

## **BAB 2**

### **TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING**

#### **2.1 Tinjauan Teori**

##### **2.1.1 Definisi Hotel**

Menurut SK Menparpostel no.KM 37/PW.340/MPPT-86 tentang peraturan usaha dan pengelolaan hotel menyebutkan bahwa hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

##### **2.1.2 Karakteristik Hotel**

- Desain kamar hotel mayoritas dibuat tipikal.
- Hotel resort lebih berorientasi terhadap view atau pemandangan
- Hotel menyediakan fasilitas utama berupa penginapan dan fasilitas penunjang seperti restaurant, kolam renang, ruang rapat dan lain-lain
- Hotel resort biasanya memiliki kamar-kamar khusus berupa cottage
- Hotel resort lebih menekankan gaya arsitektur yang indah dan nuansa hotel.

##### **2.1.3 Pengelompokan Hotel**

Hotel dapat dikelompokkan dalam beberapa kriteria menurut kebutuhannya, namun yang lazim digunakan, antara lain<sup>[10]</sup>. : (Dimiyati, S.A., Pengetahuan Dasar Perhotelan, CV. Deviri Ganan, Jakarta, 1992, hal. 41)

###### **A. Pengelompokan menurut standar**

1. Hotel Internasional
2. Hotel Semi Internasional
3. Hotel Nasional

###### **B. Menurut ukuran hotel**

1. Hotel kecil (small size hotel), memiliki 25 – 99 kamar tamu.
2. Hotel menengah/sedang (medium size hotel), hotel yang memiliki 100 – 299 kamar.

3. Hotel besar (big size hotel), memiliki 300 kamar atau lebih.

C. Menurut waktu operasi

1. Around the year operation, Hotel yang beroperasi sepanjang tahun.
2. Seasonal Hotel, Hotel yang beroperasi pada musim-musim.

9

D. Menurut lokasi hotel

1. Resor Hotel, Hotel didaerah Rekreasi atau peristirahatan, Misalnya :

- Mountain Hotel, Hotel yang berada di pergunungan
- Beach Hotel, Hotel yang berada di pantai.

2. City Hotel

- City Hotel, hotel ditengah kota-kota besar, terutama di ibukota
- Urban Hotel, hotel yang berada didekat kota
- Sub Urban, terletak dipinggiran kota/kota satelit
- Highway Hotel, hotel yang berada dijalur highway
- Airport Hotel, terletak didaerah pelabuhan udara.

3. Residential hotel, hotel yang berlokasi dipinggiran dekat kota-kota besar, cukup jauh dari keramaian, hiruk-pikuk polusi udara kota, tetapi terjangkau dari tempat usaha. Hotel ini dilengkapi dengan fasilitas tempat tinggal yang lengkap untuk keluarga, karena diperuntukkan bagi mereka yang tinggal dalam jangka waktu lama.

4. Transit hotel, hotel yang disediakan bagi tamu yang akan singgah dalam suatu perjalanan. Biasanya terletak di Airport, Pelabuhan, Terminal Kereta Api, dan sebagainya.

5. Country hotel, hotel yang disediakan sebagai fasilitas akomodasi bagi tamu antar negara.

6. Research hotel, hotel yang disediakan bagi tamu yang bertujuan mengadakan research.

7. Boutique hotel, hotel yang diperuntukkan bagi tamu yang ingin mendapatkan suatu tempat peristirahatan yang nyaman, aman dengan privacy yang tinggi, dilengkapi dengan fasilitas memadai. Hotel ini mempunyai keunikan tersendiri sebagai daya tarik visual. Letaknya disesuaikan dengan keunikan yang akan ditonjolkan.

8. Motel (motor hotel), hotel yang berlokasi dipinggir jalan raya yang menghubungkan suatu kota besar dengan kota besar lainnya, atau dipinggir jalan raya dekat pintu gerbang/batas kota besar. Diperuntukkan bagi orang-orang yang melakukan suatu perjalanan jauh, karenanya didalam motel harus ada garasi atau tempat parkir mobil yang terpisah, walaupun kamar-kamar tamunya berada dalam satu bangunan gedung.

Perkembangan usaha perhotelan dan perkotaan menyebabkan hotel yang tadinya bertaraf nasional menjadi hotel internasional, hotel kecil menjadi besar atau penggabungan residential hotel dengan city hotel dan seterusnya.

