

BAB II

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Hotel

Commercial Hotel atau hotel bisnis mengacu pada bangunan hotel yang khususnya melayani para tamu bisnis yang berlokasi di pusat kota atau daerah bisnis dan memungkinkan ukurannya kecil, sedang, atau besar. Fasilitas-fasilitas disediakan untuk para tamu di beberapa hotel termasuk surat kabar gratis, kopi di pagi hari, telepon local gratis, dan di beberapa hotel terminal computer di kamar tamu. Selain itu pengaturan sewa mobil, layanan antar jemput di bandara, *coffee shop*, dan ruang makan semi formal, serta ruang *cocktail* dapat disediakan untuk para tamu dan relasi bisnis mereka.

Sebagian besar Commercial Hotel memiliki sejumlah ruang konferensi atau *suite*; layanan makan juga dapat disediakan. Di sekitar lobi terdapat layanan *laundry* satu hari, layanan yang seragam, layanan pengurus hotel, tempat penjualan tiket, dan toko souvenir untuk kenyamanan para tamu. Kolam renang, klub kebugaran, sauna, dan bahkan tempat *jogging* kadang disediakan. Meskipun tujuan utama untuk melayani para tamu bisnis; kelompok tur, turis individu, dan kelompok konferensi kecil juga menganggap hotel ini menarik.

2.1.2 Karakter Hotel Bisnis

Berikut ini merupakan karakteristik hotel bisnis:

- a. Lokasi terletak di pusat-pusat kegiatan bisnis, seperti perkantoran, perdagangan, dan perbelanjaan.
- b. Tamu yang datang pada hotel mayoritas adalah kalangan bisnis, pengusaha, karyawan dan profesional dengan kepentingan berbisnis, berdagang, tugas dinas, komperensi, seminar, lokakarya, musyawarah, simposium, dan sebagainya.

- c. Biasanya bepergian seorang diri atau rombongan. Lama menginap singkat dan pada umumnya pada hari-hari kerja.
- d. Fasilitas yang ada ditekankan pada fasilitas yang dapat menunjang kegiatan bisnis para tamu, seperti ruang pertemuan, fasilitas komputer PABX, Fax telepon dan sebagainya. Fasilitas pelayanan harus serba praktis, cepat dan ekonomis sesuai dengan karakteristik para tamu yang sangat memperhitungkan waktu dan uang.

2.1.3 Klasifikasi

Hotel dapat diklasifikasikan menurut bintang yang ditentukan oleh Dinas Pariwisata Daerah (Diperda) sesuai persyaratan fasilitas yang terdapat dalam hotel setiap tiga tahun sekali dalam bentuk sertifikat.

Berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata KM 3/KW 001/ MKP 02, hotel dikelompokkan dalam 5 golongan kelas (bintang) berdasarkan kelengkapan fasilitas dan kondisi bangunan, perlengkapan dan pengelolaan, serta mutu pelayanan yang dapat dilihat pada **Tabel 2.1**.

Tabel 2.1 Klasifikasi hotel berbintang

Jenis Fasilitas	*****	****	***	**	*
Kamar Tidur	Min. 100	Min. 50	Min. 30	Min. 20	Min. 15
<i>Suite</i>	4 kamar	3 kamar	2 kamar	1 kamar	-
Luas kamar	20-28 m ²	18-28 m ²	18-26 m ²	18-24 m ²	18-20 m ²
Luas kamar Suite	52 m ²	48 m ²	48 m ²	44 m ²	20 m ²
Ruang Makan	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 1
<i>Restaurant and Bar</i>	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	*tidak wajib
<i>Function Room</i>	Min. 1 dan <i>pre-function room</i>	Min. 1 dan <i>pre-function room</i>	Min. 1 dan <i>pre-function room</i>	-	-
Rekreasi & Olahraga	Kolam renang dan ditambah dengan 2 sarana lain	Kolam renang dan dianjurkan ditambah dengan 2 sarana lain	Kolam renang dan dianjurkan ditambah dengan 2 sarana lain	Kolam renang dan dianjurkan ditambah dengan 2 sarana lain	Min. 1 sarana
Ruang yang disewakan	Min. 3 ruangan	Min. 3 ruangan	Min. 3 ruangan	Min. 3 ruangan	Min. 3 ruangan
<i>Lounge</i>	Wajib	Wajib	Wajib	-	-
Taman	Wajib	Wajib	Wajib	Wajib	Wajib

