berbeda.
- c. Menciptakan suatu citra wisata yang menarik.
- Memanfaatkan sumber daya alam dan kekhasan suatu tempat sebaik mungkin.
  - Menyesuaikan fisik bangunan terhadap karakter lingkungan setempat.
  - Pengolahan terhadap fasilitas yang sesuai dengan tapak dan iklim setempat.

#### **2.1.4 Klasifikasi Hotel**

Sistem klasifikasi Hotel di dunia memiliki perbedaan antara satu negara dengan negara lain. Klasifikasi hotel di Indonesia sama dengan yang diterapkan di beberapa negara seperti Prancis, Spanyol, Negara - negara di Afrika dan kebanyakan negara-negara di Asia. Klasifikasi hotel di Indonesia mengacu kepada SK Menteri Perhubungan No. PM.10/Pw. 301/Phb.77, dimana klasifikasi hotel ditetapkan berdasarkan penilaian :

1. Jumlah kamar yang tersedia
2. Fasilitas yang tersedia
3. Peralatan yang digunakan
4. Mutu Pelayanan yang dimiliki

Berdasarkan penilaian tersebut penilaian tersebut, maka hotel di Indonesia diklasifikasikan menjadi 6 kelas, yaitu :

- Hotel Bintang 1, dengan tanda (\*)
- Hotel Bintang 2, dengan tanda (\*\*)
- Hotel Bintang 3, dengan tanda (\*\*\*)
- Hotel Bintang 4, dengan tanda (\*\*\*\*)
- Hotel Bintang 5, dengan tanda (\*\*\*\*\*)
- Hotel Bintang 5, dengan tanda (\*\*\*\*\*Diamond

- Hotel-hotel yang berada dibawah standar minimum atau Hotel Non Bintang diberi nama “Hotel Melati”.

Hotel Bintang Empat (\*\*\*\*) menurut Ni Wayan Suwithi dkk dalam bukunya Akomodasi Perhotelan Jilid 1 adalah hotel yang termasuk cukup berkelas dengan para karyawan dan staff yang lebih profesional dalam melayani tamu yang datang. Mereka juga dibekali informasi mengenai pariwisata di sekitar hotel. Hotel ini memiliki bangunan yang cukup besar yang dekat dengan pusat perbelanjaan, restoran dan hiburan, pelayanannya pun diatas rata-rata sehingga tamu akan puas bila menginap.

### 2.1.5 Kriteria Hotel

Kriteria hotel menurut Fred Lawson dalam bukunya *Hotels & Resorts: Planning, Design and Refurbishment* ditunjukkan pada **tabel 2.1**.

**Tabel 2. 1** Kriteria Hotel Berbintang

Rate (Stars)	1	2	3	4	5
Size (Room)	Min 20	Min 30	Min 30	Min 50	Min 100
Entrance	Hotel memiliki <i>entrance</i> nya sendiri		Hotel dan restoran, memiliki internal dan eksternal <i>entrance</i> , yang berbeda dengan <i>entrance</i> servis		
Furniture, fittings and equipment	Simple, biasa saja secara kualitas material, dan furnitur yang digunakan adalah minimum standar desain	Lebih baik secara kualitas material, dan furnitur yang digunakan adalah <i>custom made</i> desain	Baik secara kualitas material, dan furnitur yang digunakan adalah <i>custom made</i> desain	Sangat baik secara kualitas material, dan furnitur yang digunakan adalah <i>custom made</i> desain dengan dekor yang spesifik	
Rate(Stars)	1	2	3	4	5

Sumber : Fred Lawson. *Hotels & Resorts: Planning, Design and Refurbishment*

### 2.1.6 Aktifitas

Aktifitas yang terdapat pada Hotel dapat dibagi menjadi dua kelompok, diantaranya :

1. Aktifitas primer

Tujuan utama pengunjung tamu adalah untuk menginap dan menyewa kamar. Dimana didalam kegiatan nya yaitu melakukan kegiatan *check inn* dan melakukan kegiatan *check out* dan juga beristirahat ataupun bersantai. Pengelola melakukan kewajibannya sesuai dengan tugasnya masing masing, adapun staf yang didalamnya meliputi staf operasional akomodasi mempersiapkan *guest room*, mencuci, membersihkan, dan merawat unit unit *guest room*, kemudian staf operasional administrasi mengatur penjadwalan penggunaan akomodasi, mengatur pelaksanaan program pertukaran liburan, dan mengontrol kegiatan hotel dan manajerial. Staf operasional rekreasi dan komersil melakukan pelayanan makanan, pelayanan kesehatan.