#### **2.1.4 Klasifikasi Hotel Berbintang**

Klasifikasi hotel adalah suatu sistem pengelompokkan hotel kedalam berbagai kelas dan tingkatan, berdasarkan ukuran penilaian tertentu. Sistem klasifikasi hotel didunia berbeda antara negara yang satu dengan negara yang lain. Di Indonesia berdasarkan MENPARPOSTEL No.KM.94/HK.103/MPTT-87<sup>[11]</sup>, dan keputusan DIRJEN PARIWISATA No.14/U/11/88, tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan penggolongan hotel<sup>[12]</sup>, menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian-penilaian. :

- a. Besar kecilnya hotel atau banyak sedikitnya jumlah kamar
- b. Fasilitas yang tersedia untuk tamu, seperti ruang penerimaan untuk tamu, dapur, toilet dan telepon umum
- c. Peralatan yang tersedia, baik bagi karyawan, tamu, maupun bagi pengelola hotel, peralatan yang dimiliki oleh setiap department/bagian, baik yang dipergunakan untuk keperluan pelayanan tamu maupun untuk keperluan pelaksanaan para karyawan
- d. Kualitas lokasi dan lingkungan bangunan
- e. Kualitas bangunan, kualitas bahan-bahan bangunan yang dipergunakan seperti kualitas lantai, dinding termasuk juga tingkat kekedapan terhadap suara yang datang dari luar maupun dari dalam hotel
- f. Tata letak ruang dan ukuran ruang

- g. Pelayanan yang diberikan dengan mengacu pada kebutuhan-kebutuhan dan keinginan-keinginan para tamu.

Hotel-hotel yang tidak memenuhi kelima standar diatas, disebut hotel non bintang atau hotel melati. Adapun tujuan penggolongan ini :

- a. Agar investor dibidang perhotelan mempunyai pedoman tentang persyaratan-persyaratan teknis pelayanan, tenaga kerja dan fasilitas tambahan
- b. Agar calon tamu hotel dapat mengetahui dengan jelas tarif hotel dalam hubungannya dengan fasilitas minimal yang ditawarkan
- c. Demi terciptanya persaingan yang sehat antara pengusaha hotel
- d. Terciptanya keseimbangan antara permintaan-penawaran kamar hotel
- e. Demi dapat dikendalikannya penanaman modal dibidang perhotelan.

Berdasarkan penggolongan tersebut diatas, maka hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

**1. Hotel bintang satu (\*)**

- Jumlah kamar minimal 10 kamar tidur
- Ukuran kamar tidur standar termasuk kamar mandi :  
Single bed : 18 m<sup>2</sup>  
Double bed : 20 m<sup>2</sup>
- Mempunyai kamar mandi yang cukup, ruang umum (lobby, ruang makan dan sebagainya).

**2. Hotel bintang dua (\*\*)**

- Minimal 15 kamar tidur yang dilengkapi dengan kamar mandi
- Ukuran kamar tidur standar termasuk kamar mandi :  
Single bed : 18 m<sup>2</sup>  
Double bed : 20 m<sup>2</sup>
- Ruang umum dan sebagian ruang dilengkapi dengan AC system dan fasilitas hiburan lainnya

### 3. Hotel bintang tiga (\*\*\*)

- Jumlah kamar minimal 30 kamar tidur yang baik
- Ukuran kamar tidur standar termasuk kamar mandi :  
Single bed : 22 m<sup>2</sup>  
Double bed : 26 m<sup>2</sup>
- Tiap kamar dilengkapi dengan AC system, alat komunikasi, perlengkapan kamar, menyediakan fasilitas restaurant, bar, olahraga dan fasilitas lainnya.

### 4. Hotel bintang empat (\*\*\*\*)

#### a. Umum

Unsur dekorasi Indonesia tercermin pada lobby, function room, restoran, dan kamar tidur.

#### b. Kamar tidur

- Terdapat minimal 50 kamar standard dengan luas 24 m<sup>2</sup>/kamar
- Terdapat minimum 3 kamar suite dengan luas 48 m<sup>2</sup>/kamar
- Ukuran Tempat tidur :  
Single bed : 22 m<sup>2</sup>  
Double bed : 26 m<sup>2</sup>
- Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar
- Dilengkapi dengan Wi Fi untuk mengakses internet (hotel bisnis).

#### c. Ruang makan

Mempunyai minimum 2 buah dining room, salah satunya berupa coffeeshop.

#### d. Bar

- Apabila berupa ruang tertutup maka harus dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC) dengan suhu 24°C
- Lebar ruang kerja bartender setidaknya 1 m.