(Sumber: Dirjen Pariwisata 1988, Monica, 2012)

Kriteria klasifikasi hotel di Indonesia secara resmi dikeluarkan oleh peraturan pemerintah dan menurut Dirjen Pariwisata dengan SK: Kep-22/U/VI/78. Untuk mengklasifikasikan sebuah hotel, dapat ditinjau dari beberapa faktor yang satu sama lainnya ada kaitannya. Tabel diatas merupakan pembagian hotel menurut Keputusan Direktur Jendral Pariwisata (1988) berdasarkan fasilitas dan jumlah kamar hotel dalam *Bernadete Monica* (2012).

2.1.4 Pelaku Kegiatan

a. Tamu hotel

Pengelompokkan tamu hotel bisnis berdasarkan profesi dan status sosial ekonomi secara umum:

1. Pengusaha, umumnya memiliki prestise tinggi, status sosial ekonomi termasuk dalam golongan menengah ke atas
2. Pedagang, faktor prestise kurang menonjol, status ekonomi termasuk golongan menengah ke atas, cenderung bersifat sederhana dan mempertimbangkan segi ekonomis
3. Pejabat pemerintah, memiliki prestise tinggi, status ekonomi golongan menengah ekonomi ke atas. Penggunaan fasilitas sesuai dengan jabatannya
4. Para professional, memiliki tingkat prestise yang tinggi dan umumnya berasal dari golongan ekonomi menengah ke atas

b. Pengelompokan tamu berdasarkan lamanya tinggal

1. Wisatawan (*Tourist*) merupakan tamu yang berkunjung dan tinggal lebih dari 24 jam serta mengeluarkan uangnya untuk menikmati segala fasilitas yang disediakan hotel
2. Pelancong (*Excursionist*) merupakan tamu yang berkunjung kurang dari 24 jam, mereka ada juga yang membelanjakan uangnya untuk menikmati fasilitas hotel atau yang hanya datang untuk mengunjungi famili, relasi dan kenalan

c. Jenis kegiatan tamu

1. Kegiatan rutin/ pokok sehari-hari seperti makan, minum, istirahat, mandi
2. Kegiatan utama dari maksud kunjungan seperti meeting, konvensi, lokakarya, resepsi/ pesta/ perjamuan, pameran, tugas dinas, bisnis dan berdagang
3. Kegiatan mengisi waktu luang seperti olah raga, shopping, makan di restaurant, rileks, rekreasi.

Ditinjau dari karakteristik tamu pada hotel bisnis relatif tinggal berkisar antara 1 – 3 malam per kunjungan. Berikut karakteristik tamu baik perseorangan maupun grup berdasarkan tujuan dan tipe kamar yang dipesan menurut buku hotel planning and design dalam jurnal Ristya Vidyatama Kusumo (2012) pada **Tabel 2.2**

Tabel 2.2 Karakter Pengunjung Hotel

Jenis Pengunjung	Karakter Pengunjung	Tujuan	Tipe Kamar
Perseorangan	Berprofesi sebagai eksekutif muda Memilih harga menengah keatas	Tours, Club, perkumpulan Budaya, seni, teater, Berbelanja	Queen Size Adanya area makan & kerja Kamar mandi Standar
Jenis Pengunjung	Karakter Pengunjung	Tujuan	Tipe Kamar
Grup	Menginap 2 – 4 malam Pemilihan harga tidak masalah	Konvensi dan konferensi Perkumpulan profesional Rapat pelatihan dan perdagangan	King, Twin, double – double size Kamar mandi memiliki area ganti pakaian Terdapat area kerja yang baik

