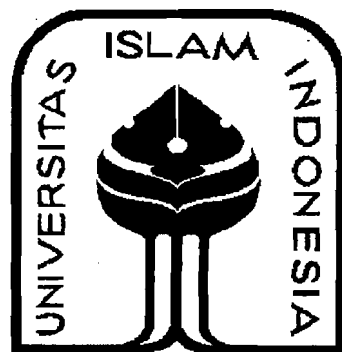


TUGAS AKHIR

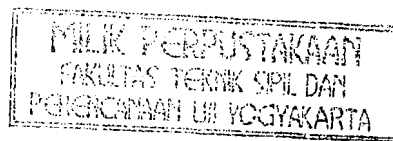
PENGEMBANGAN HOTEL TOEGOE YOGYAKARTA

*Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Serta Apresiasi Budaya Sebagai Faktor
Penentu Perancangan Tata Ruang Dalam Dan Ruang Luar*

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
Sebagai Salah Satu Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Teknik Arsitektur



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية



DISUSUN OLEH

Nama : Desi Budi Lestari

No. Mhs : 97512023

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2001

LEMBAR PENGESAHAN

Tugas Akhir

PENGEMBANGAN HOTEL TOEGOE YOGYAKARTA

Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Dan Apresiasi Budaya Sebagai Faktor Penentu Perancangan Tata Ruang Dalam Dan Tata Ruang Luar

Disusun Oleh
DESI BUDI LESTARI
97512023

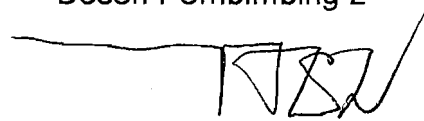
Disahkan Oleh

Dosen Pembimbing 1



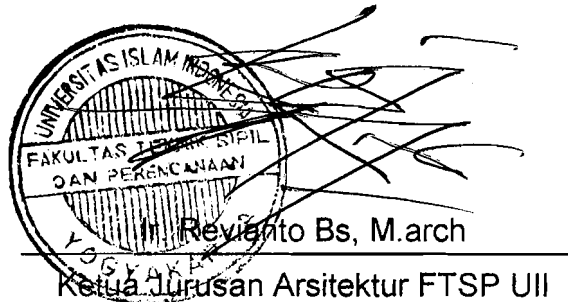
Ir. A. Saifullah M. J., MSi

Dosen Pembimbing 2



Ir. Hastuti Saptorini, MA

Diketahui oleh



Ir. Revianto Bs, M.arch
Ketua Jurusan Arsitektur FTSP UII

Yogyakarta, 18 Januari 2001

"(Pahala dari Allah) itu bukanlah menurut angan-anganmu yang kosong dan tidak(pula) menurut angan-angan Ahli kitab. Barang siapa yang mengerjakan kejahatan, niscaya akan diberi pembalasan dengan kejahatan itu dan ia tidak mendapat perlindungan dan tidak (pula) penolong baginya selain dari Allah."

(An Nisaa' : 123)

"Tidakkah kamu memperhatikan, bahwa sesungguhnya Allah memasukkan malam ke dalam siang dan memasukkan siang ke dalam malam dan Dia tundukkan matahari dan bulan masing-masing berjalan sampai kepada waktu yang ditentukan dan sesungguhnya Allah Maha Mengetahui, apa yang kamu kerjakan. "

(Luqman : 29)



Kupersembahkan
Untuk Ayah-Bundaku Tercinta
Eyang, Kakak dan Adikku Tersayang

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr, Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan prasyarat yang wajib dipenuhi guna memperoleh gelar sarjana sebagai hasil pendidikan selama 4 tahun program S1 di jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, hal ini dikarenakan atas keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karenanya penulis harapkan saran maupun masukan yang positif.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak sedikit bantuan baik berupa moril maupun materil. Maka pada kesempatan ini perkenankan saya menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

Bapak Ir. H Widodo, MSCE, Ph.D, selaku dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Bapak Ir. Revianto Bs, M Arch, selaku kepala Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan.

