

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1. Tinjauan Umum

2.1.1. Definisi Hotel

Hotel adalah suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya dimana semua pelayanan tersebut diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bermalam di hotel tersebut ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki hotel itu.

Pengertian hotel ini dapat disimpulkan dari beberapa definisi hotel seperti tersebut dibawah ini :

- a. Sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran. (Lawson, 1976)
- b. Bangunan yang dikelola secara komersil dengan memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan fasilitas; Jasa penginapan, Pelayanan makanan dan minuman, Pelayanan barang bawaan, Pencucian pakaian, serta Penggunaan fasilitas perabot dan hiasan – hiasan yang ada di dalamnya. (Endar 8, 1997)
- c. Pengertian Hotel menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 94/HK103/MPPT 1987, adalah "Suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang kelola secara komersial. (Sulastiyono, 2001)
- d. Hotel adalah tempat yang memberikan pelayanan jasa bagi penduduk yang memerlukan pemondokan sementara dengan memberlakukan imbalan biaya tertentu yang dihitung per satuan hari. (Badan Pertanahan Nasional)

2.1.2. Jenis-jenis Hotel

A. Berdasarkan bentuk bangunan

Akan terlihat jelas dengan melihat bentuk bangunan saja orang akan dapat menebak jenis akomodasi apa dari bentuk bangunan tersebut.

1. Pondok Wisata

Merupakan suatu usaha perseorangan dengan mempergunakan sebagian dari rumah tinggalnya untuk inapan bagi setiap orang dengan perhitungan pembayaran harian.

2. Cottage

Adalah suatu bentuk bangunan yang dipergunakan untuk usaha pelayanan akomodasi dengan fasilitas-fasilitas tambahan lainnya. Fasilitas tambahan yang dimaksud bisa berupa peminjaman sepeda secara gratis, atau fasilitas dayung apabila cottage terletak di tepi danau.

3. Motel (Motor Hotel)

Adalah suatu bentuk bangunan yang digunakan untuk usaha perhotelan dengan sarana tambahan adanya garasi di setiap kamarnya. Biasanya motel ini bertingkat dua, bagian atas sebagai kamar, dan di bagian bawah berupa garasi mobil.

B. Berdasarkan kepemilikan

Pada saat ini terdapat 2 kepemilikan hotel yang dihubungkan dengan pengelolaanya yaitu independent hotel dan chain hotel (jaringan hotel).

1. Hotel yang berdiri sendiri (Independent Hotels)

Hotel jenis ini pada umumnya tidak mempunyai hubungan kepemilikan atau pada pengelolaanya tidak berinduk pada perusahaan lain, yang biasanya hotel-hotel kecil milik keluarga dan dikelola tanpa mengikuti prosedur maupun pengoperasian tertentu dari orang lain. Walaupun kebanyakannya hotel jenis

ini adalah hotel-hotel kecil tetapi tidak menutup kemungkinan terdapat hotel besar dan sangat terkenal dengan berbagai predikat yang disandangnya baik nasional maupun internasional dan hotel jenis ini biasanya merupakan salah satu bidang usaha lain yang sedang dikembangkan dalam perusahaan besar dengan bisnis utama (core business) yang berbeda biasanya dikelola secara profesional. Contoh hotel nonbintang yang berlokasi di kawasan Puncak Bogor adalah Hotel Cipayung, Hotel Purnama Wisma Abdi. Masih banyak contoh hotel jenis ini tersebar di seluruh Indonesia. Contoh jenis hotel independent yang besar ialah Hotel Mulia Senayan Jakarta yang memiliki kamar lebih dari 1000 kamar berbintang lima Diamond dan Hotel Red Top yang memiliki lebih dari 300 kamar dan berbintang empat.

2. Hotel yang tidak berdiri sendiri (Chain Hotels)

Hotel -hotel yang tidak berdiri sendiri yang tergolong dalam jaringan hotel atau lebih dikenal dengan Chain Hotels. Hotel-hotel yang tidak berdiri sendiri ciri khasnya adalah bahwa hotel ini mempunyai hubungan dalam kepemilikan dan cara pengelolaannya dengan perusahaan lainnya.

