

## BAB 2

### TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

#### 2.1 Tinjauan Umum

##### 2.1.1 Definisi Hotel

Secara umum, hotel yaitu bangunan yang menyediakan sarana akomodasi/penginapan beserta makanan dan minuman dengan memungut upah atau pembayaran. Kata hotel dalam bahasa Inggris sebenarnya berasal dari bahasa Prancis, yaitu “*hostel*” yang berarti tempat atau rumah yang memberikan fasilitas akomodasi bagi seseorang yang sedang melakukan perjalanan (Balai Pendidikan dan Latihan Pariwisata, 1982).

Hotel 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 komersial serta memenuhi persyaratan yang ditetapkan di dalam keputusan pemerintah (SK Menteri Parpostel Nomor: KM 34/HK103/MPPT 1987). Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makanan dan minuman (SK. Menteri Perhubungan No. PM.10/Pw.301/Phb.77).

Jumlah hotel dan kamar hotel berdasarkan golongan kelas (bintang) mulai dari non bintang sampai bintang 5 di Kota Bandung yang terdata di Dinas Pariwisata Kota Bandung tahun 2017 dapat dilihat pada **tabel 2.1**.

**Tabel 2.1** Jumlah hotel di Kota Bandung berdasarkan golongan kelas (bintang)

Klasifikasi	Jumlah Hotel	Jumlah Kamar
Bintang 1 (*)	10	382
Bintang 2 (**)	25	1500
Bintang 3 (***)	42	3507
Bintang 4 (****)	32	3651
Bintang 5 (*****)	18	2464
Non Bintang	218	6014

(Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung)

### 2.1.2 Fungsi Hotel

Fungsi utama dari hotel adalah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu (wisatawan atau pelancong) dan 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, 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. Dalam menunjang pembangunan negara, usaha perhotelan memiliki peran antara lain:

1. Meningkatkan industri rakyat
2. Menciptakan lapangan kerja
3. Membantu usaha pendidikan
4. Meningkatkan pendapatan daerah dan negara
5. Meningkatkan hubungan antar bangsa

### 2.1.3 Klasifikasi Hotel

Klasifikasi hotel ialah sistem pengelompokan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan dengan ukuran standar tertentu yang disesuaikan dengan kebutuhan, diantaranya pelayanan hotel, yang ditentukan dalam 5 golongan kelas (bintang) berdasarkan kelengkapan dan kondisi bangunan, perlengkapan dan pengelolaan, serta mutu pelayanan, yang telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/KW 001/MKP 02 yang dapat dilihat pada **tabel 2.2**.

**Tabel 2.2** Klasifikasi hotel di Indonesia

Fasilitas	Bintang 5 (*****)	Bintang 4 (****)	Bintang 3 (***)	Bintang 2 (**)	Bintang 1 (*)
Kamar tidur	Min. 100	Min. 50	Min. 30	Min. 20	Min. 15

Fasilitas	Bintang 5 (*****)	Bintang 4 (****)	Bintang 3 (***)	Bintang 2 (**)	Bintang 1 (*)
<b>Luas Kamar Tidur Standar</b>	Min. 26 m <sup>2</sup>	Min. 24 m <sup>2</sup>	Min. 24 m <sup>2</sup>	Min. 22 m <sup>2</sup>	Min. 20 m <sup>2</sup>
<b>Kamar suite</b>	Min. 4 buah @52 m <sup>2</sup>	Min. 3 buah @48 m <sup>2</sup>	Min. 2 buah @44 m <sup>2</sup>	Min. 1 buah @44 m <sup>2</sup>	-
<b>Restoran</b>	Perlu min. 3	Perlu min. 2	Perlu min. 1	Perlu min. 1	Perlu min. 1
<b>Bar</b>	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1
<b>Function room</b>	Wajib min. 1 Wajib <i>pre-function</i>	Wajib min. 1 Wajib <i>pre-function</i>	Wajib min. 1 Dianjurkan <i>pre-function</i>	-	-
<b>Sarana rekreasi dan olahraga</b>	Wajib kolam renang + 2 sarana lain	Wajib kolam renang + 2 sarana lain	Perlu ada kolam renang, disarankan + 2 sarana lain	Dianjurkan ada kolam renang + min. 1 sarana lain	Dianjurkan ada kolam renang
<b>Ruang sewa</b>	Wajib min. 3 ruang	Wajib min. 3 ruang	Perlu min. 1 ruang	Perlu min. 1 ruang	Perlu min. 1 ruang
<b>Lobby lounge</b>	Wajib	Wajib	Wajib	-	-
<b>Taman</b>	Wajib	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu

(Sumber: Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/KW 001/MKP 02)

#### 2.1.4 Jenis Hotel

Hotel resor merupakan hotel yang dibangun di tempat-tempat wisata. Tujuan pembangunan hotel semacam ini tentunya adalah sebagai fasilitas akomodasi dari suatu aktivitas wisata. Hotel resor memiliki karakteristik yang membedakannya dengan jenis hotel lain, yaitu :

##### a. Segmen pasar

Hotel resor merupakan fasilitas akomodasi yang terletak di daerah wisata. Sasaran pengunjung hotel resor adalah wisatawan yang bertujuan untuk berlibur, bersenang-senang, mengisi waktu luang, dan melupakan rutinitas kerja sehari-hari yang membosankan. Untuk tujuan tersebut, mereka membutuhkan hotel yang dilengkapi fasilitas yang bersifat rekreatif dan

memberikan pola pelayanan yang memuaskan. Rancangan resor yang baik harus dapat merespons kebutuhan ini sehingga rancangan sebuah resor perlu dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang memungkinkan konsumen untuk bersenang-senang, relaksasi, dan mendapatkan hiburan.

#### b. Lokasi

Umumnya hotel resor berlokasi di tempat-tempat yang mempunyai potensi wisata yang baik, misalnya tempat-tempat dengan pemandangan alam yang indah seperti pantai, pegunungan, tepi sungai, tepi danau, ataupun tempat-tempat khusus yang tidak dirusak oleh keramaian kota sebagai daya tariknya.

#### c. Fasilitas

Secara umum fasilitas yang disediakan pada hotel resor terdiri dari 2 kategori utama, yaitu: fasilitas umum, yaitu penyediaan kebutuhan umum seperti akomodasi, pelayanan, hiburan, relaksasi. Semua tipe resor menyediakan fasilitas ini. Fasilitas tambahan, yang disediakan pada lokasi khusus dengan memanfaatkan kekayaan alam yang ada pada tapak dan sekitarnya untuk kegiatan rekreasi yang lebih spesifik dan dapat menggambarkan kealamian resort. Contoh fasilitas ini adalah kondisi fisik di tepi laut, yaitu pasir pantai dan sinar matahari dimanfaatkan untuk berjemur atau bermain voli pantai. Lautnya yang luas dimanfaatkan untuk kegiatan berenang, selancar, dan menyelam.

## 2.2 Tinjauan Khusus

### 2.2.1 Deskripsi Proyek

- |                    |  |
|--------------------|--|
| a. Nama proyek     | : The Dale Hotel Resor                               |
| b. Fungsi bangunan | : Hotel bintang 4                                    |
| c. Sifat proyek    | : Fiktif   |
| d. Pemilik         | : Swasta   |
| e. Lokasi          | : Jl. Sersan Sodik, Gudangkahuripan, Lembang         |
| f. Luas lahan      | : 21.600 m <sup>2</sup>                              |
| g. KDB             | : 20%  |
|                    | : 20% x 21.600 m <sup>2</sup> = 4.320 m <sup>2</sup> |

- h. KLB : 0,7  
:  $0,7 \times 21.600 \text{ m}^2 = 15.120 \text{ m}^2$
- i. Tinggi maksimal :  $15.120 \text{ m}^2 / 4.320 \text{ m}^2 = 3,5$  lantai
- j. KDH : 76%
- k. GSB : 3,5 m
- l. GST : 4 m

Ketentuan teknis mengenai koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) dapat dilihat pada **tabel 2.3**.