Bapak Ir. Wiryono Raharjo, M Arch yang selalu memberi teladan dan bimbingan.

Bapak Ir.A.Saifullah MJ,MSi, dan Ibu Ir. Hastuti Saptorini, M A, selaku dosen pembimbing skripsi, atas arahan dan bimbingan serta pengetahuan.

Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, Depdikbud Direktorat Jenderal Budaya propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, atas data-data yang diberikan.

BAPEDA Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, atas informasi yang diberikan.

Bapak , ibu, eyang putri , kakak-kakak dan adikku tersayang yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk terus berjuang dan pantang menyerah.

Teman-teman seperjuangan; Ida, Novia, Endah, Nisfa, Inne, Diah, dan teman-teman seangkatan yang bersedia menjadi temanku dalam suka dan duka serta kenangan yang manis.

Bapak / ibu dosen yang telah mengajarkan berbagai ilmu dan pengetahuan selama kuliah. Semua pihak yang ikut membantu dalam menyelesaikan tugas hingga memperoleh gelar, terimakasih.

Akhir kata saya ucapkan terimakasih sebesar-besarnya dengan tetesan air mata dan haru kebahagiaan.

Wassalamu'alaikum Wr Wb,

Yogyakarta,

Penulis

ABSTRAKS

PENGEMBANGAN HOTEL TOEGOE YOGYAKARTA

Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Dan Apresiasi Budaya Sebagai Faktor Penentu Perancangan Tata Ruang Dalam Dan Tata Ruang Luar

Pelestarian bangunan kuno yang memiliki nilai sejarah dan budaya yang tinggi merupakan sebuah potensi baik bagi kepariwisataan maupun ekonomi. Pelestarian melalui metode konservasi bangunan dengan mengubah fungsi bangunan menjadi fungsi komersial mungkin akan lebih bersifat optimal. Dari aspek ekonomi yaitu maintenance bangunan akan dapat ditutupi dari keuntungan yang diperoleh, sedang dari aspek pariwisata akan dapat menambah objek wisata, dan pendapatan. Hotel Toegoe sebagai salah satu bangunan kolonial di Yogyakarta yang memiliki nilai sejarah dan arsitektur yang khas dengan kondisi bangunan yang ada sekarang, memerlukan pemeliharaan dan pelestarian bangunan sehingga dapat lebih eksis. Melalui pengembangan fungsi bangunan yang ada yaitu dengan adanya keterpaduan fungsi akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya diharapkan bangunan bisa lebih eksis ditahun-tahun mendatang. Dari keterpaduan fungsi kegiatan tersebut dimana dengan kondisi bangunan maka perlu adanya perancangan kembali tata ruang baik ruang dalam maupun ruang luar, sehingga dapat mewadahi kebutuhan fungsi-fungsi pengembangan.

Hotel Toegoe yang terletak di jalan Mangkubumi terdiri dari 3 bangunan yang susunan massanya berjajar dari arah utaran-selatan. Bangunan ini awalnya merupakan sebuah hotel yang kemudian pada masa agresi militer II dijadikan maskas besar Belanda. Bangunan yang kini fungsinya sebagai Bank Jakarta dan rental office, dimana kondisinya sangat tidak terawat. Ditinjau dari kondisi saat ini dan adanya pengembangan fungsi bangunan, akan berpengaruh pada tata ruang dalam dan ruang luar bangunan seperti pola hubungan ruang, sirkulasi maupun organisasi ruang.