2. Aktifitas sekunder

Kegiatan sekunder pengunjung adalah mengikuti acara tertentu baik yang diadakan oleh pihak pengelola maupun acara dari tamu atau pengunjung hotel itu sendiri. Selain itu pengunjung menggunakan fasilitas yang tersedia.

### 2.1.7 Fasilitas atau persyaratan kelengkapan ruang

Persyaratan dan jumlah luas kamar untuk kelas hotel bintang empat menurut SK Menteri Perhubungan No. PM.10/Pw. 301/Phb.77, yaitu :

- minimal 50 buah kamar dengan 40 kamar *double/standard* dan 7 kamar tunggal/*standard* dan 3 *suite room*
- Luas minimal 20 m<sup>2</sup> untuk kamar tunggal/*standard*
- 24 m<sup>2</sup> untuk kamar *double/standard*
- 48 m<sup>2</sup> untuk *suite room*

Menurut keputusan direktorat Jendral Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi no 22/U/VI/1978 Hotel bintang 4 mempunyai kondisi sebagai berikut :

- a. Umum

- Unsur dekorasi Indonesia tercermin di *Lobby*, restoran, kamar tidur, dan *function room*

b. Bar

- Apabila berupa ruang tertutup maka harus dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC) dengan suhu 240 derajat *Celcius*
- Lebar ruang kerja bartender setidaknya 1 m

c. . Ruang fungsional

- Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari *lobby* dengan kapasitas minimum 2,5 kali jumlah kamar
- Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan *lobby*
- Terdapat *pre function room*

d. Bedroom

- Mempunyai minimum 50 kamar standar dengan luasan 24 m<sup>2</sup>/kamar
- Mempunyai minimum 3 kamar *suite*, dengan luasan minimum 48 m<sup>2</sup>/kamar
- Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam *bedroom*

e. Dining room

- Mempunyai minimum 2 buah *dining room*, salah satunya berupa *coffee shop*
- Bar mempunyai minimum 2 buah dinding room, salah satunya berupa *coffee shop*

f. Lobby

- Mempunyai luasan minimum 100 m<sup>2</sup>
- Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya

g. Drug store

- Minimum terdapat *drug store*, bank, *money changer*, biro perjalanan, *air line agent*, *souvenir shop*, perkantoran, butik dan salon.
- Tersedia poliklinik
- Tersedia *paramedic*
- Sarana rekreasi dan olah raga .

h. Utilitas Penunjang

- Terdapat transportasi vertikal mekanis
- Ketersediaan air bersih minimum 500 liter/orang/hari

- Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin
- Dilengkapi dengan telepon lokal dan interlokal
- Tersedia PABX
- Dilengkapi dengan sentral video/TV, radio, paging, carcall
- Transportasi vertikal mekanis
- Ketersediaan air bersih minimum 700 liter/orang/hari
- Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin

## 2.2 Studi Banding

### 2.2.1 *Greenhost Boutique Hotel*

*Greenhost Boutique Hotel* seperti yang ditunjukkan pada **gambar 2.1** adalah hotel yang ramah lingkungan dengan konsep hijau rancangan timtiga. Hotel yang beralamat di Jalan Prawirotaman II, No. 629 Yogyakarta ini menerapkan konsep hijau yang sesungguhnya.



**Gambar 2. 1** Tampak Depan *Greenhost Boutique Hotel*

Sumber : <https://greenhosthotel.com/faq.html>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 12.23 WIB

Dari awal pembangunannya, *Greenhost Boutique Hotel* Jogja telah berkomitmen untuk secara berkelanjutan bertanggung jawab pada lingkungan dan masyarakat. Mempertimbangkan pengaruh yang ditimbulkan melalui sistem operasi, pemilihan bahan, kebijakan dalam pembelian barang terhadap lingkungan dan terus mengembangkan inisiatif dan prosedur baru untuk meminimalkan dampak ekologi.

Sesuai dengan namanya, hampir seluruh bagian hotel *Greenhost Boutique* dipenuhi dengan kebun sayur berupa tanaman daun selada yang ditanam pada raling koridor seperti yang dapat dilihat pada **gambar 2.2**.