C. Berdasarkan lokasi

Lokasi dimana Hotel dibangun juga sangat menentukan hunian dari hotel tersebut. Selain tipe yang sudah disebutkan salah satu tipe hotel yang sangat strategis adalah lokasi. Tipe hotel berdasarkan lokasi dapat kita kategorikan masing-masing berdasarkan tempat hotel tersebut dibangun.

1. Hotel Resort.

Hotel Resort adalah tipe hotel yang berdasarkan lokasi dibangunnya yang jauh dari pemukiman perkotaan, Hotel resort ini biasanya dibangun dekat dengan atau di atas perbukitan yang hijau. Tipe bangunan hotel resort juga Hotel jenis ini pada umumnya tidak mempunyai hubungan kepemilikan atau pada pengelolaanya tidak berinduk pada perusahaan lain, yang biasanya hotel-hotel kecil milik keluarga dan dikelola tanpa mengikuti prosedur maupun

pengoperasian tertentu dari orang lain. Walaupun kebanyakannya hotel jenis ini adalah hotel-hotel kecil tetapi tidak menutup kemungkinan terdapat hotel besar dan sangat terkenal dengan berbagai predikat yang disandangnya baik nasional maupun internasional dan hotel jenis ini biasanya merupakan salah satu bidang usaha lain yang sedang dikembangkan dalam perusahaan besar dengan bisnis utama (core business) yang berbeda biasanya dikelola secara profesional. Contoh hotel nonbintang yang berlokasi di kawasan Puncak Bogor adalah Hotel Cipayung, Hotel Purnama Wisma Abdi. Masih banyak contoh hotel jenis ini tersebar di seluruh Indonesia. Contoh jenis hotel independent yang besar ialah Hotel Mulia Senayan Jakarta yang memiliki kamar lebih dari 1000 kamar berbintang lima Diamond dan Hotel Red Top yang memiliki lebih dari 300 kamar dan berbintang empat.

2. Hotel yang tidak berdiri sendiri (Chain Hotels)

Hotel -hotel yang tidak berdiri sendiri yang tergolong dalam jaringan hotel atau lebih dikenal dengan Chain Hotels. Hotel-hotel yang tidak berdiri sendiri ciri khasnya adalah bahwa hotel ini mempunyai hubungan dalam kepemilikan dan cara pengelolaannya dengan perusahaan lainnya. Bentuk hubungan kerja sama ini ada 4 macam.

3. Motel.

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

D. Berdasarkan fasilitas

Hotel menurut fasilitasnya memang terbilang sangat beragam, berbagai macam fasilitas yang ditawarkan oleh pihak perhotelan demi memenuhi tuntutan para tamu dalam menghabiskan berbagai macam waktu liburan mereka di hotel.

1. Luxury hotel

Hotel menurut fasilitasnya ini memang terbilang mewah dan menawan, memiliki fasilitas yang tidak sekedar seperti adanya bath tub hot and cool water, Air Conditioner, fasilitas transportasi yang super mewah dan juga memiliki fasilitas yang terbilang modern, segala fasilitas yang ada biasanya diaplikasikan dalam bentuk digital, lift, escalator dan semua fasilitas yang menunjang kemudahan tamu dalam melakukan aktifitas kesehariannya selama menginap di hotel.

2. Boutique Hotel

Fasilitas hotel seperti ini masih dibilang sebagai hotel kelas menengah dengan menyediakan fasilitas yang berada di atas standar, seperti di lengkapi dengan air conditioner, hot and cool water, minibar, dan lain sebagainya. Boutique hotel pada dasarnya merupakan hotel yang dibangun dengan semi perfect yang diperuntukkan bagi para tamu yang memiliki budget menengah ke atas, kebanyakan dari boutique hotel membawa kesan natural yang di apit oleh fasilitas menengah.

3. Regular Hotel

Hotel dengan fasilitas regular merupakan sebuah hotel yang memiliki fasilitas standar seperti adanya shower, fan (kipas angin), standar bed (queen size bed) dan lain sebagainya.