Sumber *Hotel planning and design* 2012 jurnal Ristya Vidyatama Kusumo

d. Pengelola hotel

1. Staf karyawan hotel, yaitu staf administrasi manager yang mengelola segala kegiatan yang ada dalam hotel baik *intern* maupun *ekstern* yang termasuk dalam kategori:
 - a) Asisten manager
 - b) Staf departemen teknik dan transportasi
 - c) Staf departemen keuangan

- d) Staf departemen makanan dan minuman
- e) Staf departemen kerumahtanggaan dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan karyawan dalam hal ini adalah para pekerja yang tidak langsung berhubungan dengan pengunjung:

- a) Karyawan bagian dapur
- b) Karyawan bagian laundry (binatu)
- c) Karyawan bagian kimia

2. Jenis kegiatan dan pelayanan karyawan

Di dalam susunan struktur organisasi dari suatu hotel, berpedoman pada kegiatan pokoknya maka departemen/ bagian yang harus ada, adalah:

- a) Kantor departemen hotel (*Front Office*) pada bagian ini memiliki sub bagian yaitu: Fungsi utama dari bagian ini adalah menyewakan kamar dan fasilitas lain. Adapun pelayanan yang diberikan antara lain:
 - 1) Pelayanan pemesanan kamar (*Reservation service*) mempunyai fungsi menerima pesanan-pesanan kamar yang dibuat oleh tamu
 - 2) Pelayanan penanganan barang-barang tamu (*Porter* atau *Bel Captain, Desk Service*)
 - 3) Pelayanan informasi (*Information Service*) memberikan informasi yang dibutuhkan oleh tamu selama menginap di hotel
 - 4) Pelayanan Check in dan Check Out tamu (*Reception* atau *Front Desk*) mempunyai fungsi menangani tamu-tamu yang check in dan check out
 - 5) Kasir kantor depan hotel (*Front Office Cashier*) mempunyai fungsi menangani pembayaran seluruh transaksi yang dibuat oleh tamu didalam hotel selama menginap.

b) Tata graha hotel (*House Keeping*)

Bagian tata graha adalah salah satu bagian yang ada dalam organisasi hotel yang mempunyai peranan memberikan pelayanan kenyamanan dan kebersihan hotel. Tanggung jawab tata graha dapat dikatakan pengurusan bahan-bahan yang terbuat dari kain-kain seperti taplak meja, sprei, sarung bantal, gordien dan sebagainya. Kemudian tanggung jawab berikutnya adalah menjaga kerapihan dan kebersihan ruangan beserta perlengkapannya dan sampai pada program pengadaan/penggantian serta pemeliharaan ruangan hotel beserta perlengkapannya. Melihat ruang lingkup tanggung jawab bagian tata graha atas ruangan hotel, maka ruangan hotel terdiri dari kamar-kamar tamu, ruang rapat, ruangan umum seperti lobby, corridor, restoran, yang kesemuanya itu disebut *front of the house*.

Di samping itu juga bertanggung jawab akan kebersihan dapur, ruang makan karyawan, ruang ganti pakaian karyawan, ruang kantor dan sebagainya, yang semuanya disebut *back of the house*. Bagian tata graha dipimpin oleh seorang *Exsekutif Housekeeper*, yang membawahi beberapa sub bagian seperti:

- 1) Bagian Kamar Tamu (*Room Supervisor*) mempunyai tanggung jawab untuk menjaga kebersihan, kerapihan dan kerapihan kamar-kamar tamu.
- 2) Bagian Ruangan Umum (*Public Area Supervisor*), mempunyai tanggung jawab menjaga dan memelihara kebersihan, kerapihan dan kelengkapan kebutuhan ruang umum.
- 3) Bagian Linen (*Linen Supervisor*) mempunyai tanggung jawab atas penyimpanan, penyediaan, kelengkapan, kebersihan dan kerapihan seluruh jenis linen yang dibutuhkan untuk keperluan operasional hotel.

