

## **BAB 2**

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

#### **2.1 Tinjauan Umum**

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

Pusat perbelanjaan adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil (Keputusan Menteri Parpostel no Km 94/HK103/MPPT 1987).

Sedangkan menurut KBBI, Menurut KBBI, hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan atau bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

Sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran (Lawson, Fred, 1976:27).

##### **2.1.2 Klasifikasi Hotel**

###### **a. Berdasarkan Lokasi Hotel**

###### **- Hotel Resort**

Hotel Resort adalah tipe hotel yang berdasarkan lokasi dibangunnya yang jauh dari pemukiman perkotaan, Hotel resort ini biasanya dibangun dekat dengan atau diatas perbukitan yang hijau. Tipe bangunan hotel resort juga saling ada jarak dari bangunan satu ke bangunan lainnya namun tetap dalam satu lokasi yang sama.

Beberapa jenis hotel ini antara lain :

**-) Mountain Hotel**

yaitu hotel yang dibangun di daerah pegunungan, hotel jenis ini memanfaatkan alam pegunungan sebagai pusat pemandangan bagi tamu yang menginap. Suasana alam yang asri diharapkan akan membawa tamu menginap dengan nyaman.

**-) Riverside Hotel**

Hotel yang dibangun di dekat dengan sungai atau sepanjang aliran sungai yang mana tamu yang menginap dapat mendapatkan suasana pedesaan yang dekat dengan sungai sambil mendengarkan bunyi percikan aliran sungai yang memanjakan telinga.

**-) Ravine Hotel**

Hotel yang dibangun di tepi jurang. Tipe hotel ini biasanya sangat digemari oleh pecinta alam karena letak hotel ini ditepi jurang.

**-) Lake Hotel**

Hotel yang dibangun di sekitaran danau dimana danau sebagai pemandangannya. Hembusan angin danau sangat membuat nyaman para tamunya.

**-) Beach Hotel**

Hotel yang dibangun di tepian pantai. Hotel ini memanfaatkan pemandangan pantai sebagai pemandangan yang dapat memanjakan tamu untuk menginap lebih lama. Biasanya hotel ini juga memanjakan tamu dengan pemandangan *sunset* pada sore hari.

**-) Jungle Hotel**

Hotel yang letaknya di perhutanan, suasana hutan memberikan suasana nyaman dan sejuk ke setiap tamu yang menginap.

- **City Hotel**

Hotel yang dibangun di dalam perkotaan yang mana ditujukan kepada orang-orang yang melakukan perjalanan karena berbisnis, urusan perdagangan dan acara-acara resmi baik dari pemerintahan maupun perusahaan swasta. *City Hotel* juga biasanya untuk kalangan tamu pemerintah baik dari daerah maupun tamu negara dari luar negeri.

- **Motel**

Motel adalah hotel yang dibangun antara dua kota yang jaraknya lumayan jauh. Motel biasa juga disebut mobil hotel artinya hotel tempat pemberhentian atau peristirahatan sementara waktu untuk meneruskan perjalanan ke kota berikutnya.

**b. Berdasarkan Bintang**

Berdasarkan SK Menparpostel RI No. PM/PW 301/PHB-77 hotel diklasifikasikan sebagai berikut:

- 1) Hotel berbintang 1 (satu)
- 2) Hotel berbintang 2 (dua)
- 3) Hotel berbintang 3 (tiga)
- 4) Hotel berbintang 4 (empat)
- 5) Hotel berbintang 5 (lima)

Persyaratan hotel berbintang:

- 1) Dikatakan hotel berbintang satu apabila sekurang-kurangnya memiliki 15 kamar, satu kamar suite room, memiliki restoran dan bar,
- 2) Dikatakan hotel berbintang dua apabila sekurang-kurangnya memiliki 20 kamar, dua suite room, memiliki restoran dan bar.
- 3) Dikatakan hotel berbintang tiga apabila sekurang-kurangnya memiliki 30 kamar, tiga suite room, memiliki restoran dan bar.

4) Dikatakan hotel berbintang empat apabila sekurang-kurangnya memiliki 50 kamar, empat suite room, memiliki restoran dan bar.