2.2. Tinjauan Khusus

2.2.1. Karakteristik Proyek

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

Fungsi utama dari hotel adalah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu (wisatawan atau pelancong) sebagai tempat tinggal sementara selama jauh dari tempat asalnya. Pada umumnya kebutuhan utama para tamu dalam hotel adalah istirahat, tidur, mandi, makan, minum, hiburan dan lain-lain. Namun dengan perkembangan dan kemajuan hotel sekarang ini, fungsi hotel bukan saja sebagai tempat menginap atau istirahat bagi para tamu, namun fungsinya bertambah sebagai tujuan konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional dan kegiatan lainnya semacam itu yang tentunya menyediakan sarana dan prasarana yang lengkap.

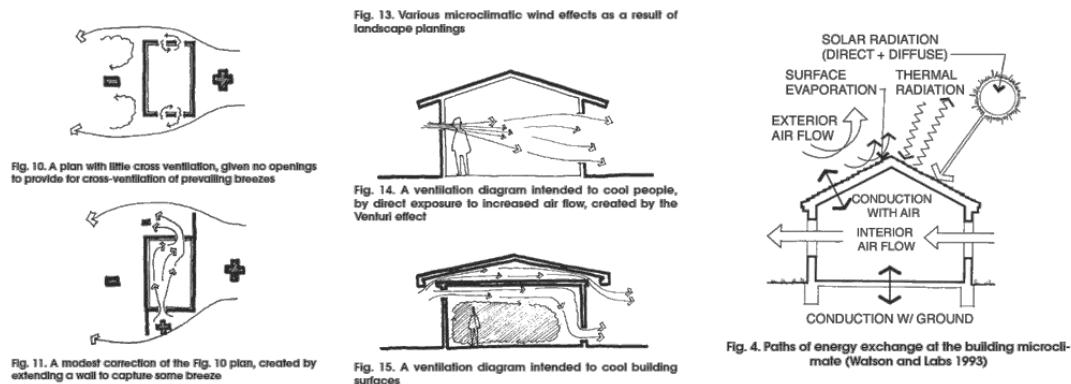
2.2.2. Kriteria Hotel Bintang Empat

- a. Jumlah kamar tipe standar minimal 50
- b. Ada minimal 3 kamar suite
- c. Kamar mandi dalam dengan air panas/dingin
- d. Luas kamar standar minimal 24 meter persegi
- e. Luas kamar suite minimal 48 meter persegi
- f. Luas lobi minimal 100 meter persegi
- g. Tersedia bar
- h. Tersedia sarana rekreasi dan olahraga
- i. Memiliki toilet umum

2.2.3. Arsitektur Tropis

Arsitektur tropis adalah arsitektur yang mengarah pada pemecahan masalah yang ditimbulkan oleh iklim tropis. Arsitektur tropis diharapkan mampu menjawab seluruh persoalan iklim tersebut melalui bentuk rancangan yang variatif. Aspek kenyamanan visual (pencahayaan) serta kenyamanan termal merupakan dua aspek

dominan yang perlu diperhatikan dalam bangunan agar penghuni dapat mencapai kenyamanan fisik. Secara umum prinsip dasar dalam merancang arsitektur tropis lembap adalah upaya menurunkan temperatur udara dan temperatur radiasi dalam ruangan yang memberikan efek panas terhadap pengguna bangunan. Prinsip dasar berikutnya adalah “membuang kalor” yang diperoleh bangunan secepat mungkin. Hal ini dapat dilakukan dengan cara memberikan bukan-bukaan yang memadai untuk terjadinya ventilasi sialng (cross ventilation). Dapat dilihat pada **Gambar 2.1. :**



Gambar 2. 1. Sirkulasi Didalam Bangunan

A. Prinsip Arsitektur Tropis

1. Bentuk pada Hunian yang Miring

Atap pada hunian-hunian berkonsep Arsitektur Tropis umumnya berbentuk miring dengan kemiringan diatas 30 derajat. Hal ini disebabkan morfologi atap seperti ini mampu membuat curah hujan yang tinggi pada iklim tropis bisa mengalir lancar langsung ke tanah tanpa perlu takut tergenang pada bagian atas bangunan. Atap miring pada Arsitektur Tropis juga memberikan ruang kosong pada bagian bawah atap yang juga berfungsi untuk meredam panas dari teriknya matahari Tropis sehingga ruang-ruang di hunian dengan Arsitektur Tropis.