4) Bagian Binatu (*Laundry Supervisor*) mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan pemeliharaan seluruh jenis linen yang dipergunakan oleh operasional hotel.

c) Makanan dan minuman (*Food and Beverage Service*)

Bagian makanan dan minuman mempunyai fungsi menyediakan pelayanan makanan dan minuman bagi tamu-tamu hotel. Untuk dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan akan pelayanan makanan dan minuman maka bagian makanan dan minuman juga harus melakukan pengembangan produk, merancang kegiatan-kegiatan yang dapat menarik tamu untuk makan dan minum di restaurant hotel. Karena fungsinya tersebut, maka ruang gerak aktifitas bagian makanan dan minuman dapat dibagi menjadi dua fungsi ruang yaitu:

- 1) Ruang atau area yang dapat menghasilkan keuntungan disebut *the revenue producing areas*, seperti *restaurant, bar, lounge service, banguette*.
- 2) Ruang atau area yang memberikan dukungan atau *support* dalam memberikan pelayanan disebut *the support service area*, seperti dapur (*kitchen*), gudang minuman bawah tanah (*cellar*) dan gudang umum (*store*), stillroom, tempat mencuci peralatan makanan dan memasak (*Dishwashing*). Terdapat beberapa klasifikasi metode pelayanan makanan, yaitu metode melayani sendiri (*Self Service*) yang terdiri dari buffet service, take away service dan cafeteria tradisional, sedangkan metode pelayanan pramusaji (*Walter service*) terdiri dari *counter* atau *bar service, table service* dan perjamuan (*banquet*).

d) Tata boga (*Food Production/Kitchen*)

Salah satu bagian penting dalam suatu hotel adalah tata boga hotel yang bertugas memproduksi/menghasilkan makanan baik untuk

tamu maupun untuk karyawan hotel. Pada dasarnya fungsi utama dari tata boga adalah menyiapkan dan memproduksi makanan/hidangan.

2.2 Studi Banding

2.2.1 Studi Banding Galeri Hotel Ciumbuleuit

Galeri Ciumbuleuit Hotel dan Apartment (**Gambar 2.1**) adalah hotel bintang empat dan apartment dengan kamar yang mempunyai pemandangan alam lembah. Hotel dan apartemen ini berlokasi di dekat Universitas Parahyangan, kawasan bisnis Bandung Utara dan daerah tujuan perbelanjaan besar, 5 menit ke Kawasan Perbelanjaan Cihampelas dan Dago, 15 menit ke Stasiun Kereta Api, 20 menit ke Bandara, 20 menit ke Pintu Tol Pasteur Highway. Hotel ini terdiri dari 26 lantai dengan fungsi sebagai hotel dan apartemen serta terdiri dari 4 lantai dengan fungsi basement. Memiliki 80 unit kamar hotel dengan 6 tipe kamar serta fasilitas lain berupa *outdoor swimming pool*, gym and fitness, taman, lapangan tenis, ruang konfrensi, restoran *banquet hall*, *jogging track*, *lounge*, sauna, *coffee shop* dan *convenience store*.



Gambar 2.1 Hotel Galeri Ciumbuleuit

Lokasi : Jl. Ciumbuleuit No.42A, Hegarmanah, Cidadap, Kota Bandung
 Pemilik : PT. Bandung Inti Graha/ Galeri Ciumbuleuit Hotel & Apartment
 Pengelola : PT. Bandung Inti Graha
 Developer : PT. Hegar Amanah Jaya Bersama (PT. Bandung Inti Graha)
 Tahun oprasi : 2005

Jumlah Lantai : 26 Lantai

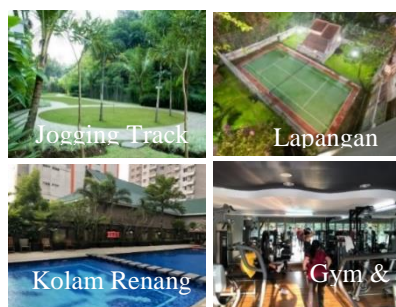
Fungsi : Bangunan fasilitas penginapan Hotel dan Apartemen

Lantai 1 galeri ciumbuleuit hotel merupakan akses masuk utama bagi tamu atau pengunjung yaitu melalui *entrance* menuju ke lobi hotel. Pada lantai 1 difungsikan sebagai area resepsionis dan lobi, serta terdapat fasilitas *lounge area*, ruang pertemuan dan ruang konfrensi, *banquet hall & convention*, *minimarket*, *restaurant*, *luggage room*, dan *office meeting room* untuk *front of house department* seperti *tenant relation*, *sales & marketing*, dan *executive*, dapat dilihat pada **Gambar 2.2**.



