

**BAB II**  
**DESKRIPSI PROYEK**  
**HOTEL WISATA DI BERASTAGI**

**2.1. Tinjauan Umum Hotel**

**2.1.1. Pengertian 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.

Menurut Marlina (2008), definisi hotel adalah suatu bentuk bangunan atau lambang dari perusahaan yang memiliki sebuah badan usaha akomodasi dengan menyediakan pelayanan jasa penginapan, penyediaan makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya, dimana semua pelayanan itu diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bermalam di hotel tersebut ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki oleh hotel.

Menurut Prpictors Act, 1956 (Sulatiyono,1999) Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu mebayar dengan jumlah wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus (perjanjian membeli barang yang disertai dengan perundingan-perundingan sebelumnya).

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata Bab 1 Pasal 1 dinyatakan bahwa wisata adalah Kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Hotel Wisata adalah suatu bentuk bangunan atau kawasan terencana yang berlokasi pada lahan yang ada kaitannya dengan objek wisata, yang menyediakan jasa tempat menginap, istirahat dan rekreasi dengan tambahan fasilitas khusus.

### **2.1.2. Fungsi dan Peranan Hotel**

Fungsi utama dari hotel adalah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu 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. Perkembangan dan kemajuan hotel sekarang ini, fungsi hotel bukan saja sebagai tempat menginap atau istirahat bagi para tamu, namun fungsinya bertambah sebagai ujuan konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional dan kegiatan lain yang tentunya menyediakan sarana dan prasarana yang lengkap.

Dalam menunjang pembangunan negara usaha perhotelan memiliki peran antara lain:

1. Meningkatkan industri rakyat : Hotel banyak menggunakan barang-barang yang diproduksi oleh industri rakyat, seperti meubel, bahan pakaian, makanan, minuman dan lain sebagainya.
2. Menciptakan lapangan kerja
3. Membantu usaha pendidikan dan latihan
4. Meningkatkan pendapatan daerah dan negara
5. Meningkatkan devisa negara
6. Meningkatkan hubungan antar bangsa

### **2.2. Klasifikasi Hotel**

Meskipun kegiatan utama yang diwadahi sama, beberapa hotel memiliki keunikan rancangan yang berbeda-beda, baik dari sisi kelengkapan ruang, kelengkapan layanan, penampilan bangunan, maupun suasana dalam bangunan

yang dirancang. Hal ini secara spesifik ditimbulkan dari analisis pengguna-pengguna spesifik ataupun aktivitas-aktivitas spesifik yang diwadahi dalam setiap hotel. Proses perencanaan sebuah hotel perlu memperhatikan berbagai komponen terkait, yang berbeda-beda sesuai dengan jenis hotel yang direncanakan. Oleh karena itu, pemahaman pada beberapa klasifikasi hotel perlu dilakukan, yang dapat ditinjau dari berbagai sudut pandang, yaitu ditinjau dari tujuan kedatangan tamu, lama tamu menginap, jumlah kamar dan lokasi.

### **2.2.1. Jenis Hotel Menurut Tujuan Kedatangan Tamu**

#### **a. Bussines Hotel**

Merupakan hotel yang dirancang untuk mengakomodasikan tamu yang bertujuan bisnis. Pada perancangan hotel seperti ini, mengetahui karakter konsumen merupakan awal perencanaan yang tepat. Pada dasarnya, hotel merupakan fasilitas komersial yang bertujuan mewedahi aktifitas bermukim. Namun, hotel yang sasaran tamunya adalah para pebisnis akan memerlukan fasilitas dan layanan yang berbeda, yang disesuaikan dengan karakter tamu tersebut.

#### **b. Pleasure Hotel**

Merupakan hotel yang sebagian besar fasilitasnya di tujukan untuk memfasilitasi tamu yang bertujuan berekreasi. Sebagai sebuah fasilitas pendukung aktifitas rekreasi, hotel semacam ini perlu dilengkapi berbagai fasilitas bersantai dan relaksasi. Kegiatan ini dapat dilakukan secara indoor ( di dalam ruangan ) maupun outdoor ( di luar ruangan ). Contoh berbagai aktifitas rekreasi yang dapat dipertimbangkan untuk di fasilitasi pada sebuah pleasure hotel pada tabel berikut ini :

**Tabel. 2.1 Fasilitas Pada Pleasure Hotel**

Dalam Ruangan		Luar Ruangan	
Aktivitas	Fasilitas	Aktivitas	Fasilitas
Olah raga	Ruang fitness Ruang senam Kolam renang indoor Ruang biliard	Olah raga	Jogging track Bicycle track Kolam renang outdoor
Relaksasi dan bersenang - senang	Ruang karaoke Home teather Ruang baca indoor Ruang spa Ruang sauna	Relaksasi dan bersenang - senang	Taman Taman bermain Ruang baca outdoor Gardu pandang

#### c. Country Hotel

Merupakan hotel khusus bagi tamu antar negara. Pemilihan lokasi untuk hotel semacam ini biasa dipengaruhi pertimbangan – pertimbangan khusus, misalnya masalah keamanan tamu. Kadang – kadang lokasi hotel ini di pilihkan di area pusat kota agar dekat dengan pusat pemerintahan suatu negara, atau justru di tempatkan di lokasi tertentu yang relatif jauh dari pusat kota tetapi mempunyai nilai lebih pada lokasinya, misalnya pemandangan disekitar lokasi yang indah, sehingga tamu kehormatan yang menginap di hotel tersebut beristirahat dengan nyaman.

#### d. Sport hotel

Merupakan hotel yang fasilitasnya ditujukan terutama untuk melayani tamu yang bertujuan untuk berolah raga. Fasilitas pada hotel jenis ini sedikit banyak mirip dengan pleasure hotel, tetapi proporsi fasilitas olah raganya lebih besar. Selain itu, fasilitas olah raga yang diadakan tidak hanya yang merupakan olah raga rekreasi, tetapi lebih banyak yang diarahkan pada olah raga prestasi.