Berdasar dari adanya keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya maka dapat dianalisa adanya ruang-ruang terpadu, yaitu: ruang-ruang yang digunakan sebagai ruang pemersatu yaitu lobby, hall, dan open space. Ruang-ruang yang digunakan oleh kegiatan yang berkarakter sama seperti ruang-ruang pengelola, dapur dan ruang persiapan. Serta ruang serbaguna sebagai ruang *multy purpose* (mewadahi beberapa kegiatan yaitu konvensi, pertunjukan dan eksibisi). Dari pola yang diperoleh, maka akan berpengaruh pula pada bentuk organisasi ruang maupun tata massa bangunan. Yang kesemuanya mempengaruhi bentuk sirkulasi yang terjadi baik didalam bangunan maupun diluar bangunan. Selain juga perancangan ulang tata ruang dalam bangunan lama.

Dengan adanya keterpaduan, maka konsep bagi pengembangan hotel Toegoe, sebagai pelestarian bangunan kuno adalah: menggunakan prinsip-prinsip konservasi dalam menentukan konsep perancangan bangunan. Pada tata massa, konsep pengembangan bentuk massa mengikuti dari bentuk bangunan lama yaitu persegi empat, sedang susunan massa peletakan bangunan baru sebagai background dari bangunan lama. Konsep penampilan bangunan, pada bangunan baru mengikuti pola irama dan rasio proporsi bangunan yang sudah ada. Untuk konsep tata ruang dalam dan ruang luar dengan adanya pengembangan fungsi, yaitu dengan mengubah ruang-ruang pada bangunan lama dengan fungsi baru dan penataan interior yang sesuai. Konsep sirkulasi pada entrance bangunan kaitannya dengan aksesibilitas tetap pada kondisi sekarang. Dari pengembangan fungsi dan keterbatasan site maka konsep perencanaan site adalah dengan memperluas site yang ada ke arah utara. Sedang konsep untuk sistem utilitas dan lansekap merubah dan menata kembali dari kondisi yang sudah ada.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABTRAKSI.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 BATAS PENGERTIAN JUDUL	1
1.2. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN	2
1.2.1 Pertumbuhan Pariwisata Dan Kawasan Cagar Budaya DIY	2
1.2.2 Penerapan Konservasi Arsitektural Pada Hotel Toegoe Sebagai Bangunan Cagar Budaya	3
1.2.3 Pentingnya Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Dan Apresiasi Budaya Pada Hotel Toegoe	4
1.2.4. Perlunya Fasilitas Akomodasi Di Kawasan Cagar Budaya.....	5
1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN	6
1.2.1. Permasalahan Umum	6
1.2.2. Permasalahan Khusus.....	6
1.4 TUJUAN DAN SASARAN	6
1.4.1 Tujuan	6
1.4.1.1. Tujuan Umum	6
1.4.1.2. Tujuan Khusus.....	6
1.4.2 Sasaran	6
1.4.2.1. Sasaran Umum.....	6
1.4.2.2. Sasaran Khusus	7
1.5. LINGKUP PEMBAHASAN	7
1.5.1. Lingkup Non arsitektural	7
1.5.2. Lingkup Arsitektural	7
1.6. METODE PENULISAN	8
1. Metode Pencarian Data	8
2. Metode Pembahasan Dan Pendekatan Konsep	8
3. Perumusan Konsep	9
1.7 SISTEMATIKA PENULISAN	9
1.8 KEASLIANPENULISAN	10