**Gambar 2. 2** Tanaman Selada pada *Greenhost Boutique Hotel*

Sumber : <https://greenhosthotel.com/faq.html>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 12.23 WIB

Efisiensi, efektivitas, dan optimalisasi merupakan kunci utama dalam membangun hotel ini sehingga menjadi bangunan ramah lingkungan. Pada saat proses pembangunan, sedapat mungkin tanah tidak dibuang keluar site. Hal ini dilakukan pada saat penentuan level lantai dasar dengan menghitung secara saksama volume tanah galian dan urugan fondasi. Massa bangunan dirancang tidak menempel dengan dinding bangunan tetangga sehingga sirkulasi udara dan pencahayaan alami menjadi optimal.

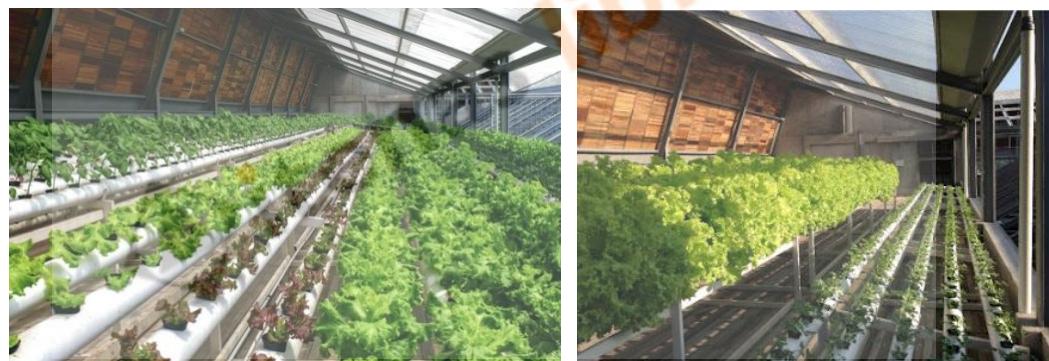
Menurut Joko Haryanto dari biro arsitektur Timtiga yang merancang bangunan hotel ini, desain bangunan menerapkan pada konvervansi air, dan juga pemanfaatan air lagi agar dapat digunakan kembali sebagai air non komsumsi seperti menyiram tanaman. Optimalisasi sirkulasi udara dan pencahayaan alami juga diakomodasi dengan void di tengah bangunan. Bentuk efisiensi lainnya adalah memanfaatkan energi gravitasi untuk distribusi air secara vertikal serta mengurangi/menurunkan spesifikasi daya alat elektronik.

*Agricrafture* adalah *grand design* pada hotel ini, menggabungkan pertanian dan kerajinan dalam satu bangunan. Pada Hotel ini hasil yang didapat berupa sayuran seperti kol, bayam, mint, basil, serta bumbu dan sayuran segar lainnya, yang dapat memberikan pengalaman bertani yang sesungguhnya bagi para tamu. Para tamu juga dipersilakan untuk menghadiri kelas pertanian kota dan hidroponik seperti yang ditunjukkan pada **gambar 2.3**.



**Gambar 2. 3** Kelas pertanian hidroponik pada *Greenhost Boutique* Hotel  
 Sumber : <https://greenhosthotel.com/faq.html>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 12.23 WIB

Konsep “hijau” yang ditampilkan, hotel ini mengangkat tema khusus yaitu “*City Farming*”. Bentuk *city farming* ini berupa penempatan kebun sayuran hidroponik di railing void dan di lantai paling atas (*rooftop*) yang dapat dilihat pada **gambar 2.4**. Pihak hotel ingin mengenalkan pertanian kota di dalam bangunan ke lingkungan di sekitarnya.



**Gambar 2. 4** City Farming pada *Greenhost Boutique* Hotel  
 Sumber : <https://greenhosthotel.com/faq.html>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 12.23 WIB

Rancangan fasad bangunan yang terlihat simpel juga berangkat dari prinsip optimalisasi. Melalui desain fasad bangunan yang didesain “polos” dengan lebih menonjolkan deretan jendela kamar tidur. Masih berangkat dari prinsip optimalisasi dan prinsip efisiensi, material yang digunakan pada hotel ini banyak berupa material sisa yang diangkat dan dinaikkan kembali nilainya (*upcycling*). Sementara itu, dinding bangunan didominasi beton/plester semen ekspos yang dapat dilihat pada **gambar 2.5**.