### 2.2.2. Jenis Hotel Menurut Lamanya Tamu Mnginap

Hotel merupakan salah satu contoh fasilitas akomodasi yang dikomersialkan dengan sistem sewa. Lamanya konsumen menginap di sebuah hotel bervariasi, tergantung beberapa hal, di antaranya kepentingan konsumen

tersebut dan daya tarik hotel. Daya tarik hotel dapat mempengaruhi betah atau tidaknya konsumen menginap di hotel tersebut. Sebagai sebuah sarana akomodasi komersial yang ditujukan sebagai fasilitas bermukim sementara, konteks waktu dalam durasi bermukim tersebut merupakan salah satu dasar klasifikasi hotel yang dibedakan menjadi :

a. Transit Hotel

Yaitu hotel dengan waktu inap tidak lama (harian). rancangan hotel semacam ini perlu dilengkapi berbagai fasilitas yang dapat memberikan layanan kepada konsumen dalam waktu singkat misalnya laundry, restoran, dan agen perjalanan.

b. Semiresidential Hotel

Yaitu hotel dengan rata-rata waktu inap konsumen cukup lama (mingguan). Rancangan hotel semacam ini perlu dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dapat memberikan layanan kepada konsumen relatif lama, tetapi tidak membosankan. Oleh karenanya, variasi fasilitas layanan yang disediakan harus cukup banyak, misalnya fasilitas kebugaran (spa, Jogging track, tenis, kolam renang, persewaan sepeda) dan fasilitas rekreasi (restoran, cafe, taman bermain, persewaan kendaraan).

c. Residential hotel

Merupakan hotel dengan waktu kunjungan tamu yang tergolong lama ( bulanan ). Pada jenis hotel ini, kenyamanan dan keamanan sangat perlu diperhatikan, bahkan mungkin melebihi proporsinya pada jenis – jenis hotel lain.

### 2.2.3. Jenis Hotel Menurut Jumlah Kamar

Kapasitas sebuah hotel bervariasi, perlu disesuaikan dengan tuntutan masyarakat di lingkungan tempat hotel tersebut dibangun. Setiap daerah mempunyai daya tarik berbeda – beda yang mempengaruhi besar kecilnya jumlah pendatang yang mengunjungi daerah tersebut. Di daerah dengan angka kunjungan tinggi perlu dibangun hotel dengan kapasitas besar untuk memfasilitasi pendatang

yang perlu menginap di daerah tersebut. Sebaliknya, daerah dengan angka kunjungan kecil sebaiknya dipenuhi dengan hotel yang berkapasitas kecil agar tidak terjadi idle capacity yang dapat mengakibatkan kerugian pada pihak hotel.

Berdasarkan jumlah kamar (kapasitas) suatu hotel terdapat klasifikasi sebagai berikut :

- a. Small hotel, yaitu hotel dengan jumlah kamar yang kecil (maksimal 25 kamar). Hotel ini biasanya dibangun di daerah – daerah dengan angka kunjungan yang rendah.
- b. Medium hotel, yaitu hotel dengan jumlah kamar yang sedang (sekitar 29 – 299 kamar). Hotel ini biasanya dibangun di daerah – daerah dengan angka kunjungan sedang.
- c. Large hotel, yaitu hotel dengan jumlah kamar yang besar (minimum 300 kamar). Hotel ini biasanya dibangun di daerah – daerah dengan angka kunjungan yang tinggi. Jumlah kamar merupakan gambaran kapasitas hotel, yang akan berdampak pada jumlah dan skala layanan fasilitas pendukungnya.

Semakin banyak jumlah kamar dalam suatu hotel berarti kapasitas hotel tersebut semakin banyak sehingga akan membutuhkan jumlah fasilitas yang semakin banyak dan skala layanan yang semakin besar pula.

Perencanaan jenis hotel dari pertimbangan kapasitas ini tidak dapat ditentukan tanpa adanya studi potensi menginap di suatu daerah. Daerah tertentu dengan potensi khusus dapat mempunyai angka kunjungan tamu yang relatif tinggi dibandingkan dengan daerah lain yang tidak memiliki potensi yang mengundang kunjungan ke daerah tersebut. Potensi – potensi ini dapat berupa potensi wisata, potensi perbelanjaan, potensi pendidikan, potensi bisnis, atau potensi lainnya.

## 2.2.4. Jenis Hotel menurut Lokasinya

Salah satu langkah awal pembangunan sebuah hotel adalah menentukan lokasi hotel tersebut. Keputusan ini perlu disesuaikan dengan konsumen target hotel tersebut, yang kemudian perlu dirancangkan fasilitas hotel yang sesuai dengan kepentingannya. Berdasarkan lokasinya, suatu hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

### a. City Hotel

City Hotel adalah hotel yang terletak di pusat kota dan biasanya menampung tamu yang bertujuan bisnis atau dinas. Letak hotel ini tidak selalu berada di pusat kota, tetapi dapat juga menyebar di seluruh bagian kota. Oleh karena konsumen sarannya adalah tamu pebisnis atau urusan dinas, lokasi yang dipilih sebaiknya mendekati kantor – kantor atau area bisnis yang terdapat di kota tersebut.

### b. Down Town Hotel

Down Town Hotel adalah hotel yang berlokasi di dekat pusat perdagangan dan perbelanjaan. Hotel ini sering menjadi sasaran tamu yang ingin berwisata belanja ataupun menjalin relasi dagang. Oleh karena letaknya di sekitar area komersial dalam suatu kota, penampilan hotel ini cenderung mewah dan megah, sesuai dengan image aktivitas disekitarnya. Tidak jarang hotel ini dibangun menyatu dengan suatu fasilitas perbelanjaan agar dapat saling memberikan keuntungan satu dengan lainnya.

### c. Resort Hotel

Merupakan hotel yang dibangun di tempat – tempat wisata. Tujuan pembangunan hotel semacam ini tentunya adalah sebagai fasilitas akomodasi dari suatu aktivitas wisata. Resort hotel memiliki karakteristik yang membedakan dengan jenis hotel yang lain, yaitu:

## 1. Segmen pasar

Resort hotel merupakan suatu fasilitas akomodasi yang terletak di daerah wisata. Sasaran pengunjung resort hotel ini adalah wisatawan yang bertujuan untuk berlibur, bersenang – senang, mengisi waktu luang, dan melupakan rutinitas kerja sehari – hari yang membosankan.

## 2. Lokasi

Umumnya resort hotel 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, lalu lintas yang padat dan bising, serta polusi udara, meskipun ada juga resort jenis tertentu yang justru memanfaatkan keramaian kota sebagai daya tariknya.