1.9 KERANGKA POLA PIKIR	12
BAB II TINJAUAN FAKTUAL DAN TEORITIS	13
2.1 TINJAUAN HOTEL TOEGOE YOGYAKARTA	13
2.1.1 Lokasi Dan Kedudukan Hotel Toegoe	13
2.1.2 Sejarah Hotel Toegoe	15
2.1.3 Konsep Arsitektur Hotel Toegoe	15
2.1.4 Kondisi Fisik Bangunan Hotel Toegoe	16
i Tata Massa	16
ii Tata Ruang	17
iii Struktur Bangunan	18
iv Elemen Bangunan	18
v Pengkondisian Bangunan	20
2.2 FUNGSI - FUNGSI YANG MUNGKIN DALAM BANGUNAN HOTEL TOEGOE	20
2.2.1. Tinjauan Fasilitas akomodasi	20
2.2.1.1 Peluang Fasilitas Akomodasi	21
2.2.1.2 Karakteristik Kegiatan Hotel	21
2.2.2. Tinjauan Fasilitas Pendukung	22
2.2.2.1 Tinjauan Kegiatan Bisnis	22
2.2.2.2 Tinjauan Kegiatan Apresiasi Budaya	24
2.3 TINJAUAN TEORITIS KONSERVASI ARSITEKTURAL	25
2.3.1 Konservasi Bangunan kuno	25
2.4 TINJAUAN TEORITIS TATA RUANG LUAR DAN RUANG DALAM	26
2.4.1 Tinjauan Tata Ruang Luar	26
2.4.2 Tinjauan Tata Ruang Dalam	27
2.4.3 Objek pembandingan	28
2.4.3.1 Hotel Phoniex	28
2.4.3.2 The Cairo Hotel	29
2.4.3.3 Hotel Raffles	30
BAB III ANALISA DAN PENDEKATAN KONSEP KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS, DAN APRESIASI BUDAYA	32
3.1. ANALISA KEGIATAN	32
3.1.1. Analisa Pelaku Kegiatan Dan Penentu Kebutuhan Ruang	32
3.1.1 a. Analisa Kegiatan Akomodasi	32
3.1.1 b Analisa Fasilitas Bisnis	34
3.1.1 c Analisa Fasilitas Apresiasi Budaya	35
3.1.2 Analisa Pola Kegiatan	36

3.2. Analisa Penentu Klasifikasi Hotel.....	38
3.3 Analisa Kebutuhan Ruang	41
3.4 Analisa Besaran Ruang.....	41
3.5. Analisa Frekuensi Penentu Keterpaduan Kegiatan.....	43
3.6. Analisa Keterpaduan Kegiatan Akomodasi, Bisnis, dan Apresiasi Budaya.....	44
3.7 ANALISA KONSERVASI DAN PENGEMBANGAN BANGUNAN.....	44
i. Tata Massa	45
ii. Tata Ruang Dan Elemen Ruang	46
3.8. ANALISA TATA RUANG DALAM DAN RUANG LUAR	47
3.8.1 Analisa Tata Ruang Luar	47
38.1.a Analisa Zoning Site.....	47
3.8.1.b Analisa Tata Massa	48
3.8.1.b.i Bentuk massa.....	49
3.8.1.b.ii Susunan massa	49
3.8.1.b.iii Orientasi massa	50
3.8.1.c Penampilan Bangunan	50
3.8.1.d Sirkulasi luar Bangunan	51
i. Pencapaian Ke Dalam Site.....	51
ii. Pencapaian Di Dalam Site.....	51
3.8.1.e Penataan Vegetasi dan Elemen Landscape	52
3.8.2. Analisa Tata Ruang Dalam	52
38.2.a Bentuk Ruang	52
3.8.2.b Pola Hubungan Ruang dan organisasi ruang	52
3.8.2.c Sirkulasi dalam bangunan	53
3.9 Analisa Sistem Utilitas.....	53
3.9.1 Sistem Distribusi Air Bersih.....	53
3.9.2 Sistem Pengolahan Limbah	54
3.9.3 Sistem Penerangandan Jaringan Listrik	55
3.9.4 Sistem Penghawaan	56
3.9.5 Sistem Komunikasi	56
3.9.6 Sistem Fire Protection.....	56
3.3.5. Analisa Sistem Struktur.....	56
BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PENGEMBANGAN HOTEL TOEGOE YOGYAKARTA.....	57
4.1. Konsep Dasar perencanaan bangunan.....	57
4.1.1. Konsep Lokasi	57