**Gambar 2. 5** Interior Kamar *Greenhost Boutique Hotel*

Sumber : <https://greenhosthotel.com/faq.html>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 12.23 WIB

## 2.2.2 Kusuma Agrowisata Resor dan Hotel

Kusuma Agrowisata *Resort & Convention Hotel* seperti yang ditunjukkan pada **gambar 2.6** berdiri pada tahun 1991 dan merupakan salah satu wisata agro di Indonesia yang berada di Jawa Timur, Indonesia. Hotel resor ini memiliki 152 kamar yang terdiri dari 103 kamar standard an 49 kamar *luxurious* yang diatur dalam *cottages* yang meliputi *Superior*, *deluxe*, *Junior Suite* dan *Cottages* eksekutif yang memiliki taman sendiri.



**Gambar 2. 6** Perspektif Mainentrance Kusuma Agrowisata Resor dan Hotel

Sumber: <http://www.kusuma-agrowisata.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 18.23 WIB

Terdapat beberapa fasilitas pendukung untuk hotel yang berada di Jalan Abdul Gani Atas, Ngaglik, Batu, Jawa Timur 65311, Indonesia ini seperti restoran, *coffee shop* dan bar, *convention hall* dan *meeting room*, *laundry service*, *room service*, *parking area*, dan taman bermain. Untuk fasilitas olahraga seperti yang ditunjukkan pada **gambar 2.7**, terdapat *fitness center*, lapangan bola, lapangan tennis, dan kolam renang, fasilitas tambahan lainnya yaitu *spa and massage*, *mini shop* dan wisata agro memetik buah dan sayur.



**Gambar 2. 7** Fasilitas Olahraga Kusuma Agrowisata Resor dan Hotel

Sumber: <http://www.kusuma-agrowisata.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 18.23 WIB

Selain beristirahat, pengunjung juga dapat melakukan aktifitas rekreasi lainnya, seperti wisata petik di kebun apel, jeruk, jambu merah, buah naga, *strawberry* dan sayur hidroponik bebas pestisida yang dapat dilihat pada **gambar 2.8**. Area wisata terletak pada ketinggian  $\pm$  1000 meter dari permukaan laut dan berudara sejuk. Pemandu akan menjelaskan tentang budidaya tanaman dan hal-hal yang berkaitan tentang buah-buah tersebut.



**Gambar 2. 8** Wisata Petik pada Kusuma Agrowisata Resor dan Hotel

Sumber: <http://www.kusuma-agrowisata.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 18.23 WIB

### 2.2.3 Hotel Padma Bandung

Padma Hotel Bandung seperti pada **gambar 2.9** adalah bangunan hotel berbintang 5 yang berlokasi di Jl. Ranca Bentang 56 – 58 Ciumbuleuit Bandung Indonesia, bangunan terletak di lereng bukit namun hanya beberapa menit dari pusat Kota Bandung seperti dari Bandara Husein berjarak 5.37 km dan dari stasiun kereta api Bandung berjarak 5.54 km.



**Gambar 2. 9** Perspektif Hotel Padma Bandung

Sumber: <https://www.padmahotelbandung.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 20.15 WIB

Hotel Padma Bandung tidak hanya memberikan tempat yang sempurna untuk liburan atau pertemuan bisnis tetapi juga menawarkan pemandangan bukit yang spektakuler, kamar-kamar yang elegan dan fasilitas lainnya yang tersedia dengan jumlah total kamar 124 kamar. Ukuran kamar Hotel Padma Bandung dan Perspektif interior beserta denah kamar dapat dilihat pada **tabel 2.2** dan **tabel 2.3**.

**Tabel 2. 2** Ukuran kamar Hotel Padma Bandung

NO	NAMA KAMAR	ROOM SIZE	JUMLAH KAMAR
1.	Deluxe King	28 M <sup>2</sup>	38
2.	Deluxe Balcony	28 M <sup>2</sup>	12
3.	Premier	33 M <sup>2</sup>	42
4	Hillside Studio	36 M <sup>2</sup>	16
5.	Premier Suite	61 M <sup>2</sup>	12
6.	Gallery Suite	56 M <sup>2</sup>	4

Sumber: <https://www.padmahotelbandung.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 20.15 WIB

**Tabel 2. 3** Perspektif Interior Kamar pada Hotel Padma Bandung

NO	NAMA KAMAR	DENAH & PERSPEKTIF INTERIOR	
1.	<i>Deluxe King</i>		
2.	<i>Deluxe Balcony</i>		
3.	<i>Premier</i>		

4	<i>Hillside Studio</i>	 
5.	<i>Premier Suite</i>	 
6.	<i>Gallery Suite</i>	 

Sumber: <https://www.padmahotelbandung.com/>, diakses tanggal 27 Januari 2019 pukul 20.15 WIB