**Tabel 2.3** Ketemtuan teknis pemanfaatan ruang budidaya permukiman dan non permukiman di KBU

Budidaya Permukiman B. Perdesaan	Kab. Bandung	Cileunyi Cimanyan Cilengkrang	Cibiru Wetan, Cileunyi Wetan Mekarwangi Girimekar, Malatiwangi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kegiatan pembangunan yang berpotensi menambah luas kawasan terbangun di Zona I B, kecuali dinyatakan layak dalam penilaian daya dukung dan daya tampung.</li> <li>- Industri besar dan sedang</li> <li>- Industri yang berpotensi mencemari lingkungan dan mengkonsumsi air banyak.</li> <li>- Pertambangan</li> <li>- Kegiatan lain yang akan merusak dan mencemari lingkungan atau di zona resapan utama air tanah tanpa izin</li> <li>- Bangunan dengan jumlah lantai tertentu yang tidak sesuai daya dukung dan tidak sesuai dengan lingkungan sekitar.</li> <li>- Kegiatan pembangunan pada daerah rawan gerakan tanah tinggi, rawan longsor, zona bahaya gunung api dan aliran lahar (KRB I), kawasan lindung (sempadan sungai, mata air)</li> </ul>	<p>A. Kegiatan pembangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal tanpa melebihi ketentuan KDB maks dan KDH minimal untuk Zona I berupa :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Renovasi bangunan</li> <li>2. Penambahan vertikal lantai bangunan lama.</li> <li>3. Bangunan baru yang secara penilaian daya dukung dan daya tampung lingkungan masih dimungkinkan.</li> </ol> <p>B. Sarana dan prasarana dan infrastruktur pelayanan seperti jaringan transmisi listrik, gardu listrik, menara telekomunikasi, instalasi air bersih, jalan lingkungan.</p> <p>C. Jalan umum dan infrastruktur transportasi.</p> <p>D. Kegiatan di wilayah KWT akt &lt; KWT maks., atau di Zona II atau Zona III, dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumah tinggal tak melebihi KDB maks. 20%.</li> <li>2. Komplek Perumahan, Rumah susun dengan jumlah lantai terbatas sesuai daya dukung dan keserasian lingkungan, Perkantoran, Sekolah/ Kampus/Perhotelan tipe tertentu yang sesuai nuansa perdesaan, kawasan perdagangan dan jasa, dengan KDB kawasan maks. 20% dan KDH mini. 76%.</li> <li>3. Non rumah tinggal yang bukan kawasan dengan KDB maks. 20%.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang Terbuka Hijau</li> <li>- Hutan kota</li> <li>- Rumah Panggung Kayu</li> <li>- Renovasi bangunan lama dengan pengurangan KDB kurang/sama dari KDB maks. (20%)</li> <li>- Pagar benteng, pos jaga, pos pengamatan, wisata ramah lingkungan</li> </ul>
	Kab. Bandung Barat	Lembang Parongpong Lembang Parongpong	Cibodas, Langensari, Cibogo, Wangunsari, Sukajaya, Gudang Kahuripan Cihanjung, Cihanjung, Rahayu, Cigugur Girang, Cihideung Cibodas, Langensari, Cibogo, Wangunsari, Sukajaya, Gudangkahuripan Cihanjung, CihanjungRahayu, Kanyawangi, Cigugur Girang, Padaasah			

Kemiringan Lereng Rata-rata	KDB Maksimum Berdasarkan kemiringan maksimum yang boleh dibangun 30%	
	Perkotaan	Perdesaan
0% - 8%	40%	20%
8% - 15%	37%	12%
15% - 30%	32%	7%
30% - 40%	10%	2%
>40% (*)	2%	2%

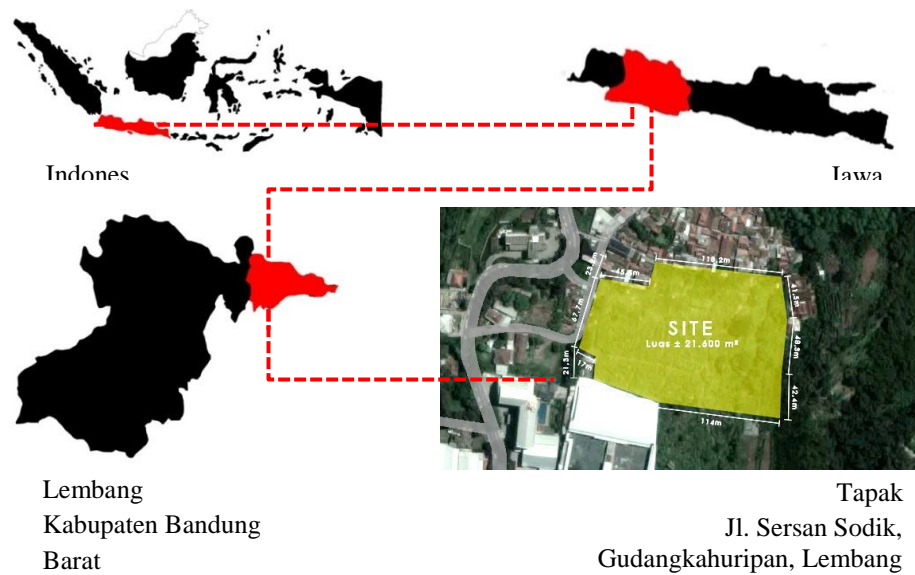
Catatan :

- KDB maksimum perkotaan = 40%
- KDB maksimum non perkotaan = 20%
- Disarankan untuk Kawasan Bandung Utara KDB maksimum yang diperbolehkan yaitu berdasarkan kemiringan maksimum yang boleh dibangun sebesar 30%.
- (\*) hanya diperbolehkan bagi pembangunan prasarana/sarana khusus/tertentu

Sumber: Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 58 Tahun 2011

## 2.2.2 Tinjauan Lokasi

Tapak berada di Jalan Sersan Sodik, Gudangkahuripan, Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat dapat dilihat pada **gambar 2.1**.