Gambar 2.2Area publik Galeri Ciumbuleuit

Terdapat 7 tipe ruang pertemuan dan ruang konfrensi yaitu Gracia Hall, Gracia 1 & 2, Gracia Terrace, Magnolia A & B, Edelweis dan Orchid / Golden Lotus. Fasilitas ruang rekreasi dan olahraga yang terdiri dari *outdoor swimming pool and gym* yang berada pada lantai 5. Fasilitas children playground yang berada di pekarangan lobi, jogging track dan lapangan tennis bagi para tamu hotel, dapat dilihat pada **Gambar 2.3**.



Gambar 2.3 fasilitas Galeri Ciumbuleuit

Lantai 2 sampai 26 merupakan kamar-kamar untuk tamu hotel yang terdiri dari berbagai tipe kamar yaitu Grand Suite, Executive Suite, Junior Suite, Deluxe Room, Super Deluxe Room, dan Superior Room. Pada setiap kamar terdapat shaft yang terlihat pada bagian depan di sebelah pintu kamar.

2.2.2 Novotel Jakarta

Novotel Jakarta Gajah Mada (**Gambar 2.4**) adalah hotel bintang 4 di kawasan bisnis Jakarta yang menyediakan 230 kamar dengan tipe *premiere twin room*, *superior twin room*, *superior queen suite*, *executive room*, *premiere executive floor room*, *executive double room on executive floor* dengan pemandangan kota. Hotel ini menyediakan fasilitas teras berjemur, kolam renang *indoor* dan *outdoor*, *spa and wellness center*, *sauna*, *fitness center*, *jakuzzi*, *massage*, *open air bath*, dan pemandian umum untuk menunjang kenyamanan dan mengisi waktu luang. Untuk menunjang kegiatan makan dan minum disediakan fasilitas berupa restoran, *poolside snack bar*, dan *café*. Dan terdapat pusat bisnis, fasilitas penjamuan/ rapat, toko untuk menunjang aktifitas.



Gambar 2.4 Novotel Jakarta

Sumber <http://novotel-gajah-mada.hotels-jakarta.com/en/>

Novotel Jakarta Gajah Mada menarik para tamu dengan arsitekturnya yang elegan. Terasa dalam eksterior bangunan perpaduan warna-warna material masif dan transparan dengan massa bangunan yang berbentuk kubus memanfaatkan fungsi

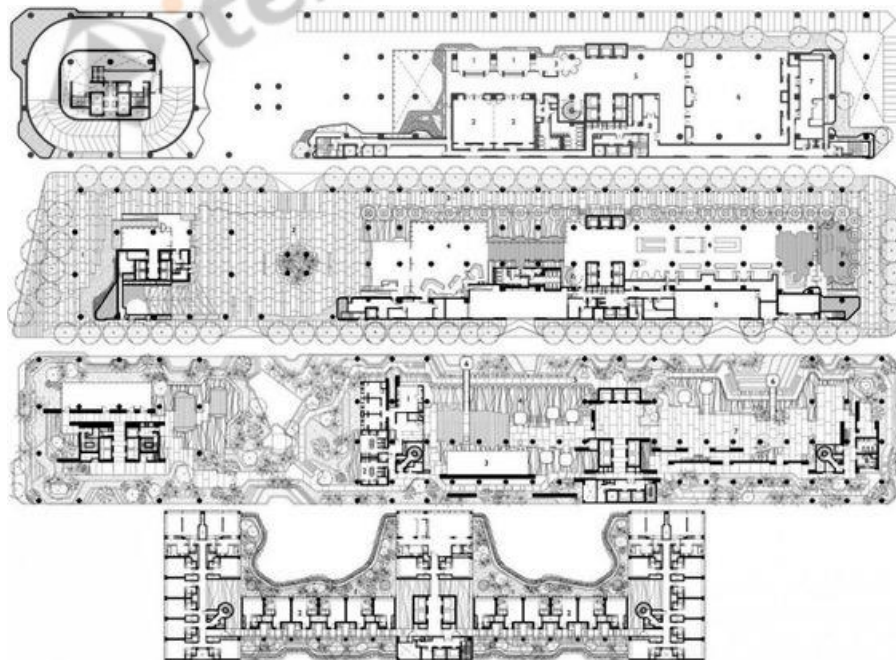
ruang sehingga tidak terdapat ruang-ruang negatif dan memudahkan dalam pengaturan sirkulasi.