4.1.2 konsep dasar perencanaan site	57
4.2. Konsep Dasar Perancangan Bangunan	58
4.2.1 Konsep Perancangan Tata Ruang Dalam Dan Luar	58
4.2.1.1 Konsep Tata Ruang Dalam	58
4.2.1.a Konsep macam dan Besaran Ruang	58
4.2.1.b Konsep keterpaduan tata ruang dalam dan ruang luar	60
4.2.1.c Konsep Hubungan Ruang-Ruang Terpadu	60
4.2.1.d Konsep Organisasi Ruang	61
4.2.1.e Konsep Bentuk Dan Elemen Ruang	62
i. Bentuk Ruang	62
ii. Elemen Ruang	62
4.2.2 Konsep Pola Sirkulasi	64
4.3. Konsep Dasar Tata Ruang Luar	64
4.3.1. Tata Massa	64
4.3.1.a Bentuk Massa	64
4.3.1.b Susunan Massa	64
4.3.1.c Orientasi Massa	65
4.3.2. Konsep Pola Sirkulasi	65
i. Pencapaian Ke Dalam Site	65
ii. Pencapaian Di Dalam Site	66
4.3.3. Konsep Penampilan Bangunan	66
4.3.4. Konsep Penempatan Vegetasi Dan Elemen Landscape	67
4.4 Konsep Perancangan Sistem Bangunan	67
4.4.1. Konsep Sistem Utilitas	67
A. Sistem Distribusi Air Bersih	67
B. Sistem Pengolahan Limbah	68
C. Sistem Penerangan	69
D. Sistem Penghawaan	69
E. Sistem Komunikasi	70
F. Sistem Fire Protection	70
4.6. Konsep Sistem Struktur	70
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN	xii

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Lokasi Bangunan Hotel Toegoe.....	13
Gambar 2.2	Kedudukan Pada Kawasan Cagar Budaya Bangunan Kolonial Pengembangan Kawasan (Malioboro-Mangkubumi).....	14
Gambar 2.3	Tata Massa Hotel Toegoe	16
Gambar 2.4	Denah Hotel Toegoe.....	16
Gambar 2.5	Ornamen Lantai Dinding	19
Gambar 2.6	Detail Pintu Dan Jendela, Ornamen Eternit Pada Ruang Belakang...19	
Gambar 2.7	Fasad Bangunan.....	20
Gambar 2.8	Tata Massa Pengembangan Hotel Phoenix.....	29
Gambar 2.9	Bentuk Perubahan Bangunan Hotel Cairo	30
Gambar 2.10	Fasad Hotel Raffles.....	30
Gambar 3.1	Skema Hubungan Antar Kegiatan	37
Gambar 3.2	Analisa Hubungan Keterpaduan Kegiatan	44
Gambar 3.3	Analisa Tata Massa Hotel Dan Pengembangan	46
Gambar 3.4	Analisa Tata Ruang Dan Elemen Bangunan.....	46
Gambar 3.5	Analisa Mintakat Ruang Pada Tapak	47
Gambar 3.6	Analisa Perluasan Site	48
Gambar 3.7	Analisa Bentuk Massa Bangunan.....	49
Gambar 3.8	Analisa Susunan Massa Bangunan.....	49
Gambar 3.9	Analisa Orientasi Bangunan	50
Gambar 3.10	Analisa Fasad Bangunan.....	51
Gambar 3.11	Analisa Sirkulasi Luar Bangunan.....	51
Gambar 3.12	Analisa Pola Organisasi Ruang	53
Gambar 3.13	Analisa Sirkulasi Dalam Bangunan	53
Gambar 3.14	Analisa Distribusi Air Bersih.....	54
Gambar 3.15	Analisa Distribusi Air Kotor	54
Gambar 3.16	Analisa Sistem Drainasi	55
Gambar 3.17	Analisa Diagram Jaringan Listrik	55
Gambar 4.1	Bentuk Dan Luas Site PengembanganHotel Toegoe	57
Gambar 4.2	Pola Hubungan Ruang Terpadu.....	60
Gambar 4.3	Organisasi Ruang	61
Gambar 4.4	Bentuk Ruang, dinding ruang multy porpose	63
Gambar 4.5	Pola sirkulasi	64
Gambar 4.6	Tata Massa Bangunan.....	65
Gambar 4.7	Orientasi Massa	67