Desain atap datar sebenarnya tidaklah cocok untuk hunian yang berada diiklim tropis karena rentan bocor karena air hujan yang menggenang. Namun, pada bangunan atau rumah modern hal ini kerap disiasati dengan pengaturan sirkulasi air pembuangan yang baik sehingga air hujan yang menggenang bisa diminimalisir.

2. Teritisan

Hunian atau bangunan yang mengusung konsep Arsitektur Tropis umumnya memiliki oversteek atau teritisan yang cukup lebar untuk meminimalisir tumpias dari curah hujan dan kecepatan angin iklim tropis yang tinggi. Fungsi lain dari teritisan ini sendiri adalah mengurangi sinar matahari langsung untuk masuk ke dalam ruang-ruang agar hunian tetap sejuk tanpa mengurangi kualitas pencahayaan.

3. Sirkulasi Silang

Karakteristik lain dari Arsitektur Tropis adalah penerapan sirkulasi udara atau ventilasi menyilang untuk memastikan udara bisa masuk dan bersirkulasi dengan baik di dalam ruangan sehingga ruangan menjadi lebih nyaman. Ciri lainnya yang terkait sirkulasi udara pada Arsitektur Tropis adalah jumlah bukaan ventillasi yang cukup banyak guna memaksimalkan udara yang masuk pada hunian dan juga menghadirkan pencahayaan terbaik.

B. Ciri Desain Arsitektur Tropis

1. Mempunyai atap yang tinggi dengan kemiringan diatas 30 derajat. Ruang di bawah atap berguna untuk meredam panas.
2. Mempunyai teritisan atau oversteek atap yang cukup lebar untuk mengurangi efek tumpias dari hujan yang disertai angin. Selain itu, juga untuk menahan sinar matahari masuk ke dalam bangunan.
3. Mempunyai lubang untuk ventilasi udara secara silang, sehingga suhu di dalam ruangan bisa tetap nyaman.

4. Pada daerah tertentu, rumah panggung menjadi ciri utama yang kuat untuk antisipasi bencana alam dan ancaman bintang buas.
5. Desain tropis umumnya menggunakan material alam yang sumbernya bisa didapat di sekitarnya.
6. Banyak bukaan-bukaan, baik jendela atau lobang-lobang angin. Memaksimalkan pengudaraan dan pencahayaan alami.

2.3. Studi Banding

2.3.1. Marina One, Singapura

Marina One merupakan bangunan high rise building dengan fungsi mixed use yang terletak di Singapura. Bangunan mixed use ini terdiri atas Retail, apartemen, dan penthouse . Marina One merupakan proyek yang dikembangkan oleh M + S Pte Ltd, yang merupakan kolaborasi 60:40 antara Khazanah Nasional Berhad dari Malaysia dan Temasek Holdings Pte Ltd Singapura. M + S telah melakukan dua mega proyek di Singapura, dengan salah satunya adalah parsel darat di Marina South dan yang lainnya di Ophir-Rochor (dikenal sebagai Duo Residences). Didukung oleh dukungan dari Perdana Menteri Malaysia dan Singapura.

Desain untuk Marina One oleh Ingenhoven Architects dan A61 menyatukan empat bidang tanah untuk menjadi satu identitas alih-alih empat bangunan berbeda. Fasad luarnya mendefinisikan jaringan kota sementara Green Heart mengikat menara bersama-sama. Kisi-kisi ikonik, yang secara visual menyatukan pengembangan terintegrasi, merupakan bagian integral dari konsep Supergreen untuk menciptakan lingkungan iklim yang nyaman di Marina One.