2.2.3 Park Royal Singapura

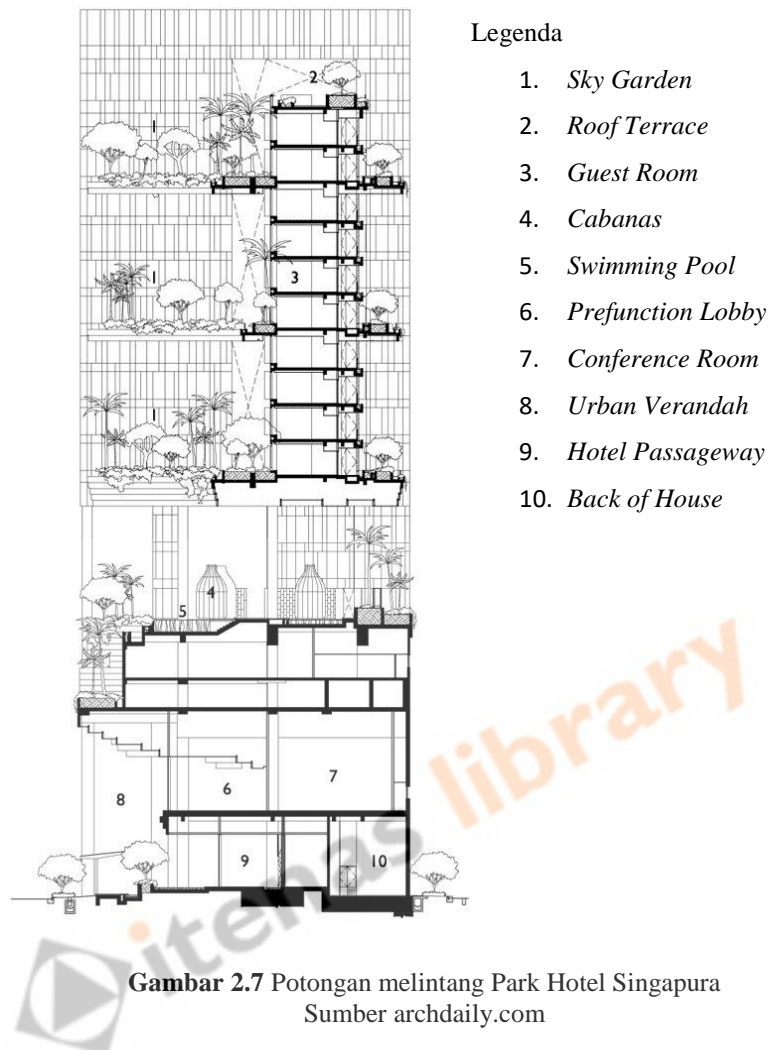
Park Royal (**Gambar 2.5**) merupakan hotel modern dengan bentuk massa persegi dengan material transparan pada bagian menara yang dipadukan dengan hijau dari taman-taman gantung diantara tower-tower. Ditambah dengan pola langit-langit dengan lapisan-lapisan abstrak berwarna pastel yang ditopang oleh tiang berbentuk tabung tinggi pada bagian podium memberi kesan megah dan mewah.