Gambar 4.8	Main Entrance Dan Sub Entrance Site.....	65
Gambar 4.9	konsep penampilan bangunan.....	66
Gambar 4.10	Skema Struktural Jar. Air bersih.....	68
Gambar 4.11	Skema Jaringan Air Kotor Dan Sistem Drainasi.....	69
Gambar 4.12	Skema Jaringan Listrik.....	69
Gambar 4.13	Skema Penghawaan Buatan.....	69
Gambar 4.14	Skema fire Protection.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Karakteristik Kegiatan Akomodasi.....	21
Tabel 2.2	Karakteristik Kegiatan Bisnis.....	22
Tabel 2.3	Karakteristik Kegiatan Apresiasi Budaya.....	24
Tabel 2.4	Jenis Kegiatan Dan Tingkat Perubahan.....	26
Tabel 3.1	Analisa Kegiatan Akomodasi Dan Kebutuhan Ruang.....	32
Tabel 3.2	Analisa Kegiatan Bisnis Dan Kebutuhan Ruang.....	34
Tabel 3.3	Analisa Kegiatan Apresiasi Budaya Dan Kebutuhan Ruang.....	35
Tabel 3.4	Jumlah Wisatawan Yang Menggunakan Fasilitas Akomodasi.....	38
Tabel 3.5	Analisa Perkembangan Jumlah Wisatawan Pengguna Fasilitas Akomodasi.....	39
Tabel 3.6	Analisa Besaran Ruang.....	41
Tabel 3.7	Analisa Frekuensi Kegiatan.....	43
Tabel 3.8	Analisa Konservasi Hotel Toegoe.....	45
Tabel 4.1	Besaran Ruang.....	58
Diagram 2.1	Proses Kegiatan Akomodasi.....	22
Diagram 2.2	Proses Kegiatan Bisnis.....	23
Diagram 2.3	Proses Kegiatan Apresiasi Budaya.....	24
Diagram 2.4	Hubungan Ruang Hotel, Fasilitas Bisnis Dan Apresiasi Budaya.....	27
Diagram 3.1	Skema Hubungan Pelaku Kegiatan Akomodasi, Bisnis, Dan Apresiasi Budaya.....	37

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 BATASAN PENGERTIAN JUDUL

- ***Pengembangan***

Berarti proses,cara,pembuatan mengembangkan (mengembangkan = menjadi lebih besar/ luas/ banyak).¹

- ***Hotel Toegoe***

Merupakan bangunan peninggalan kolonial Belanda,dibangun abad XX yang berlokasi di depan Stasiun Tugu Yogyakarta. Terdiri atas tiga bangunan yang difungsikan sebagai kantor Visi Organiser dan Money Changer. ²

- ***Keterpaduan kegiatan akomodasi,bisnis, dan apresiasi budaya***

Menyatukan berbagai macam kegiatan yang saling mendukung satu sama lain, meliputi kegiatan konvensi, seperti: seminar, pertemuan dll (bisnis), hiburan yang mampu menghargai nilai-nilai seni dan budaya tradisional kedalam sebuah bangunan serta dilengkapi dengan fasilitas akomodasi.³

- ***Ruang Dalam***

Tempat mewadahi semua kegiatan didalamnya (Aristoteles),elemen terbatas dan suatu dunia yang terbatas (Plato). Ruang dalam melingkupi dimensi ruang dan pembatas ruang (Van De Ven,Cornelis, 1991).⁴

- ***Ruang Luar***

Tata ruang yang banyak ditentukan oleh faktor-faktor seperti : bentuk,sirkulasi,luasan site, pembatas site,tata letak massa,serta land scape (Van De Ven,Cornelis, 1991) .⁵