## 3. Fasilitas

Motivasi pengunjung resort hotel untuk bersenang – senang dengan mengisi waktu luang menuntut tersediannya fasilitas pokok serta fasilitas rekreasi indoor dan outdoor. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area pribadi. Fasilitas rekreasi indoor merupakan ruang – ruang publik dalam ruangan seperti restoran, lounge, balkon, dan fasilitas lainnya. Fasilitas rekreasi outdoor merupakan fasilitas rekreasi luar ruangan, misalnya lapangan tenis, kolam renang, area resort dan lansekap.

Secara umum fasilitas yang disediakan pada resort hotel terdiri dari 2 kategori utama, yaitu:

- Fasilitas umum, yaitu penyediaan kebutuhan umum seperti akomodasi, pelayanan, hiburan, relaksasi. Semua tipe resort 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.

#### 4. Arsitektur dan suasana

Wisatawan yang berkunjung ke resort hotel cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur dan suasana khusus, yang berbeda dengan jenis hotel lain. Arsitektur dan suasana alami merupakan pilihan mereka. Wisatawan pengunjung resort hotel lebih cenderung memilih penampilan bangunan dengan tema alami atau tradisional dengan motif dekorasi interior yang bersifat etnik dan atau ruang luar dengan sentuhan etnik. Rancangan bangunan lebih disukai yang mengutamakan pembentukan suasana khusus dari pada efisiensi.

Beragamnya daerah pariwisata yang ada didunia ini mempengaruhi variasi resort hotel yang ada. Berdasarkan letak dan fasilitasnya, resort hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

##### a. Beach Resort Hotel

Resort hotel ini terletak di daerah pantai, mengutamakan potensi alam pantai dan laut sebagai daya tariknya. Pemandangan yang lepas ke arah laut, keindahan pantai, dan fasilitas olah raga air sering kali dimanfaatkan sebagai pertimbangan utama perancangan bangunan.

##### b. Marina Resort Hotel

Resort hotel ini terletak dikawasan marina (pelabuhan laut). Oleh karena terletak di kawasan marina, rancangan resort ini memanfaatkan potensi utama kawasan tersebut sebagai kawasan perairan. Biasanya respons rancangan resort ini diwujudkan dengan melengkapi resort dengan fasilitas dermaga serta mengutamakan penyediaan fasilitas yang berhubungan dengan aktivitas olah raga air dan kegiatan yang berhubungan dengan air. Contoh resort ini adalah Mauritius Hotel yang

dilengkapi dengan fasilitas berenang dan berjemur di tepi perairan menikmati sinar matahari yang berlimpah.

c. Mountain Resort Hotel

Resort hotel ini terletak di daerah pegunungan. Pemandangan daerah pegunungan yang indah merupakan kekuatan lokasi yang dimanfaatkan sebagai ciri rancangan resort ini. Fasilitas yang disediakan lebih ditekankan pada hal – hal yang berkaitan dengan lingkungan alam dan rekreasi yang bersifat kultural dan natural seperti mendaki gunung, hiking dan aktivitas lainnya.

d. Health Resort and Spa

Resort hotel ini dibangun di daerah – daerah dengan potensi alam yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana penyehatan, misalnya melalui aktivitas spa. Rancangan resort semacam ini dilengkapi dengan fasilitas untuk pemulihan kesegaran jasmani, rohani, maupun mental serta kegiatan yang berhubungan dengan kebugaran. Contoh resort jenis ini adalah Thermal Hotel di Aquicum, Budapest; The Cangkringan Spa & Villas Hotel. Hotel ini menarik pengunjung dengan menonjolkan fasilitas spa alami sebagai sarana mencapai kesegaran jasmani dan relaksasi rohani.

e. Rural Resort and Country Hotels

Pergeseran tren pariwisata dewasa ini yang mengarah kepada aktivitas wisata yang dilakukan di daerah – daerah yang masih alami dengan potensi alam yang menarik membuka peluang dibangunnya resort jenis ini. Rural Resort and Country Hotels adalah resort hotel yang dibangun di daerah pedesaan, jauh dari area bisnis dan keramaian. Daya tarik resort ini adalah lokasinya yang masih alami, diperkuat dengan fasilitas olah raga dan rekreasi yang jarang ada ada di kota seperti berburu, bermain golf, tenis, berkuda, panjat tebing, memanah atau aktivitas khusus

lainnya. Contoh resort ini adalah Village Equestre de Pompadour, Corree, France.

f. Themed Resorts

Resort hotel ini dirancang dengan tema tertentu, menawarkan atraksi yang spesial sebagai daya tariknya. Contoh resort ini adalah Grosvenor Resort In Walt Disney World Resort Hotel – Lake Buena Vista Florida. Hotel ini memanfaatkan atraksi Walt Disney sebagai daya tarik kunjungannya.

g. Condominium, time share, and residential development

Resort hotel ini mempunyai strategi pemasaran yang menarik. Sebagian dari kamar resort ini ditawarkan untuk disewa selama periode waktu yang telah ditentukan dalam kontrak, biasanya dalam jangka panjang.

h. All-suites hotels

Resort jenis ini tergolong resort mewah di mana semua kamar yang disewakan dalam hotel tersebut tergolong kedalam kelas suite.

i. Sight-seeing Resort Hotel

Resort ini terletak di daerah yang mempunyai potensi khusus atau tempat – tempat menarik seperti pusat perbelanjaan, kawasan bersejarah, tempat hiburan, dan sebagainya. Contoh resort jenis ini adalah Hotel Amanjiwo di Magelang yang berada di dekat Candi Borobudur dan sekaligus memanfaatkan keindahan alam pedesaan sebagai daya tariknya.

Berdasarkan periode pemakaiannya, resort hotel dapat dibagi menjadi :

1. Winter Resort Hotel, merupakan resort yang dibuka hanya pada musim dingin, biasanya karena potensi wisatanya memang hanya

- menonjol di musim dingin, misalnya resort hotel di kawasan – kawasan wisata ski.
2. Summer Resort Hotel, merupakan resort yang dibuka hanya pada musim panas saja, biasanya karena potensi wisata di daerah tersebut hanya menonjol di musim panas.
  3. Year Round Hotel, merupakan resort yang di buka sepanjang tahun.