Gambar 2.5 Park Hotel Singapura
Sumber archdaily.com

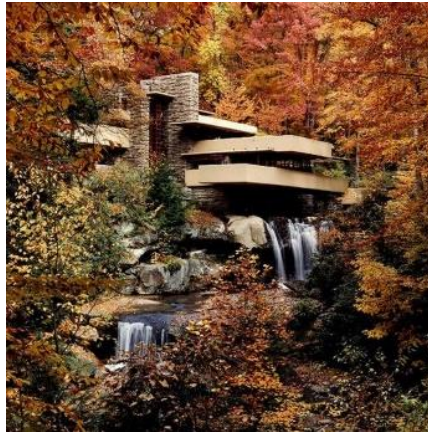


Gambar 2.6 Denah Park Hotel Singapura
Sumber archdaily.com



2.2.4 Falling Water

Falling Water (**Gambar 2.8**) adalah rumah yang didesain oleh arsitek Amerika Frank Lloyd Wright pada tahun 1935 di barat daya pedesaan Pennsylvania, 50 mil sebelah tenggara Pittsburgh. Berusaha menghadirkan sebuah karya arsitektur dengan pendekatan konsep dekat dengan alam. Pemilihan lahan dan bahan bangunan secara apik menyiratkan kesederhanaan dan penghargaan terhadap alam sekitar. Bahan bangunan (*finishing*) diambil dari tambang di sekitar lokasi dengan eksplotasi yang bijak. Pemilihan struktur yang didominasi sistem *cantilever* (*overhang*) berbahan utama beton bertulang secara sepintas tampak biasa saja, namun kalau dilihat lebih detail menunjukkan bahwa Falling Water dibangun dengan sistem struktur yang rumit dan sangat detail.



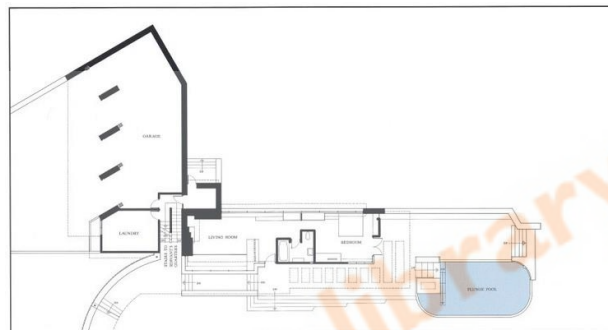
Gambar 2.8 Falling Water
Sumber archdaily.com

Memasuki kawasan falling water, kesan sederhana terdapat mulai di pintu masuk utama yang hanya di tandai dengan sebuah tiang batu, berlanjut ke bangunan pengelola museum yang di dominasi dengan bahan kayu, jalan setapak dan berujung pada falling water yang berdiri di bantaran sungai berbatu dengan sebuah air terjun kecil di depannya. Berdiri di hamparan hutan Oak dan Maple menjadi sebuah kesan harmoni tersendiri antara bangunan ddengan alam. Falling Water dibangun dengan konsep desain yang tidak lazim pada saat itu, dimana F.L. Wright (yang banyak dipengaruhi budaya jepang) berusaha menghadirkan sebuah karya arsitektur dengan pendekatan konsep dengan alam, sangat kontras dengan arsitektur modern yang cenderung sinkron dengan lingkungan. Pemilihan lahan secara tepat dan bahan secara apik menyiratkan kesederhanaan dan penghargaan terhadap alam sekitar.

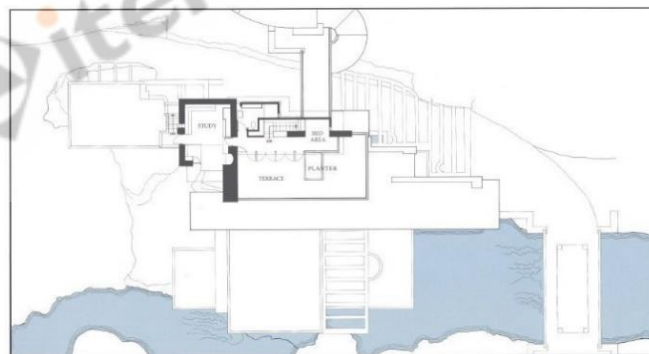
Ketika masuk kedalam bangunan, akan tampak tonjolan bebatuan asli berukuran besar yang menunjukkan bahwa bangunan didirikan sangat menyatu dengan alam dalam arti yang sebenarnya dimana sangat sedikit dari bebatuan tebing sungai yang dirubah strukturnya. Banyak bukaan yang pada dinding dan atap juga menunjukkan konsep hemat energi (cahaya dan panas) yang sekarang ini menjadi isu global, dapat dilihat pada **Gambar 2.9** hingga **Gambar 2.11**.