**Gambar 2.1** Lokasi tapak  
Sumber: google earth, diakses tanggal 26 Januari 2019, diolah

#### Batas Wilayah Tapak

- a. Utara : Pemukiman warga
- b. Selatan : Lembah serta area komersial dan jasa
- c. Barat : Area komersial dan jasa serta pemukiman warga
- d. Timur : Lembah

## 2.3 Studi Banding

### 2.3.1 Naman Retreat

Studi banding berdasarkan tema biofilik

Klasifikasi : Hotel bintang 5

Arsitek : VTN Architects

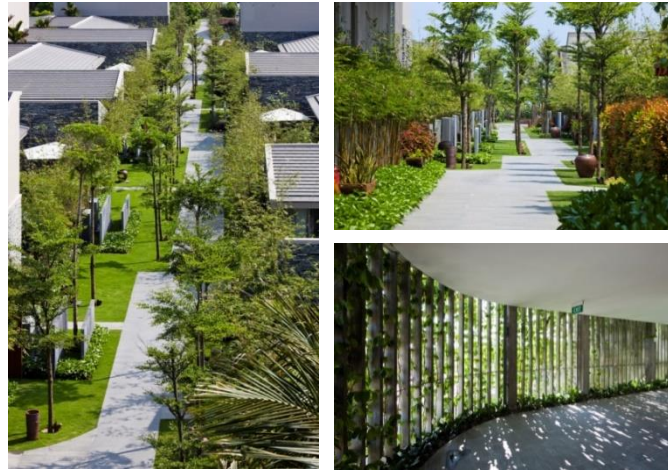
Lokasi : Marble Mountains, Da Nang, Vietnam Kategori Hotel

Arsitek Utama : Vo Trong Nghia

Tahun Proyek : 2015

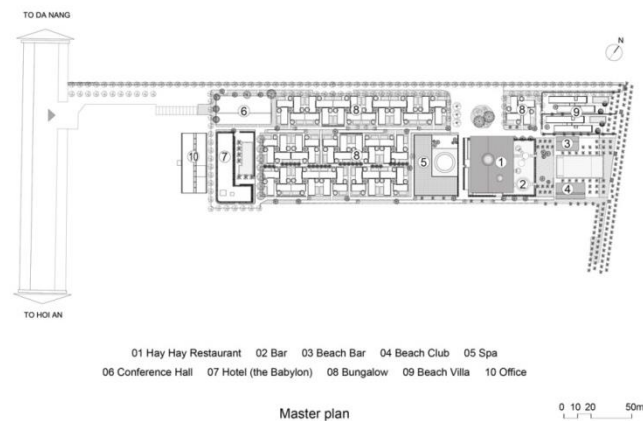
Konsep hotel resor dari Naman Retreat menyediakan perawatan fisik dan mental untuk para tamu yang menginap lama dengan lingkungan yang ramah alam dan kegiatan sehat seperti spa, yoga, olahraga pantai, dan sebagainya. Untuk mencapai suasana sempurna yang memungkinkan para

tamu mendapatkan pemurnian dan relaksasi tubuh dan pikiran yang maksimal, resor ini dirancang dengan perpaduan yang harmonis antara tanaman hijau, batu alam, dan bambu yang dapat dilihat pada **gambar 2.2**.



**Gambar 2.2** Lingkungan alami Naman Retreat

Sumber: <https://www.archdaily.com/778812/naman-retreat-vo-trong-nghia-architects>



**Gambar 2.3** Tata letak massa pada tapak

Sumber: <https://www.archdaily.com/778812/naman-retreat-vo-trong-nghia-architects>



Pohon ditanam di sepanjang jalan, terutama bambu yang dibentuk menjadi kanopi tertutup seperti tirai tebal yang memisahkan sektor swasta dan dengan demikian, melayani waktu yang berharga bagi para tamu ketika tinggal di sini. Ruang sentral diberi prioritas dengan area yang lebih besar dengan ruang terbuka, terutama dibuat dari bambu yang difungsikan sebagai lobi, restoran, dan bar. Tataan massa Naman Retreat dapat dilihat pada **gambar 2.3**.

Fasilitas sentral seperti Restoran Hay Hay, bar pantai dan gedung pertemuan dirancang dengan struktur bambu yang dapat dilihat pada **gambar 2.4** untuk memberikan pengalaman spasial dengan suasana santai yang tinggal di resor.