#### e. 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.
- f. Lobby
- Mempunyai luasan minimum 100 m<sup>2</sup>
  - Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya
  - Lebar koridor minimum 1,6 m.
- g. Drug store
- Minimum terdapat drug store, bank, money charger, air line agent, souvenir shop, biro perjalanan, perkantoran, butik dan salon
  - Tersedia poliklinik dan paramedis.
- h. Sarana rekreasi dan olahraga
- Minimum 1 buah dengan pilihan: tennis, bowling, golf, fitness, sauna, billiard, jogging, diskotik, atau taman bermain anak
  - Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak
  - Sarana rekreasi untuk hotel di pantai dapat dipilih dari alternatif berperahu, menyelam, selancar atau ski air
  - Sarana rekreasi untuk hotel di gunung dapat dipilih dari alternatif hiking, berkuda atau berburu.
  - Diskotik/night club kedap suara dengan AC dan toilet.
- i. Utilitas penunjang
- Transportasi vertikal mekanis
  - Ketersediaan air bersih minimum 700 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.

## 5. Hotel bintang lima (\*\*\*)

- Jumlah kamar minimal 100 kamar tidur yang dilengkapi dengan kamar mandi dengan ukuran yang serasi
- Perlengkapan kamar yaitu AC system, telepon dan sound system
- Fasilitas umum yaitu restaurant, bar, ruang pertemuan, banquet, fasilitas olahraga dan fasilitas lainnya.
- Tingkat manajemen teratur, ditangani tenaga terdidik dan terlatih. Penggolongan kelas hotel di Indonesia ditetapkan pada tahun 1977, itu sama dengan system klasifikasi hotel di negara-negara Perancis, Spanyol, Israel, Ceylon dan Afrika Selatan pada tahun 1972.

### 2.2 Studi Banding

Studi banding hotel dengan penerapan konsep Neo Vernakular ini terdiri dari Puteri Gunung Hotel, Ananta Legian Hotel, dan Santika Hotel Cirebon.

#### 2.2.1 Puteri Gunung Hotel

Puteri Gunung Hotel adalah hotel atau properti bintang empat yang unik dan indah dengan luas 5,5 hektar. Tempat yang ideal untuk pertemuan perusahaan, sesi pelatihan atau pembangunan tim, pertemuan keluarga, atau liburan romantis, Puteri Gunung menawarkan rasa keramahan yang ramah dan layanan yang sangat baik. Puteri Gunung Hotel berlokasi di Jalan Tangkuban Perahu KM. 16-17, Cibogo, Lembang. Suasana Puteri Gunung Hotel dapat dilihat pada **gambar 2.1**.



**Gambar 2.1** Puteri Gunung Hotel  
*Sumber : [www.puterigunung.com](http://www.puterigunung.com)*

Puteri Gunung Hotel memiliki gaya arsitektur nusantara yaitu arsitektur Sunda rustik yang dapat dilihat pada bentuk atap dan suasana ruang tersebut. Hotel ini menonjolkan elemen kayu jati sehingga kesan rustik terasa. Dapat dilihat pada **gambar 2.2**. Hotel ini terdapat 12 tipe kamar diantaranya superior flat, deluxe garden, terrace, grand deluxe, suite, grand suite, pavillion, family suite, executive suite, penthouse, handicap, dan grand deluxe imlek.



**Gambar 2.2** Suasana Puteri Gunung Hotel  
*Sumber : [www.puterigunung.com](http://www.puterigunung.com)*

Desain rustik dan klasik sangat terasa pada ruang dalam dari lobby Puteri Gunung Hotel ini. Penggunaan furnitur berbahan kayu jati dan desain yang klasik, serta pencahayaan ruang dalam dari lobby nuansa kuno dan khas dari suasana rustic. Suasana ruangan dapat dilihat pada **gambar 2.3**.



**Gambar 2.3** Lobby Puteri Gunung Hotel  
*Sumber : [www.puterigunung.com](http://www.puterigunung.com)*

Puteri Gunung Hotel ini memiliki fasilitas penunjang yang jarang ditemukan di hotel lainnya seperti wisata memancing, berkeliling dengan kuda, kebun hidroponik, serta lahan yang cocok untuk melakukan yoga. Dapat dilihat pada **gambar 2.4**.