### **2.2.5. Klasifikasi Hotel Berbintang**

Menurut Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988 tentang usaha dan pengelolaan hotel, membagi klasifikasi hotel berdasarkan sistem bintang, yang diurutkan dari kelas yang terendah diberi bintang satu, sampai kelas tertinggi adalah hotel bintang lima. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan jumlah bintang yang diterima antara lain adalah:

1. Persyaratan fisik, meliputi lokasi hotel dan kondisi bangunan.
2. Jumlah kamar yang tersedia.
3. Bentuk pelayanan yang diberikan.
4. Kualifikasi tenaga kerja, meliputi pendidikan dan kesejahteraan karyawan.
5. Fasilitas olahraga dan rekreasi lainnya yang tersedia seperti kolam renang lapangan tenis dan diskotek.

Adapun penjelasan untuk masing-masing klasifikasi hotel berdasarkan bintang satu sampai dengan bintang lima adalah sebagai berikut:

- a. Hotel bintang satu (\*): Jumlah kamar standar, minimal 15 kamar kamar mandi di dalam luas kamar standar, minimum 20 m<sup>2</sup>

- b. Hotel bintang dua (\*\*): Jumlah kamar standar, minimal 20 kamar kamar suite, minimum 1 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar, minimum 22 m<sup>2</sup> , luas kamar suite, minimum 44 m<sup>2</sup>
- c. Hotel bintang tiga (\*\*\*) : Jumlah kamar standar, minimal 30 kamar, kamar suite, minimum 2 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar, minimum 24 m<sup>2</sup> , luas kamar suite, minimum 48 m<sup>2</sup>
- d. Hotel bintang empat (\*\*\*\*): Jumlah kamar standar, minimal 50 kamar, kamar suite, minimum 3 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar, minimum 24 m<sup>2</sup> , luas kamar suite, minimum 48 m<sup>2</sup>
- e. Hotel bintang lima (\*\*\*\*\*): Jumlah kamar standar, minimal 100 kamar, kamar suite, minimum 4 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar, minimum 26 m<sup>2</sup> , luas kamar suite, minimum 52 m<sup>2</sup>

**Tabel 2.2 Fasilitas Hotel**

<b>Fasilitas</b>	<b>Hotel Bintang V</b>	<b>Hotel Bintang IV</b>	<b>Hotel Bintang III</b>	<b>Hotel Bintang II</b>	<b>Hotel Bintang I</b>
Kamar tidur	Minimal 100 kamar 4 kamar suite	Minimal 50 kamar 3 kamar suite	Minimal 30 kamar 2 kamar suite	Minimal 20 kamar	Minimal 10 kamar
Ruang makan ( <i>restaurant</i> ) Bar dan <i>coffee shop</i>	Wajib minimal 2 Wajib minimal 1	Wajib minimal 2 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1
<i>Function room</i>	Wajib minimal 1 Wajib <i>pre-function room</i>	Wajib minimal 1 Wajib <i>pre-function room</i>	Wajib minimal 1 Wajib <i>pre-function room</i>	- -	- -
Rekreasi & olah raga	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib dianjurkan + 2 jenis fasilitas lain	Dianjurkan Dianjurkan	Dianjurkan -
Ruang yang disewakan	Wajib minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 1	Perlu minimal 1

Lounge	Wajib	Wajib	Wajib	-	-
Taman	Wajib	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu

## 2.3. Program Kegiatan dan Program Ruang

### 2.3.1. Program Kegiatan

Kegiatan utama dari hotel wisata di berastagi ini yaitu menginap atau beristirahat dan berekreasi. Untuk menentukan kebutuhan ruang, kita harus mengetahui pelaku dan macam kegiatan yang dilakukan. Ada tiga macam pelaku kegiatan yaitu :

- a. Tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap
- b. Pelayanan hotel
- c. Staff dan karyawan hotel

Kegiatan yang dilakukan dalam hotel dibagi menjadi 2, yaitu :

#### 1. Kegiatan Utama

Kegiatan utama di dalam hotel adalah menginap / beristirahat pada suatu ruang (ruang tidur) sifat kegiatan utama ini digolongkan menjadi 2 yaitu :

- Kegiatan di dalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerak, misalnya melihat pemandangan luar melalui bukaan, mandi, makan / minum, duduk sambil mengobrol atau menonton TV.
- Kegiatan pasif adalah kegiatan yang tidak melakukan gerak secara aktif yaitu tidur dan istirahat fisik dan mental.

#### 2. Kegiatan penunjang

- Kegiatan rekreatif adalah kegiatan rekreasi yang dapat dilakukan dilingkungan hotel misalnya *fitness*, renang, menikmati musik, dan lain-lain.
- Kegiatan pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan pihak hotel yang ditujukan kepada penginap, misalnya penyediaan makanan /

minuman, penyediaan perlengkapan ruang tidur, penyediaan kelengkapan ruang publik dan lain-lain.

- Kegiatan pengelola adalah kegiatan yang dilakukan oleh pihak hotel yang bertujuan mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan di hotel agar dapat berjalan lancar, kegiatan ini meliputi pengelolaan administrasi, pemeliharaan dan lain-lain.

## 2.4.2. Program Ruang

### 1. Kegiatan Utama

Pada dasarnya tamu hotel mempunyai kegiatan pokok makan / minum, tidur / istirahat, rekreasi atau pertemuan bisnis.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan makan / minum : restoran, coffee shop, snack corner, gudang dan lavatory.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan tidur / istirahat : ruang tidur, kamar mandi / toilet, teras.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan rekreasi : pusat kebugaran termasuk kolam renang, fitness center, sauna, jacuzzi, ruang loker, ruang ganti dan lavatory, lapangan tenis, ruang pameran batik, ruangan terbuka untuk menikmati pemandangan dan teater terbuka.
- Kebutuhan ruang untuk kegiatan pertemuan bisnis : bussines center, ruang konvensi / seminar, ruang persiapan, ruang penyimpanan, *lavatory*.

### 2. Pelayanan

Merupakan pelayanan yang langsung melayani / berhubungan dengan tamu hotel.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan penerimaan tamu : *reception area* (termasuk *lavatory*, kantor reservasi, ruangan komputer, kasir), *shopping arcade*, *safe deposit area*.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan pelayanan umum : *house keeping*, *food and beverage area*, *room service*, *laundry* dan linen.

### 3. Staff dan Karyawan Hotel

Merupakan pengelola kegiatan yang ada di dalam hotel meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan administrasi : ruangan manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, keamanan, layanan dokumen dan gudang.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan staff dan karyawan : mushalla, gudang, kantin, pantry, poliklinik, ruang loker, ruang ganti, toilet.
- Kebutuhan ruang kegiatan mekanikal : ruang MEE, water suplay, ruang mesin (toilet, AC, pompa) dan genset.