**Gambar 2.4** Bangunan dengan material bambu sebagai struktur utama  
Sumber: <https://www.archdaily.com/778812/naman-retreat-vo-trong-nghia-architects>

Naman Retreat dijadikan sebagai studi karena bangunan ini sesuai dengan fungsi dan tema perancangan yang diambil, yaitu hotel resor bertema desain biofilik. Desain yang dapat diambil dan nantinya akan diimplementasikan adalah penyediaan kegiatan yang sehat bagi fisik dan mental untuk pengunjung dengan suasana yang harmonis antara tanaman hijau dan material alam yang digunakan dapat dilihat pada **gambar 2.5**.





**Gambar 2.5** Suasana hijau untuk relaksasi

Sumber: <https://www.archdaily.com/778812/naman-retreat-vo-trong-nghia-architects>

### 2.3.2 Blackbird Hotel

Studi banding berdasarkan tatanan massa dan material

Klasifikasi : Hotel bintang 3

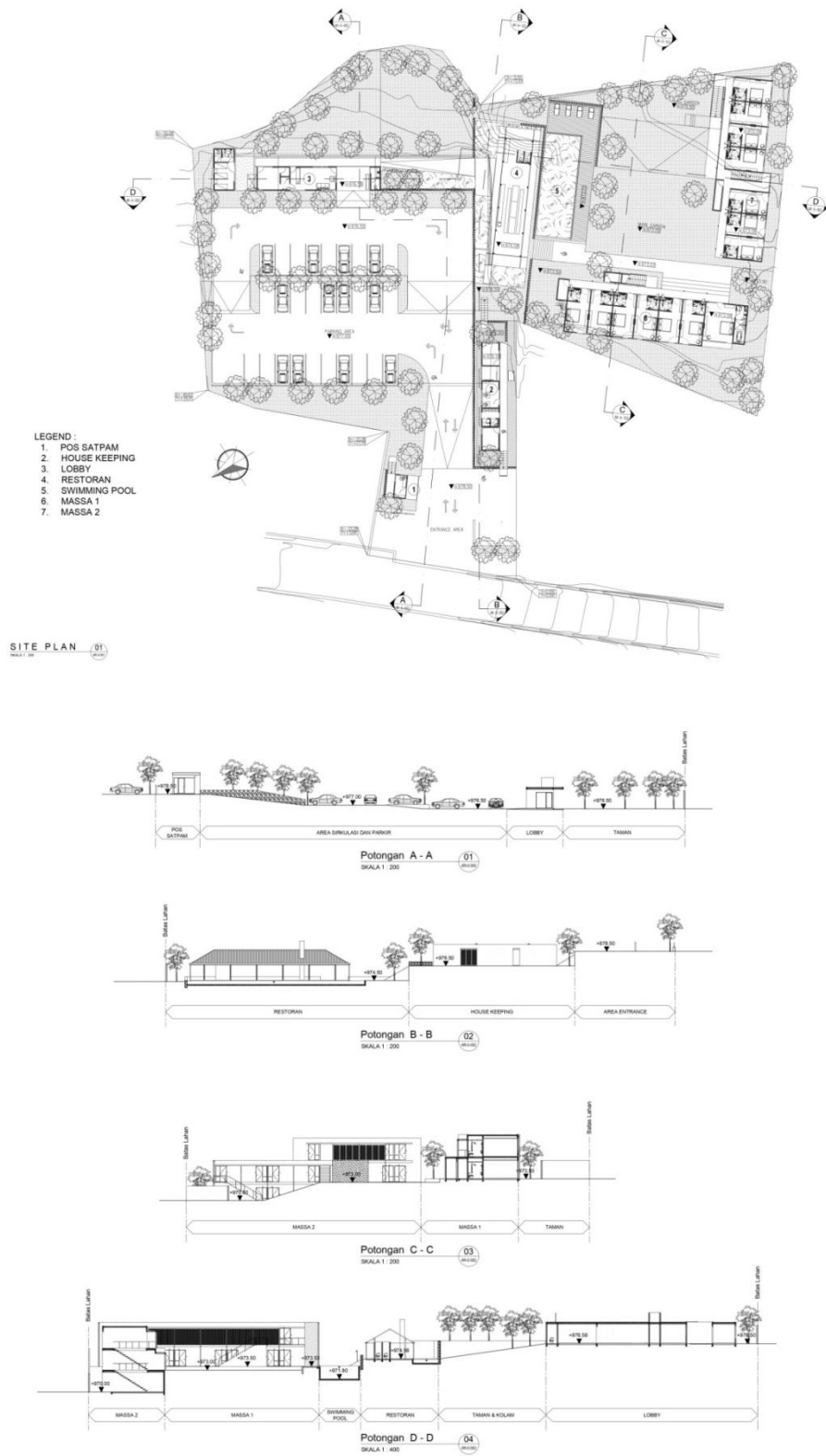
Lokasi : Jl. Terusan Sersan Bajuri No.9, Cihideung, Parongpong,  
Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40559