**Gambar 2.4** Fasilitas Puteri Gunung Hotel  
*Sumber : [www.puterigunung.com](http://www.puterigunung.com)*

Kesimpulannya adalah Puteri Gunung Hotel memiliki desain luar arsitektur Sunda namun desain interior yang sangat klasik dan rustik. Puteri Gunung Hotel adalah salah satu hotel dengan fasilitas yang cukup lengkap mulai dari beragamnya tipe kamar, fasilitas pertemuan, fasilitas konvensi, serta fasilitas rekreasi yang tidak dimiliki hotel lain.

### 2.2.2 Ananta Legian Hotel

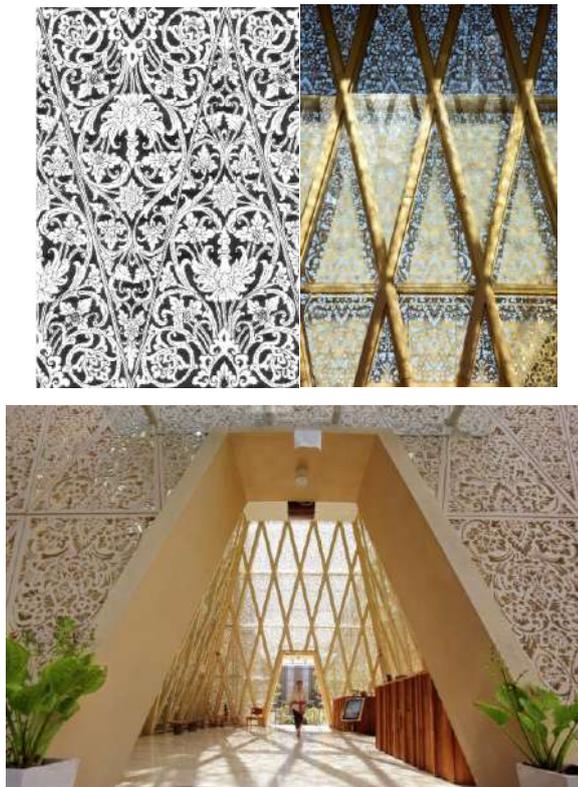
Ananta Hotel Legian ini berada pada pulau dewata Bali yang dirancang oleh Airmas Asri sebagai perencana, dibangun pada tahun 2012 dengan luas bangunan 3.133 m<sup>2</sup>[16]. Hotel ini berada pada pemukiman sehingga sulit mendapatkan pemandangan laut, akan tetapi hal ini di imbangi dengan gedung lobi yang mewah

dan memiliki desain yang merupakan cerminan dari Bali namun dikemas secara modern. Bentuk lobby dapat dilihat pada **gambar 2.5**.



**Gambar 2.5** Ananta Legian Hotel  
*Sumber : Archdaily*

Desain lobby hotel tersebut terinspirasi dari kerajinan lokal Bali yaitu karakteristik kerajinan kaca Bali dan ornament tradisional bunga Bali. Untuk menciptakan rasa kesakralan dan makna filosofis, ornamen itu diubah menjadi elemen tradisional yang ditekankan oleh Patra Sari (lukisan yang dibuat oleh I Wayan Lungguh, seorang seniman lokal) dan lukisan lokal lainnya di gedung lobi. Kerajinan lokal tersebut lalu dikemas dalam bentuk yang modern dan berkesan mewah dengan bentuk piramida dan menggunakan material GRC serta menggunakan struktur pipa baja. Detail fasad lobby dapat dilihat pada **gambar 2.6**.



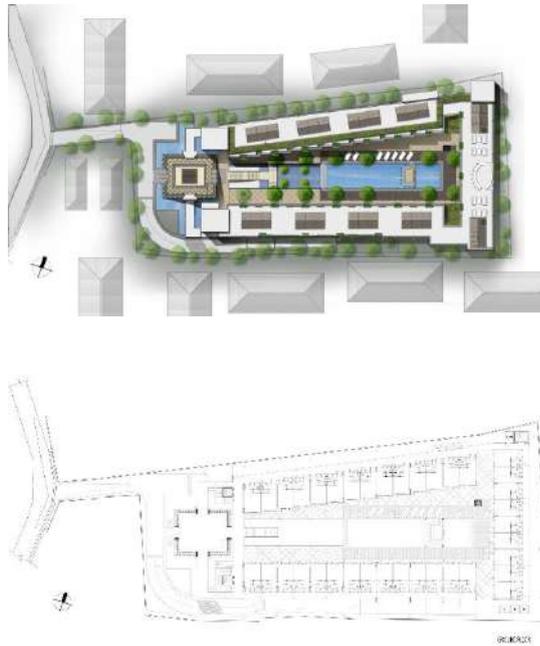
**Gambar 2.6** Fasad Lobby Ananta Legian Hotel  
*Sumber : Archdaily*

Selain pada lobby hotel, pada bagian restaurant pun memiliki desain yang tradisional dan dikemas secara modern, restaurant ini pun sekaligus menjadi penutup atap hotel. Bentuk dari restaurant dapat dilihat pada **gambar 2.7**.