## 2.5. Fasilitas

Hotel memiliki berbagai jenis fasilitas berdasarkan karakteristik bintang, berikut adalah fasilitas yang akan diberikan pada perancangan Hotel Wisata bintang 3, dimana akan dibagi menjadi 2 fasilitas yaitu fasilitas bagi pengunjung dan fasilitas bagi pekerja . Tujuan fasilitas ini adalah untuk memberikan pelayanan tambahan dari rancangan yang dihasilkan, agar nantinya pengguna rancangan dapat menikmati rancangan secara nyaman.

### 2.5.1. Fasilitas Bagi Pengunjung

Untuk memberikan rasa nyaman kepada pengunjung hotel wisata, maka fasilitas yang diberikan untuk pengunjung antara lain adalah :

- Musholla
- Kamar Tidur
- Ruang Makan dan Minum
- Wahana Permainan
- Swimming Pool
- Fitnees Center



- Restaurant dan coffe shop
- Function Room

### 2.5.2. Fasilitas Bagi Pekerja

Agar pekerja tetap dapat bekerja maksimal, maka harus dihadirkan fasilitas bagi pekerja tetap dengan akses terbatas hanya bagi pekerja tetap yaitu staff dan karyawan. Fasilitas yang harus dihadirkan antara lain :

- Musholla
- Pantry
- Ruang Rapat
- Klinik Kesehatan

## 2.6. Studi Banding Proyek Sejenis

Untuk mendapatkan informasi mengenai perancangan sejenis yang sesuai dengan perancangan hotel, maka diperlukan studi banding proyek sejenis dengan tujuan untuk mensinkronasikan pedoman perancangan dengan kondisi nyata proyek sejenis yang telah terbangun. Terdapat cukup banyak proyek sejenis yang sudah terbangun di Indonesia, dalam kasus ini dipilih proyek yang mendekati kriteria perancangan hotel, yang menekankan kegiatan pada kenyamanan dan fasilitas bagi pengunjung. Dimana poin-poin tersebut memiliki peran penting sebagai stimulus berjalannya perancangan hotel yang baik kedepan, dengan luaran yang diharapkan hotel dapat menjadi tempat yang tidak hanya sebagai tempat istirahat saja, melainkan bisa menjadi tempat untuk berekreasi.

Setelah melakukan observasi dan studi literatur pada beberapa hotel bintang 3 yang ada di Indonesia, maka dipilihlah 3 proyek sejenis yang bisa dijadikan kriteria pembangunan hotel bintang 3 yaitu sebagai berikut:

### 2.6.1. Nagomi Suites, Kemayoran Baru

Arsitek : Wiyoga Nurdiansyah  
Lokasi : kecamatan Kemayoran Baru, Jakarta Selatan  
Area : 3876 m<sup>2</sup>  
Tahun Proyek : 2019

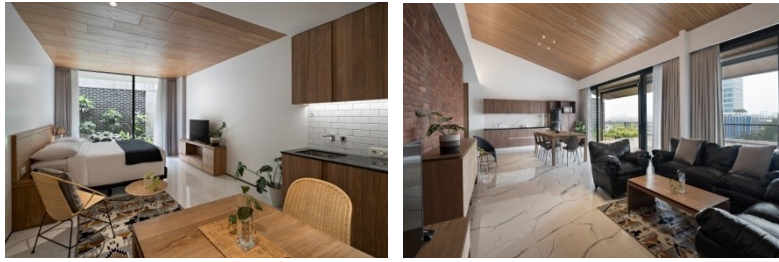


Gambar 2.1 Tampak Depan Nagomi Suites

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

Nagomi Suites adalah akomodasi dengan fasilitas kamar suite berlayanan lengkap yang terletak di Jakarta Selatan. Terletak hanya 200 meter dari Taman Ayodya, sebuah ruang publik hijau di lingkungan tersebut, Nagomi Suites menerapkan konsep penghijauan berkelanjutan ke dalam bangunan dari taman. Terdiri dari 6 lantai, konsep penghijauan juga dilakukan secara vertikal dengan memberikan tiap tingkat taman, sehingga setiap unit kamar memiliki view taman pribadi.

Fasad bangunan yang menghadap ke barat berarti menerima terik matahari pada siang hari terpanas di daerah tropis, Nagomi Suites menerapkan balkon di unit kamar lantai atas sebagai peneduh matahari. Nagomi Suites terdiri dari 40 kamar suite. Setiap kamar memiliki luas 40,5 meter persegi; di fasilitasi dengan pantry pribadi, ruang makan, kamar mandi dengan bathtub, dan taman pribadi. Lantai atas digunakan sebagai penthouse dengan satu kamar tidur utama, satu kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, juga dengan taman teras atap yang besar.



Gambar 2.2 Interior Kamar Tidur

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

Koridor bangunan Nagomi Suites memanfaatkan ventilasi alami dari blok ventilasi yang diterapkan pada fasad utara dan timur bangunan. Karena lokasi eksisting berada jauh di bawah jalan utama, maka digunakan sebagai zona parkir basement dengan lebih sedikit pekerjaan TPA di lokasi tersebut. Ruang bawah tanah juga berfungsi sebagai ruang layanan bangunan. Sedangkan di lantai satu dari basement difungsikan sebagai lobby utama, bersebelahan dengan back office house dan area komersial. Bahan bangunan Nagomi Suites sebagian besar difinishing dengan beton ekspos dan kayu bengkirai.



Gambar 2.3 Beton Ekspos

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

## 2.6.2. Gosyen Hotel Bali Legian

Lokasi : Jalan Dewi Sri No.9, Legian, Kuta, Bali.

Gosyen Hotel Bali Legian adalah butik hotel yang terletak di kawasan Kuta, Bali. Hotel ini menjadi favorit banyak pengunjung sebab lokasinya yang strategis dekat dengan berbagai macam objek wisata di kawasan Kuta serta harga yang ditawarkan sangat murah.



Gambar 2.4 Gosyen Hotel Bali Legian

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

Hotel bintang 3 ini memiliki arsitektur tradisional Bali yang dikombinasikan dengan unsur arsitektur Jepang sehingga membuat bangunan ini terlihat kontemporer minimalis. Hotel ini berkonsep bed and breakfast. Suasana hotel ini sangat homey dan penuh dengan taman yang memiliki pohon rindang.