Blackbird hotel memiliki konsep modern sederhana dengan perpaduan warna alami. Blackbird hotel memiliki 29 kamar yang terbagi menjadi 4 tipe kamar yang berbeda dalam ukuran dan gaya. Terletak di bagian Utara Bandung dengan konsep arsitekturnya membuat pelanggan lebih dekat dengan alam, diimbangi dengan penekanan pada kenyamanan, tekstur, dan nuansa di dalam ruangan yang dapat dilihat pada **gambar 2.6**. Tatanan massa pada tapak Blackbird hotel dapat dilihat pada **gambar 2.7**.



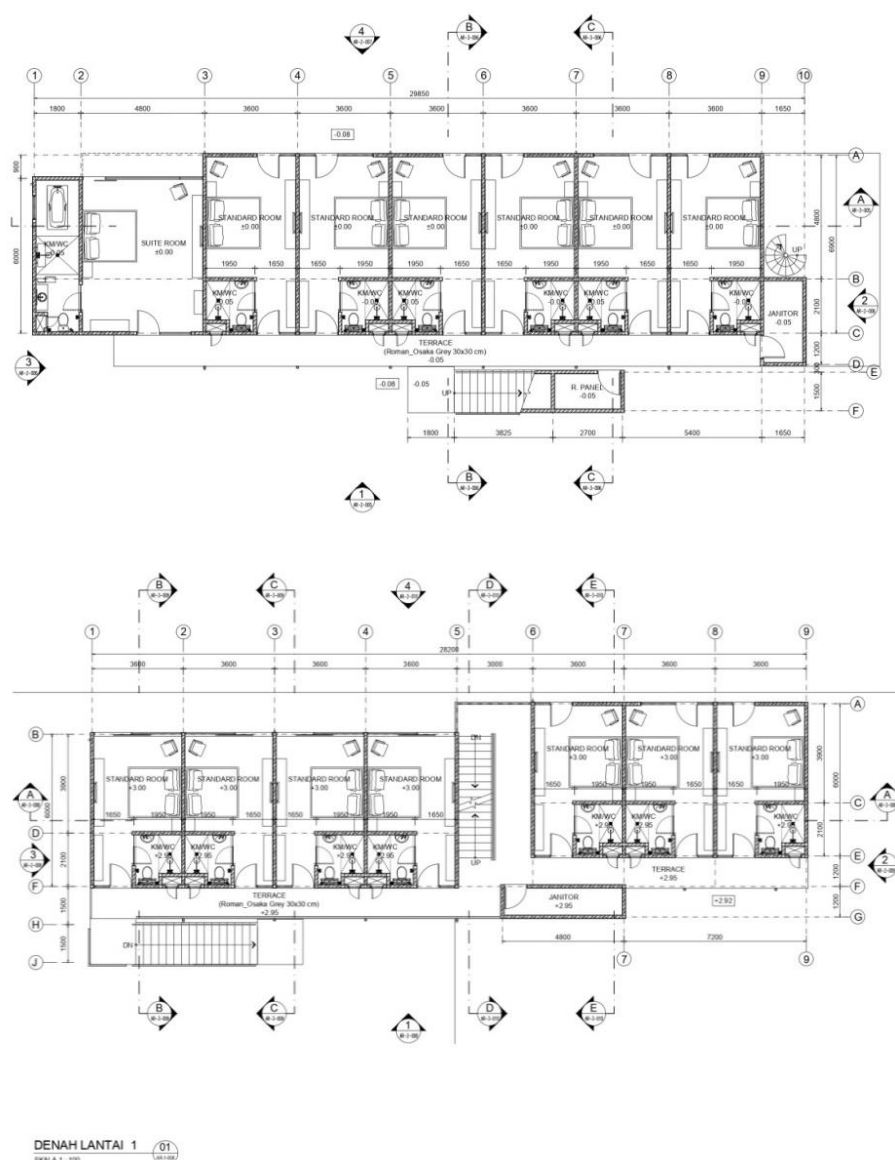
**Gambar 2.6** Suasana tapak Blackbird Hotel