5) Dikatakan hotel berbintang lima apabila sekurang-kurangnya memiliki 100 kamar, lima suite room, memiliki restoran dan bar. 2. Tipe Mall Distrik dengan luas areal antara 10.000 – 30.000 m<sup>2</sup> dengan jangkauan pelayanan antara 40.000 – 150.000 penduduk.

### **c. Berdasarkan Model Pelayanan**

Pada elemen pertama mempunyai 3 unsur yang merupakan satu kesatuan. Ketiga unsur tersebut masing - masing adalah:

- 1) Produk, adalah produk yang dihasilkan oleh bagian hotel, seperti kebersihan, kerapian, kelengkapan, kenyamanan dan keamanan kamar tamu
- 2) Perilaku dan sikap, adalah perilaku dan sikap dari pemberi pelayanan yang mempunyai tanggung jawab untuk mendistribusikan produk kepada para tamu,
- 3) Suasana lingkungan tempat bekerja.

Ketiga unsur yang merupakan satu kesatuan itu adalah merupakan unsur unsur dalam *Hospitality Industry*.

### **d. Berdasarkan Harga Sewa Kamar**

Klasifikasi hotel berdasarkan sistem penjualan harga kamar, di mana harga kamar yang dijual hanya harga kamar saja atau merupakan sistem paket, yaitu:

#### **1) European plan hotel :**

hotel dengan biaya untuk harga kamar saja Keistimewaan:

- ) Praktis, banyak digunakan di hotel
- ) Memudahkan sistem billing

-) Semua sistem pemasaran kamar kebanyakan menggunakan sistem ini

**2) *American plan hotel* :**

hotel dengan perencanaan biaya termasuk harga kamar dan harga makan, terbagi dua yaitu:

- ) *Full American plan* (FAP) : harga kamar termasuk tiga kali makan sehari (sarapan, makan siang dan makan malam)
- ) *Modified American plan* (MAP) : harga kamar termasuk dua kali makan sehari, yaitu:

Kamar + makan pagi + makan siang

Kamar + makan pagi + makan malam

**3) *Continental plan hotel* :**

hotel dengan perencanaan harga kamar sudah termasuk dengan *Continental breakfast* .

**4) *Bermuda plan hotel* :**

hotel dengan perencanaan harga kamar yang sudah termasuk dengan *American breakfast*.

**e. Segi Jumlah Kamar Hotel**

Dari banyaknya kamar yang disediakan, hotel dapat dibedakan menjadi :

1) *Small Hotel*

Jumlah kamar yang tersedia maksimal sebanyak 28 kamar.

2) *Medium Hotel*

Jumlah kamar yang disediakan antara 28- 299 kamar.

3) *Large Hotel*

Jumlah kamar yang disediakan sebanyak lebih dari 300 kamar.

**2.1.3 Aktifitas dalam Hotel**

Aktifitas dalam hotel dibedakan menjadi

### a. Aktiitas pengunjung

Aktiifitas pengunjung hotel terbagi menjadi

- Pengunjung menginap
  - ) menginap di kamar hotel selama waktu tertentu
  - ) menggunakan fasilitas yang disediakan seperti fasilitas olah raga, restoran, bar, dan fasilitas hiburan lain
  - ) keluar hotel untuk kepentingan pribadinya seperti mengunjungi tempat wisata, keluarga, keperluan bisnis, dll
- Pengunjung umum

Pengunjung umum tidak menggunakan fasilitas umum yang disediakan, tapi mengunjungi hotel untuk keperluan tertentu.