Gosyen Hotel Bali memiliki 31 kamar tamu yang menawarkan kenyamanan kepada para penggunanya. Semua kamar memiliki balkon pribadi dan menghadap kolam renang. Desain setiap kamar eksklusif dan minimalis, dengan perpaduan cat dinding putih dan warna soft gold di satu sisinya.



Gambar 2.5 interior kamar tidur

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

Dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas yang menunjang kenyamanan Anda diantaranya ada kursi, sofa, TV, AC, working desk, lemari, minibar dan lain-lain. Sedangkan kamar mandi pribadinya dilengkapi dengan wastafel, shower dan bathup terpisah, serta perlengkapan mandi gratis.

Gion restaurant, restoran ini menyediakan sarapan dengan menu paket. Menu sarapan ini akan diinfokan kepada pengunjung ketika di malam hari melalui

telepon, Anda juga diizinkan untuk meminta menu kesukaan Anda. Layanan sarapan dalam kamar juga disediakan.



Gambar 2.6 swimming pool

(Sumber : <https://www.archdaily.com/925470/nagomi-suites-wiyoga-nurdiansyah>)

Restoran lainnya menghadap halaman belakang. Dengan konsep semi terbuka, dan perabotan kayu eksklusif tentu akan membuat santapan Anda menjadi lebih nikmat sambil menikmati pemandangan taman. Hidangan yang disajikan a la carte.

Kolam renang outdoor ini tak terlalu luas. Di satu sisinya terdapat sebuah pohon dengan daun yang lebat, sehingga kolam renang terasa rindang. Ada beberapa sun deck plus payung di dekat kolam renang. Di dekat kolam renang terdapat mini bar yang menyediakan menu makanan ringan serta varian minuman beralkohol. Desain mini bar ini artistic dengan lukisan popart musisi legendaris dan lampu-lampu berwarna-warni.

Layanan spa dan pusat kebugaran. Layanan spa siap memanjakan Anda dari ujung kepala hingga ujung kaki. Layanan yang disediakan ada hot tub, massage, facial, manicure and pedicure, dan lain-lain. Sedangkan pusat kebugaran memiliki fasilitas gym yang cukup lengkap.

### 2.6.3. Arjuna Hotel Batu

Arsitek : KaSD  
Lokasi : Kota Batu, Jawa Barat  
Area : 1800 m<sup>2</sup>



Tahun proyek : 2015



Gambar 2.7 arjuna hotel batu

(Sumber : [https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad_source=search&ad_medium=projects_tab))

Berada pada ketinggian 700 hingga 1.700 meter di atas permukaan laut, suhu di Kota Batu Jawa Timur berkisar antara 17 °C hingga 27 °C. Kelembaban yang berkisar 77-86% ditambah dengan kecepatan angin 6,06 km / jam membuat kota ini sedikit mengalami perbedaan cuaca baik di musim kemarau maupun musim hujan. Batu dan sekitarnya menjadi tempat yang tepat untuk bersantai dan berwisata, didukung oleh iklim yang sejuk, topografi pegunungan, dan keindahan alam tempat tersebut.

Hotel ini dirancang dengan pendekatan penghormatan situs. Potensi alam tersebut dimaksimalkan melalui penerapan pendingin pasif, khususnya pada lobby lantai dasar dan kamar hotel. Massa bangunan bersifat keropos, menggunakan bukaan jendela di sisi dinding yang berbeda untuk memungkinkan ventilasi silang. (Namun, selama waktu operasional, baru-baru ini manajemen hotel memutuskan untuk menambahkan unit AC di setiap kamar sebagai fitur opsional).



Gambar 2.8 Restaurant

(Sumber : [https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad_source=search&ad_medium=projects_tab))

Alih-alih satu blok bangunan besar dan besar yang berada di tengah situs, bangunan hotel ini hadir dalam beberapa massa yang lebih kecil, memungkinkan mereka untuk terlihat lebih ramping, menciptakan urutan yang berbeda dan pengalaman spasial yang lebih seperti di sebuah kampung, pemukiman penduduk asli. Kumpulan massa juga memanfaatkan imajinasi kuil, sebuah eksperimen intuitif.

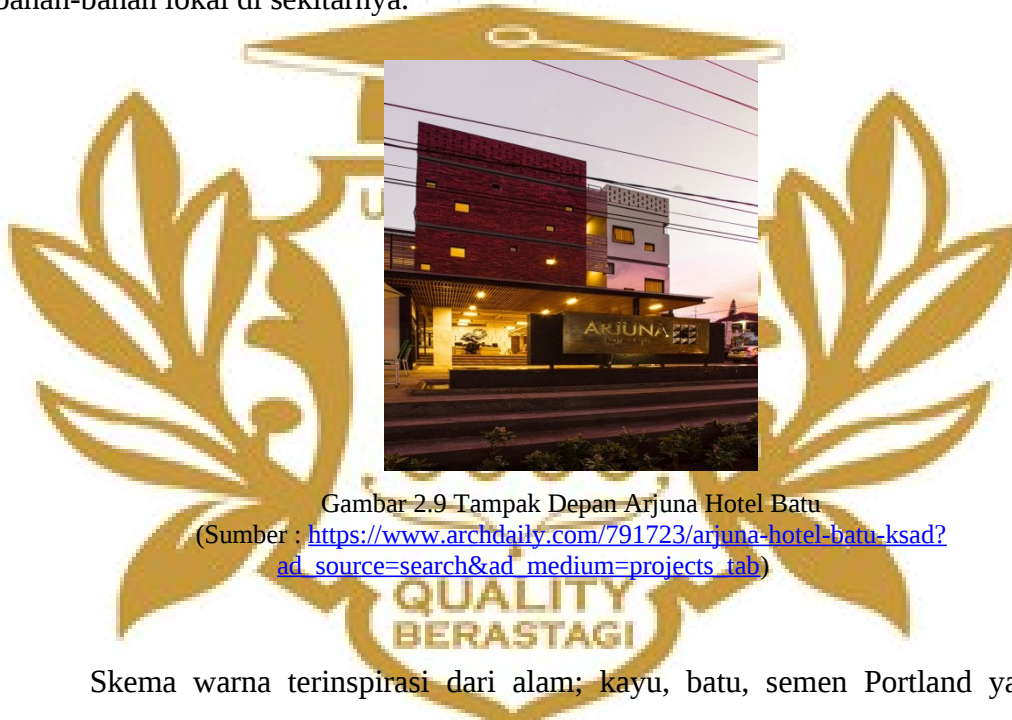
Ide tersebut diperkuat dengan memanfaatkan ramp untuk sirkulasi vertikal sebagai pengganti tangga dan elevator. Tanjakan sangat mengakomodasi untuk penyandang cacat, anak-anak, troli bagasi, dan juga akan memperkaya pengalaman spasial para tamu.