Sumber: Dokumen Office Shabrina + Artiandi



**Gambar 2.7** Siteplan dan potongan tapak Blackbird Hotel  
Sumber: Dokumen Office Shabrina + Artiandi

Blackbird hotel memiliki beberapa fasilitas penunjang bangunan serta 4 tipe kamar yang berbeda berdasarkan luasan ruangnya. Fasilitas yang ada di hotel ini yaitu AC, parkir, 24 jam resepsionis, kolam renang, restoran, dan wifi. Hotel ini memiliki 4 tipe kamar yang dibagi berdasarkan luasan serta fasilitas yang ada pada masing-masing kamar. Tipe kamar yang ada yaitu *small room*, *medium room*, *medium room with balcony*, dan *large room*. Denah kamar hotel dapat dilihat pada **gambar 2.8**.



**Gambar 2.8** Denah salah satu massa bangunan kamar tidur Blackbird Hotel  
Sumber: Dokumen Office Shabrina + Artiandi



**Gambar 2.9** Interior kamar tidur Blackbird Hotel  
Sumber: Dokumen Office Shabrina + Artiandi

Blackbird hotel memiliki beberapa fasilitas penunjang bangunan serta 4 tipe kamar yang berbeda berdasarkan luasan ruangnya. Interior kamar dapat dilihat pada **gambar 2.9**. Desain Blackbird hotel yang akan diimplementasikan pada rancangan adalah tatanan massa yang efektif dan dapat memanfaatkan kontur pada tapak sebagai potensi bangunan. Pemilihan material seperti dinding kayu pada kamar serta pemilihan warna alam seperti coklat, krem, dan putih serta aksen tanaman pada setiap ruang yang dapat dilihat pada **gambar 2.10** juga akan diambil sebagai ide awal perancangan desain.



Interior lobi

Interior resepsionis

Interior restoran

**Gambar 2.10** Interior area publik Blackbird Hotel  
Sumber: Dokumen Office Shabrina + Artiandi



### 2.3.3 Wapa Di Ume Resort & Spa

Studi banding berdasarkan fungsi, tatanan massa, dan material.

Klasifikasi : Hotel bintang 4

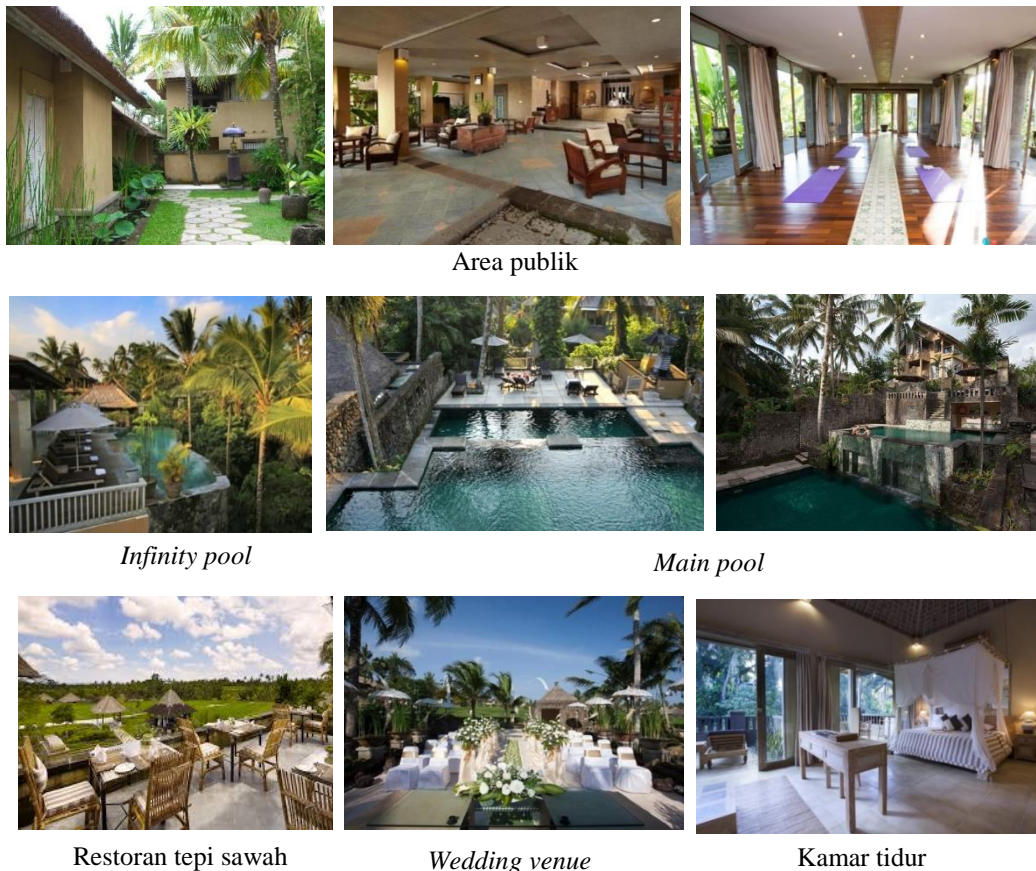
Lokasi : Banjar Bentuyung, Gianyar, Jl. Suweta, Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali

Sebuah tempat persembunyian yang indah dari keramaian dan hiruk pikuk Bali, Wapa di Ume adalah hotel resor butik yang hanya dekat dari Ubud Centre dengan menawarkan sawah sebagai daya tarik utama yang dapat dilihat pada **gambar 2.11**, membuat bangunan dan pengunjung benar-benar menyatu dengan alam.



**Gambar 2.11** Tatanan massa dan area *outdoor* hotel Wapa Di Ume  
Sumber: <https://wapadiumeubud.com/>

Resor ini memiliki restoran, spa dengan *whirlpool*, dan kolam renang luar ruangan. Pada bagian restoran menampilkan pemandangan sisi pedesaan, Mr. Wayan Balinese *Cuisine* menyajikan pilihan hidangan Bali dan internasional yang otentik. Bangunan resor ini menggunakan material alami yang khas dan tradisional, seperti atap jerami, dinding batu alam, lantai dek kayu yang menimbulkan kesan nyaman dapat dilihat pada **gambar 2.12**. Penggunaan material seperti itu yang akan diimplementasikan pada desain.



**Gambar 2.12** Fasilitas hotel Wapa Di Ume  
Sumber: <https://wapadiumeubud.com/>

### 2.3.4 Lloyd's Inn

Studi banding berdasarkan fungsi dan material

Klasifikasi : Hotel bintang 4

Lokasi : Jalan Arjuna, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali

Terletak di sudut Double Six Seminyak, Lloyd's Inn Bali adalah sebuah oase arsitektur dan alam yang tersembunyi. Hotel ini sangat nyaman karena berada berdekatan dengan pantai yang hanya berjarak 300 m, serta berbagai toko, restoran, dan transportasi di sepanjang jalan. Hotel ini tidak terlalu besar, namun memiliki fasilitas yang lengkap untuk standar hotel bintang empat. Semua kamar sepenuhnya ber-AC serta dilengkapi dengan kamar mandi lengkap, brankas, layanan kebersihan, perlengkapan mandi, cermin, pengering rambut, TV, Wi-Fi gratis, dan termasuk sarapan. Penggunaan material yang monokrom namun tetap berkesan alami yang dapat dilihat

pada **gambar 2.13** serta bentuk bangunan yang organik menyesuaikan dengan tapak menjadi salah satu hal yang nantinya akan diimplementasikan pada area plaza bangunan hotel yang dapat dilihat pada **gambar 2.14**.



**Gambar 2.13** Material fasad alami

Sumber: <https://lloydsinn.com/>



**Gambar 2.14** Bentuk bangunan organik pada bagian *outdoor* Lloyd's Inn

Sumber: <https://lloydsinn.com/>

Terdapat beberapa tipe kamar yang tersedia di hotel ini, yaitu *The Standar Room*, *The Garden Room*, *The Sky Room*, *The Business Room*, *The Big Sky Room*, *The Big Garden Room*, dan *The Suite*. Semua tipe kamar yang ada di hotel ini memiliki akses dan pandangan langsung ke area taman yang ada pada masing-masing kamar. Setiap kamar memiliki bukaan lebar yang berhubungan langsung dengan taman tersebut walaupun area taman tidak terlalu besar. Interior kamar dapat dilihat pada **gambar 2.15**. Namun area tersebut dapat menjadi salah satu faktor yang membuat kamar hotel ini tetap nyaman dengan adanya pencahayaan dan penghawaan alami. Desain kamar seperti ini yang nantinya akan diimplementasikan pada hotel dengan tema



desain biofilik. Fasilitas yang ada pada Lloyd's Inn Bali salah satunya adalah kolam renang *outdoor* yang menggunakan material alami juga dan dapat dilihat pada **gambar 2.16**.



Interior kamar hotel yang memiliki akses langsung ke taman kecil



Interior kamar mandi hotel

**Gambar 2.15** Kamar tidur Lloyd's Inn

Sumber: <https://lloydsinn.com/>



**Gambar 2.16** Kolam renang *outdoor* Lloyd's Inn

Sumber: <https://lloydsinn.com/>