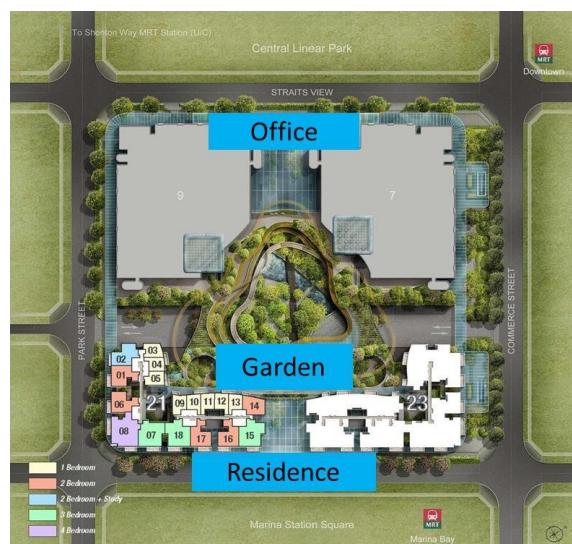
Proyek real ini adalah bagian dari pengembangan terintegrasi yang berupaya menciptakan ruang perkotaan yang beraneka ragam di Central Business District yang berkembang di Singapura. Konsep awal Marina One adalah menciptakan bangunan office space, unique retail dan menghubungkan semua hal tersebut dengan lahan hijau yang subur. Marina One menginginkan bangunan ini dapat

menjadi “City of Garden” dengan tanaman hijau yang subur, untuk menyeimbangi taman yang menghimpit lokasi Marina One yaitu Marina Station Square dan Central Linear Park. Dapat dilihat pada **Gambar 2.2.**



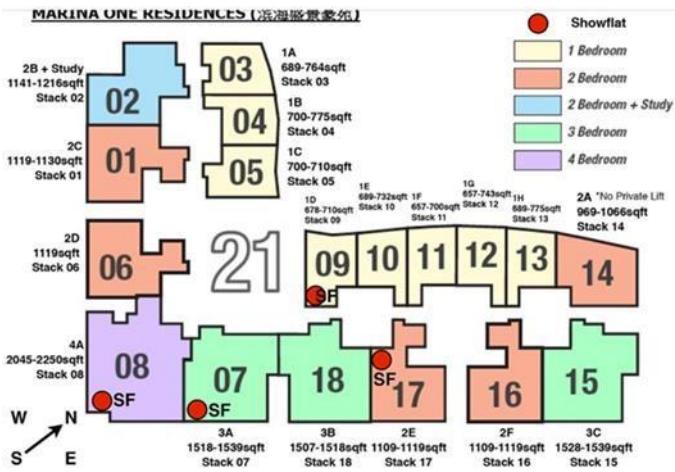
Gambar 2. 2. Bird View Marna One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019



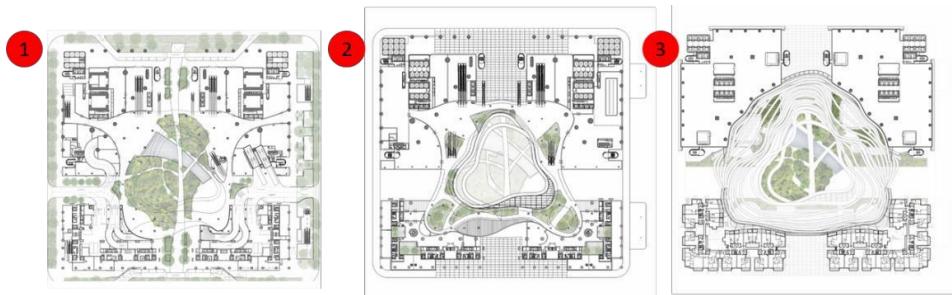
Gambar 2. 3. Site Plan Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019



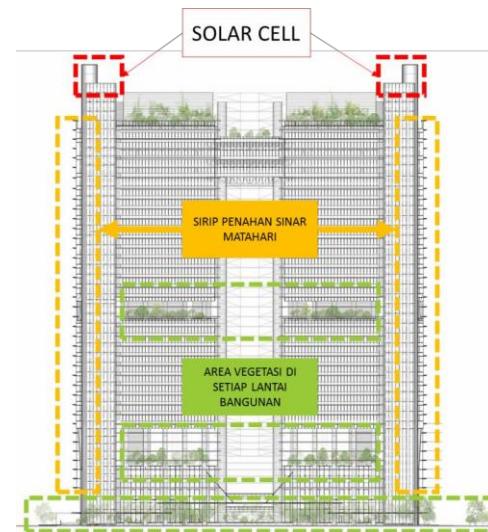
Gambar 2. 4. Denah Apartment Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019



Gambar 2. 5. Denah Lantai 1, 2, dan 3 Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019



Gambar 2. 6. Zonasi Vertikal Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019