Bangunan ini mundur (16 m) dari jalan, area depan berkontribusi pada ruang kota dan menyatu dengan jalur pejalan kaki untuk membentuk simpul-simpul kota pejalan kaki. Ruang terbuka digunakan sebagai area komersial dengan jalan setapak yang lebar, tempat duduk dan ruang makan luar ruangan. Ruang ini dibatasi untuk kendaraan bermotor, tetapi dapat diakses oleh semua orang selain tamu hotel. Kawasan ini juga berfungsi sebagai ruang transisi dan penyangga dari lalu lintas padat di depan.

Berbeda dengan tipologi hotel pada umumnya di mana kamar-kamarnya dilapisi dengan tata letak seperti kereta api yang mengakibatkan pencahayaan alami dan ventilasi yang buruk terutama di toilet kamar, hotel ini menerapkan strategi yang berbeda. Ini menerapkan konsep 'digabungkan'; masing-masing dua

ruangan membentuk satu massa sehingga setiap ruangan (terutama kamar mandi), mendapat manfaat dari celah di antara massa, mendapat cahaya matahari yang baik dan udara segar luar ruangan. Semua koridor terbuka di ujungnya, menciptakan kesan lapang dan lebih banyak ruang bernapas.

Tidak ada teknologi yang canggih. Semuanya menggunakan cara konvensional. Semua bahan diproduksi secara lokal. Khusus untuk semua finishing bata, dibuat secara manual di lokasi. Mulai dari pencampuran, pewarnaan, pencetakan, hingga pengeringan. Bata buatan sendiri, menggunakan bahan-bahan lokal di sekitarnya.



Gambar 2.9 Tampak Depan Arjuna Hotel Batu  
(Sumber : [https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/791723/arjuna-hotel-batu-ksad?ad_source=search&ad_medium=projects_tab))

Skema warna terinspirasi dari alam; kayu, batu, semen Portland yang terekspos, yang membentuk suatu kompleks bangunan dan lingkungan sekitarnya. Semua bahan (batu bata, pasir, pewarna alami) bersumber secara lokal dan diproduksi secara manual. Proses pencampuran warna, pencetakan dan pengeringan dilakukan di dalam lokasi proyek. Meminimalkan jejak kaki dengan lebih sedikit energi, lebih sedikit biaya transportasi, dan lebih sedikit polusi.

## 2.7. Pemilihan Lokasi

Sebelum menentukan tapak yang akan dipilih, dalam suatu perancangan selalu meninjau terlebih dahulu lokasi tapak secara makro dan berlanjut ke mikro.



Tujuannya adalah agar dalam proses seleksi tapak nantinya dapat lebih mudah karena hasil pemilihan sudah mengerucut dari hasil tinjauan makro dan mikro terhadap tapak perancangan tersebut.

### 2.7.1. Tinjauan Umum Lokasi

Kabupaten Karo berlokasi di dataran tinggi Karo, Bukit Barisan Sumatra Utara. Terletak sejauh 77 km dari kota Medan, ibu kota Provinsi Sumatra Utara. Wilayah Kabupaten Karo terletak di dataran tinggi dengan ketinggian antara 600 sampai 1.400 meter di atas permukaan laut. Karena berada di ketinggian tersebut, Tanah Karo Simalem, nama lain dari kabupaten ini mempunyai iklim yang sejuk dengan suhu berkisar antara 16 sampai 17° C.

Letaknya yang dekat dengan garis khatulistiwa, wilayah Kabupaten Karo beriklim tropis dengan tipe iklim (*Af*). Sebagai akibat dari daerah beriklim tropis, wilayah kabupaten ini mempunyai dua musim, yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Musim hujan pertama mulai bulan September sampai dengan bulan Januari dan musim kedua pada bulan Maret sampai dengan bulan Mei, sedangkan musim kemarau biasanya berlangsung pada bulan Februari, Juni, dan Juli. Curah hujan tahunan berkisar antara 1000–4000 mm per tahun. Suhu udara rata-rata di Kabupaten Karo berkisar antara 17°–20°C. Tingkat kelembapan nisbi rata-rata adalah ±82%.

Kabupaten Karo terdiri dari 17 kecamatan, 10 kelurahan, dan 259 desa dengan luas wilayah mencapai 2.127,00 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sekitar 399.494 jiwa (2017) dengan kepadatan penduduk 187 jiwa/km<sup>2</sup>.

Berastagi adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Karo, Sumatra Utara. Berastagi merupakan kota terbesar kedua di dataran tinggi Karo setelah Kota Kabanjahe. Berastagi merupakan salah satu kota wisata yang populer di Sumatra Utara.

Berastagi berjarak sekitar 66 kilometer dari Kota Medan. Berastagi diapit oleh 2 gunung berapi aktif yaitu Gunung Sibayak dan Gunung Sinabung. Di dekat Gunung Sibayak, terdapat pemandian mata air panas. Berastagi sendiri

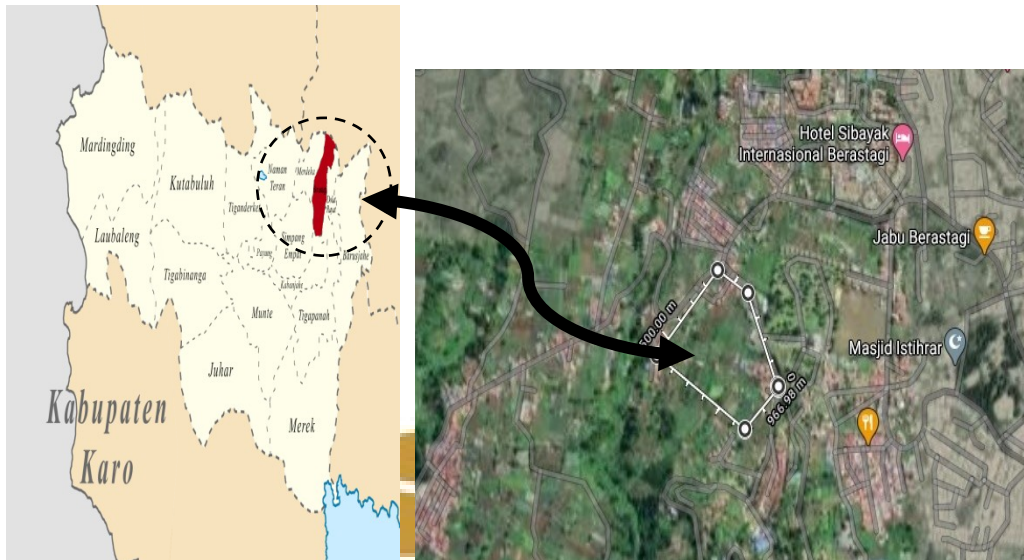
berada di ketinggian lebih dari 1300 mdpl, sehingga menjadikan kota ini menjadi salah satu kota terdingin yang ada di Indonesia. Keunggulan pemilihan tapak pada wilayah Berastagi adalah aspek pencapaian yang sangat baik menuju pusat perekonomian dan pusat pariwisata yang dimana masih banyak lahan yang luas.