**Gambar 2.7** Restaurant Ananta Legian Hotel  
*Sumber : Archdaily*

Pola tata bangunan hotel diatur dalam bangunan sederhana berbentuk U dengan sudut di sisi kiri untuk menciptakan kesan ruang yang lebih dinamis. Kurangnya tampilan diselesaikan dengan menciptakan tampilan untuk tamu yang datang dan untuk tamu yang sudah di hotel. Ruang terbuka yang terletak di tengah-tengah area hotel berperan sebagai latar – ruang terbuka di rumah tradisional Bali. Penataan bangunan dapat dilihat pada **gambar 2.8**.



**Gambar 2.8** Blokplan & Siteplan Ananta Legian Hotel  
*Sumber : Archdaily*

Tangga besar juga terletak di poros yang sama untuk menghubungkan lobi dan fasilitas umum di lantai semi-basement. Tangga ini dirancang untuk membawa pengunjung untuk mengalami suasana 'seremonial' yang biasanya diperuntukkan bagi pedanda - imam besar di Bali. Terlihat pada **gambar 2.9**.



**Gambar 2.9** Bagian Dalam Ananta Legian Hotel  
*Sumber : Archdaily*

Kesimpulan dari studi banding ini adalah Ananta Hotel Legian ini memiliki konsep Neo-Vernakular Bali yang dimana banguanya berkesan modern namun tetap menggunakan unsur-unsur lokal Bali, bahkan dapat memberikan kesan mewah, selain itu pola tatanan massanya merupakan bentuk penyelesaian dari permasalahan lokasi dan merupakan cerminan tatanan massa lokal. Hal tersebut dapat dijadikan referensi untuk merencanakan hotel dengan penerapan tema tersebut.

### 2.2.3 Santika Hotel Cirebon

Hotel Santika Cirebon merupakan hotel berbintang tiga yang terletak di Kota Cirebon. Hotel Santika merupakan hotel City karena terletak di pusat kota Cirebon sehingga sesuai untuk kegiatan MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition) maupun kegiatan berwisata [15]. Bangunan ini menggunakan konsep arsitektur perpaduan arsitektur jawa klasik dengan modern sehingga dapat disebut dengan Neo Vernacular Jawa yan dapat dilihat dari bentuk bangunan yang menonjolkan penggunaan atap tropis tradisional jawa dan desain lobby yang seperti teras pada rumah tradisional jawa, sehingga pengunjung yang datang merasakan suasana berada didaerah jawa. Suasana hotel dapat dilihat pada **gambar 2.10**.



**Gambar 2.10** Santika Hotel Cirebon  
*Sumber : Traveloka*

Selain itu desain kamar hotel Santika Cirebon pada **gambar 2.11** memiliki nuansa yang kalem atau tenang dengan menggunakan warna-warna sederhana seperti putih dan coklat tua yang berasal dari warna kayu. Material kayu coklat tua ini memberi kesan berada di rumah-rumah Jawa namun di kombinasikan dengan gaya colonial.



**Gambar 2.11** Kamar Santika Hotel Cirebon  
*Sumber : Traveloka*

Pada bagian ruang rapat pun berkesan gaya arsitektur nusantara dengan menggunakan warna yang sama dengan kamar hotelnya, dan diberi papan kayu pada finishing dari ruang rapat. Dapat dilihat pada **gambar 2.12**.



**Gambar 2.12** Meeting Room Santika Hotel Cirebon  
*Sumber : Traveloka*

Kesimpulan dari studi banding ini adalah Hotel Santika Cirebon merupakan salah satu hotel yang menerapkan konsep Neo Vernakular yang mengangkat tema dari tradisional lingkungannya yaitu Jawa, penerapannya terlihat pada bagian lobby, resepsionis maupun kamar hotelnya, sehingga dapat dijadikan salah satu preseden penerapan dari tema.