Gambar 2.9 Interior Falling Water
Sumber archdaily.com



Gambar 2.10 Denah 1 Falling Water
Sumber archdaily.com



Gambar 2.11 Denah 2 Falling Water
Sumber archdaily.com

2.2.5 22 Haganim st. Ramat Ha'sharon

22 Haganim st. Ramat Ha'sharon (**Gambar 2.12**) merupakan bangunan perumahan vertikal diatas tanah 3500 m². Bangunan ini memiliki 13 lantai dengan jenis yang berbeda satu sama lain, sehingga menciptakan teras atap besar. Kombinasi arsitektur yang berani dengan permainan massa bangunan dengan volume

konstruksi yang besar dan penerapan perencanaan kota khusus daerah tersebut membuat bangunan menjadi unik dan tercipta 17 tipe hunian yang berbeda dengan total 56 unit. Pemanfaatan konstruksi prefabrikasi membuat pekerjaan lebih cepat dan terpadudengan penggabungan kotak-kotak seperti konsol beton, kaca, alumunium, dan batu alam untuk selubung bangunan. Tidak seperti hunian vertikal standar, lobi di setiap lantai memiliki ventilasi, dan mendapat cahaya alami dan pandangan terbuka dari semua tempat umum di Jalan Haganim 22 yang unik.



Gambar 2.12 22 Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



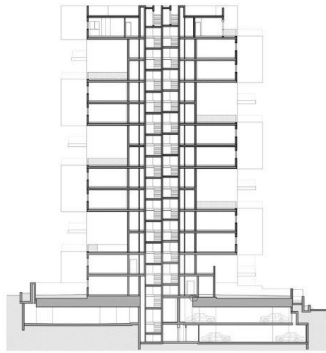
Gambar 2.13 Site plan Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



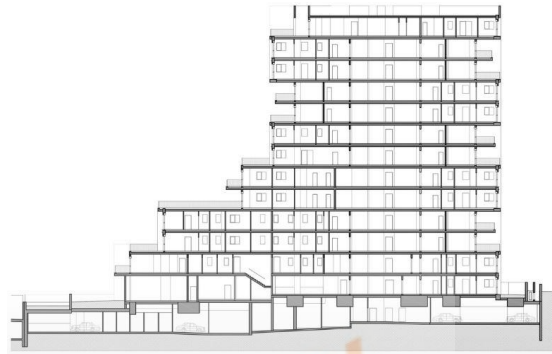
Gambar 2.14 Denah
Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com

Arsitek	: Bar Orian Architects
Lokasi	: Haganim st. 22 Ramat Hasharon, Israel
Kategori	: Perumahan
Luas tapak	: 3500 m ²
Tahun proyek	: 2015

Bentuk kubus juga diterapkan juga didalam denah sehingga ruang menjadi lebih efisien (**Gambar 2.13** dan **Gambar 2.14**). Bangunan 15 lantai ini dirancang dengan ketinggian antar lantai yang sesuai (**Gambar 2.15** dan **Gambar 2.16**) sehingga tumpukan bentuk kubus pada tampak dan massa bangunan menjadi proporsional (**Gambar 2.17** hingga **Gambar 2.20**)



Gambar 2.15 Potongan melintang Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



Gambar 2.16 Potongan memanjang Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



Gambar 2.17 Tampak depan Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



Gambar 2.18 Tampak samping Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



Gambar 2.19 Tampak belakang Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com



Gambar 2.20 Tampak samping Haganim st. Ramat Ha'sharon
Sumber archdaily.com