Pengunjung umum dibedakan menjadi :

- )Pengunjung hotel harian, yang mengunjungi hotel untuk mempergunakan fasilitas seperti : sarana olahraga, restoran, bar, dan sarana lain
- )Mengunjungi kegiatan konvensi, mengunjungi kegiatan seperti rapat, pertemuan, atau mengunjungi pameran yang dibuka untuk umum

### b. Aktifitas pengelola hotel

Pengelola hotel bertugas mengelola hotel sehari – hari dan memberikan pelayanan kepada semua pengunjung hotel

### c. Aktifitas Utama

Terdapat 2 aktifitas utama dalam bidang perhotelan, yaitu :

- *Back of areas*, yaitu kegiatan karyawan yang tidak langsung berhubungan dengan tamu, seperti karyawan keuangan, karyawan restoran, laundry, dll
- *Front of areas*, yaitu kegiatan karyawan yang berhubungan langsung dengan tamu, seperti penerima tamu (*front desk*), pelayan kamar tamu (*room boy*), ruang fungsional (*function room*), dll

## 2.2 Tinjauan Khusus

Pengertian judul proyek *Java Hotel* adalah sebagai berikut :

**Java** : serapan dari Bahasa Inggris yang berarti Jawa, biasa digunakan untuk mengacu pada pulau Jawa, suku Jawa dan hal-hal yang terkait (seperti budaya Jawa dan bahasa Jawa).

**Hotel** : bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan atau bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

## 2.3 Studi Banding

### 2.3.1 Djoglo Luxury Bungalow, Malang

#### a. Data Bangunan

Arsitek	: Felandro Madjid
Konsultan	: MINT-Design Studio
Lokasi	: Komplek Arya Business Center, Jl. Raya Panjisuroso, Purwoodadi, Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur
Jam Operasional	: 24 jam
Luas Lahan	: 13.302 m <sup>2</sup>
Jumlah Kamar	: 10
Tahun Dibuka	: 2015

Paduan nilai tradisional dan modern pada sebelas rumah tradisional Jawa berbentuk Joglo dihadirkan dalam bentuk yang lebih kontemporer, dengan pemakaian material-material modern. Bercerita tentang konsep “rumah Joglo kontemporer” untuk menerapkan fungsi utama sebagai

tempat berkumpul keluarga yang hangat' pada Djoglo Luxury Bungalow yang ada di kota Malang ini



**Gambar 2. 1** *Front Desk* Djoglo Luxury Bungalow

(*sumber* : <http://www.djoglo.co/> diakses Februari 2019)

Hotel ini beralamat di Jl. Greenwood Golf Mansion, Kompleks Perumahan Araya, Kota Malang, Jawa Timur. Lokasi ini memang bukan termasuk di dekat pusat kota ataupun objek wisata. Namun, posisi Perumahan Araya sebagai sebuah kompleks terpadu membuat Anda tak perlu khawatir kekurangan hiburan saat menginap di akomodasi ini. Jika Anda ingin makan enak, KDS Cantonese Restaurant dan Taman Indie Resto bisa menjadi pilihan yang oke. Sementara, jika Anda ingin belanja, Plaza Araya yang terletak di depan kompleks bisa menjadi tempat shopping yang asyik.





**Gambar 2. 2** KDS Cantonese Restaurant Djoglo Luxury Bungalow

(*sumber* : <http://www.djoglo.co/> diakses Februari 2019)

Berada di kompleks lapangan golf, membuat Djoglo Luxury Bungalow memiliki lingkungan yang asri. Untuk menikmati keindahan lingkungan di sekitar hotel, Anda disarankan bangun pagi hari. Pasalnya, di waktu tersebut, rumput hijau padang golf yang diselimuti embun membiaskan warna kuning indah dari pantulan sinar matahari. Nah, ketika malam datang, Anda bisa menikmati suasana yang tenang sambil diiringi alunan live music di cafe dekat kolam.



**Gambar 2. 3** View Lapang Golf pada Djoglo Luxury Bungalow

(*sumber* : <http://www.djoglo.co/> diakses Februari 2019)

Layaknya hotel bintang empat pada umumnya, penginapan ini juga menawarkan tempat istirahat yang mewah. Di Djoglo Luxury

Bungalow, Anda dapat menemukan 10 bungalow yang terbagi menjadi tiga tipe, yakni President, Golf View, dan Garden View. Fasilitas yang disediakan di setiap ruangan antara lain bathroom amenities, hair dryer, pemanas air, kulkas, LED TV, international TV channel, snack & soft drink, dan DVD Player.