### 2.7.2. Kriteria Pemilihan Tapak

Perancangan hotel wisata ini nantinya juga mempertimbangkan nilai historis pada sejarah hotel yang ada di Berastagi serta aspek pencapaian lokasi. Untuk memudahkan penentuan tapak yang akan menjadi tapak perancangan nantinya maka akan ditentukan poin-poin penilaian, adapun kriteria penentuan tapak pada perancangan hotel wisata di Berastagi ini antara lain adalah :

1. Kesesuaian Fungsi yang tertera pada RPJPD  
Tapak yang dipilih nantinya harus berada pada kecamatan yang sesuai dengan fungsi yang dikembangkan dalam RPJPD pemkab Deli Serdang dengan fungsi pariwisata atau perdagangan dan jasa
2. Pencapaian yang mudah  
Tapak harus mudah dicapai baik dengan transportasi umum, pribadi maupun pejalan kaki.
3. Utilitas yang memadai  
Terdapat utilitas yang dibutuhkan antara lain, jaringan Listrik, jaringan PDAM, jaringan Gas, jaringan pengelolaan sampah dan jaringan Telepon dan layanan Internet Kabel.
4. Kemudahan Akses  
Memiliki akses yang mudah untuk masuk ke tapak dan keluar dari tapak.

### 2.7.3. Tapak Perancangan I



Gambar 2.10 Tapak Perancangan 1

Sumber : Survey, 2020

Lokasi alternatif tapak pertama berada di daerah Berastagi, sebuah daerah wisata yang banyak dikunjungi wisatawan asing maupun lokal. Lokasi ini dapat dicapai sekitar 1 jam berkendara dari ibukota provinsi yaitu kota Medan. Adapun spesifikasi dari tapak tersebut antara lain adalah :

Alamat Lokasi : Jl. Gundaling I, Berastagi, Kabupaten Karo  
Luas Lahan : 50.000 M<sup>2</sup>  
Batas Tapak : Utara : Jalan Merdeka dan Jalan Gundaling  
Timur : Berastagi Cottage  
Selatan : Lahan Kosong dan Perkebunan  
Barat : Rumah Penduduk dan Jalan Merdeka

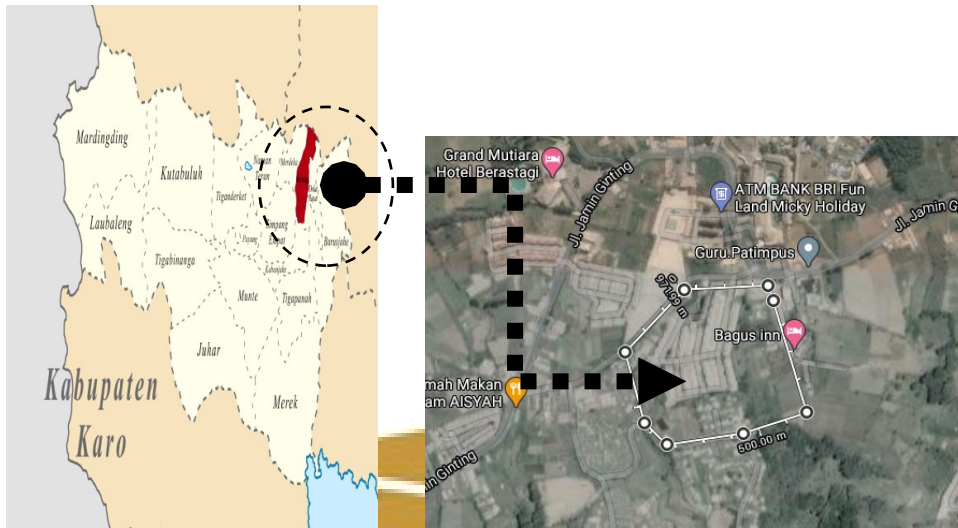
Utilitas yang tersedia : - Jaringan Listrik PLN

- Jaringan telpon dan Internet Kabel PT. Telkom

- jaringan Air bersih PDAM Tirtanadi

Keistimewaan tapak : Berdekatan dengan tempat wisata Gundaling

## 2.7.4. Tapak Perancangan II



Gambar 2.11 Tapak Perancangan II

Sumber : Survey, 2020

Alternatif tapak kedua berada di daerah Berastagi, daerah yang banyak dikunjungi wisatawan khususnya pada hari libur, dimana banyak sektor pariwisata di Berastagi baik dari perkebunan dan tempat rekreasi lainnya. Adapun spesifikasi dari tapak tersebut antara lain adalah :

Alamat Lokasi : Jl. Jamin Ginting, desa Sempajaya, Kec. Berastagi,  
Kab. Karo

Luas Lahan : 65.000 M<sup>2</sup>

Batas tapak : Utara : Jalan Jamin Ginting  
Timur : Lahan Kosong  
Selatan : Lahan Kosong  
Barat : Cindelaras Berastagi

Utilitas yang tersedia :- Jaringan Listrik PLN

- jaringan Air bersih PDAM Tirtanadi
- Jaringan Telepon dan Internet Kabel PT.Telkom
- Jaringan pengelolaan sampah Dinas Kebersihan Pemkab Deli Serdang

Keistimewaan Tapak : Lokasi sangat mudah dijangkau dan Dekat dengan Kawasan wisata Mikie Holiday Berastagi

Kekurangan Tapak : Bentuk lahan yang tidak rata