A. Area Vegetasi

Marina One memiliki 350 spesies tanaman yang tersebar di dalam kawasan bangunan tersebut. Vegetasi pada bangunan Marina One tidak hanya terdapat pada lantai dasar namun juga hingga lantai 4, dimana pada lantai ini merupakan area dengan vegetasi yang mendominasi pada keseluruhan bangunan Marina One. Dapat di lihat pada **Gambar 2.7. & Gambar 2.8.**



Gambar 2. 7. Area Vegetasi Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019

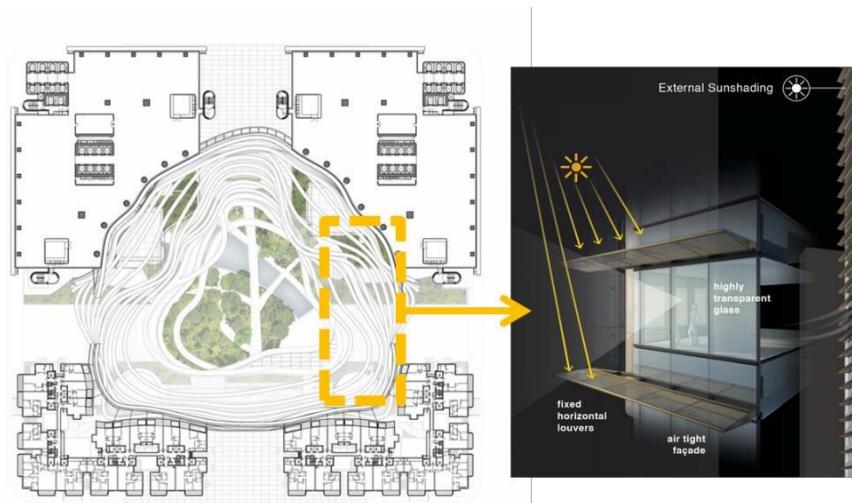


Gambar 2. 8. Inner Court Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019

B. Sun Shading

Sun shading pada fasad bangunan digunakan dengan jarak 1,5 m, kanopi ini dapat di mereduksi cahaya matahari sebesar 90 % pada cahaya matahari maksimal, namun cahaya masih di dapatkan dari lubang-lubang celah yang ada. Dapat dilihat pada **Gambar 2.9.**

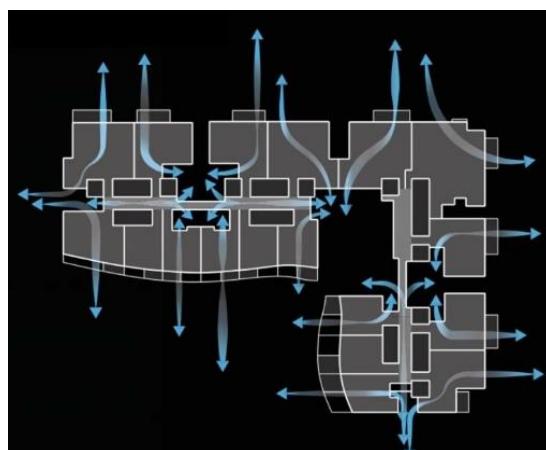


Gambar 2. 9. Sun Shading Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019

C.Air Flow

Marina One di rancang mengikuti arah angin, sehingga sirkulasi di dalamnya sangat di perhatikan. Marina One memaksimalkan udara masuk. Udara pada bangunan ini mengalir secara baik sehingga minim penggunaan penghawaan buatan. Aliran udara yang masuk memiliki sirkulasi yang baik, karena bangunan ini menciptakan cross ventilation pada area tersebut. Sirkulasi udara yang ada masuk melalui bangunan tanpa terhalang oleh bangunan, arah sirkulasi angin memberikan udara menyentuh seluruh bagian dari bangunan tersebut. Dapat dilihat pada **Gambar 2.10.**



Gambar 2. 10. Air Flow didalam Bangunan Marina One

Sumber : <https://mothership.sg/2018/01/marina-one-singapore/>, diunduh pada 27 januari 2019

D. Rain Water Harvesting

Sirkulasi udara yang ada masuk melalui bangunan tanpa terhalang oleh bangunan, arah sirkulasi angin memberikan udara menyentuh seluruh bagian dari bangunan tersebut.