**Gambar 2. 4** Kamar President Suite pada Djoglo Luxury Bungalow  
(sumber : <http://www.djoglo.co/> diakses Februari 2019)

### 2.3.2 Burza Hotel, Yogyakarta

#### a. Data Bangunan

Nama bangunan	: Burza Hotel
Lokasi	: Jl. Jogokaryan No.61-63, Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55143, Indonesia.
Jumlah kamar	: ± 100 kamar



**Gambar 2. 5** Front View Burza Hotel Yogyakarta

(sumber : <http://www.burzayogyakarta.com/> diakses Februari 2019)

Burza Hotel Yogyakarta terletak di Jl. Jogokaryan no 61-63, Mantrijeron, Yogyakarta. Hotel dengan 101 kamar ini menawarkan fasilitas – fasilitas layaknya hotel bintang 4 lainnya, yaitu fasilitas kolam renang, bar, restoran, spa, dan juga sebuah pendopo yang dapat disewa untuk mengadakan acara seperti pameran ataupun pertemuan.



**Gambar 2. 6** Pendopo Madukoro Burza Hotel Yogyakarta

(sumber : <http://www.burzayogyakarta.com/> diakses Februari 2019)

Hotel ini menerapkan konsep modern yang dipadukan dengan tradisional, khususnya adat Jawa. Penegasan konsep ini terlihat pada bangunan pendopo dan juga atap tower hotelnya yang berbentuk atap Joglo.



**Gambar 2.7** *Front Desk* Burza Hotel Yogyakarta

(sumber : <http://www.burzayogyakarta.com/> diakses Februari 2019)

### 2.3.3 Hotel Hilton, Bandung

#### a. Data Bangunan

Arsitek	: WOW Architects   Warner Wong
Design	
Pemilik	: Tatang Hermawan of P.T. Yuskitama Lestari
Lokasi	: Jl. HOS Tjokroaminoto No.41-43, Arjuna, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40172
Jam Operasional	: 24 jam
Luas Lahan	: 30000 m <sup>2</sup>
Jumlah Kamar	: 186 kamar
Tahun Dibuka	: 2009

Hotel Hilton Bandung terletak di jantung kota Bandung, dekat dengan Diocese Katolik Roma Bandung, Gedung Merdeka, dan Masjid Cipaganti. Di dekat hotel ini juga terdapat Gedung Sate dan Paris Van Java Mall. Hotel ini berjarak sekitar 4 km dari Bandara Husein Sastranegara, 650 meter dari Stasiun Kereta Api Bandung



dan pusat perbelanjaan Pasar Baru Bandung, serta Braga City Walk. Pemandangan Gunung Tangkuban Perahu yang indah dapat disaksikan dari kolam di puncak gedung yang dikelilingi kursi berjemur.



**Gambar 2. 8** Hotel Hilton Bandung

(Sumber : <https://KSMTour.com/> , diakses pada Maret 2019)

Hotel ini memadukan konsep modern dengan penerapan ornamen, khususnya pada bagian interior hotel. Ornamen ini terdapat pada area *lobby* yang juga sebagai void pada bagian podium bangunan.



**Gambar 2. 9** Lobby Hotel Hilton Bandung

(Sumber : dokumentasi pribadi)

Brief tersebut menyerukan hotel bintang lima, hotel bisnis perkotaan bergaya kontemporer dengan 186 kamar dengan fasilitas konferensi dan fungsi acara kelas dunia yang melayani pelancong bisnis maupun rekreasi. Sebagai tanggapan, tim mengkonseptualisasikan sebuah resor perkotaan yang terinspirasi oleh topografi Bandung , dengan pegunungan vulkanik di sekitarnya, sementara mengintegrasikan budaya Jawa dan secara visual melibatkan pemandangan pegunungan. Integrasi yang dihasilkan dari karakter perkotaan dan geografis setempat membentuk pengalaman yang mulus di seluruh hotel yang melarutkan batas antara bagian dalam dan luar hotel dan mendorong interaksi antara tamu hotel dan penduduk lokal.



**Gambar 2. 10** Void Hotel Hilton Bandung

(Sumber : [https://www.hiltonhotels.com/id\\_ID/indonesia/hilton-bandung/](https://www.hiltonhotels.com/id_ID/indonesia/hilton-bandung/) diakses Maret 2019)