1.1.1. KESIMPULAN

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas pada judul : ***PENGEMBANGAN HOTEL TOEGOE, keterpaduan kegiatan akomodasi,bisnis,serta apresiasi budaya sebagai faktor penentu perancangan tata ruang dalam dan ruang***

¹ Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, h 414

² Laporan Pendataan Bangunan Indis (Hotel Toegoe), Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, 1999, h 3

³ Tim Penyusun, Kamus, Besar Bahasa Indonesia, 1999, Op.Cit, h 713, 53, 138, 829, dan 790

⁴ Gatot Sigit, Hotel Resort Sebagai Fasilitas Pendukung Wisata Bahari Di Pantai Parang Parang Kusumo, 2001, h 1

⁵ ibid, Op.Cit. h 1

luar, dapat disimpulkan bahwa pengembangan Hotel Toegoe sebagai fasilitas akomodasi di kawasan cagar budaya, mencakup kegiatan akomodasi, bisnis, serta apresiasi budaya, sebagai sarana kegiatan konvensi yang juga menyuguhkan kegiatan hiburan dan seni tradisional sebagai objek wisata secara optimal sehingga kegiatan satu dengan yang lain dapat saling mendukung dan mampu menciptakan kolaborasi kegiatan yang harmonis.

1.2 LATARBELAKANG PERMASALAHAN

1.2.1 PERTUMBUHAN PARIWISATA DAN KAWASAN CAGAR BUDAYA

D.I.Y.

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, merupakan tempat yang memiliki peninggalan sejarah yang cukup banyak. Penemuan benda-benda cagar budaya, mulai dari serpihan batu peninggalan jaman prasejarah sampai ke bangunan-bangunan indische peninggalan kolonial Belanda.⁶

Untuk bangunan arkeologi seperti candi, di kawasan DIY khususnya Sleman sudah ditemukan 19 buah candi.⁷ Sedangkan bangunan-bangunan yang bernilai sejarah seperti Kraton, bangunan-bangunan kolonial banyak ditemui di kawasan kota Yogyakarta, yang jumlahnya tercatat ± 227 bangunan. Sebagian diantaranya sudah berubah total sedang sebagian lain hanya mengalami penambahan bentuk bangunan.

Bangunan-bangunan yang telah dihancurkan dan berubah bangunan baru diantaranya: *Cemetery (Kerkop)* menjadi Restaurant Dan Open Stage Pura Wisata, gedung "*Vorstenlanden*" *Contractors Buereau* menjadi Hotel Melia, *Velodrome Car And Accessories Shop* menjadi Hotel Santika. Sedangkan sisanya masih orisinal, diantaranya: RS Dr Yap, Hotel Toegoe (Bank Jakarta), Aphotek Kimia Farma, SD Ngupasan I, II, III, IV, Kantor Polresta Yogya, Stasiun Tugu dan Stasiun Lempuyangan, serta Kantor Pos Besar.⁸

Bangunan-bangunan tersebut merupakan aset yang berharga di bidang pariwisata khususnya. Ditinjau secara umum, persentase peningkatan jumlah pengunjung objek wisata di Daerah Istimewa

⁶ —, Sejarah DIY, Depdikbud, 1976/1977, h 6-7 dan Laporan Pendataan Bangunan Indis (Hotel Toegoe), Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, 1999, h1

⁷ Banyak Aset, Minim Promosi, Bernas, Oktober 2, 2001, h 3

Yogyakarta dari tahun ke tahun \pm 12,7%. Hal itu menandakan adanya perkembangan kepariwisataan Yogyakarta.⁹

1.2.2 PENERAPAN KONSERVASI ARSITEKTURAL PADA HOTEL TOEGOE SEBAGAI BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Hotel Toegoe merupakan bangunan peninggalan kolonial yang dibangun pada \pm abad XX (1896) semasa pemerintahan Sri Sultan HB VII. Bangunan ini berdiri diatas tanah seluas 6320 m² yang awalnya berfungsi sebagai hotel. Tapi melihat dari kondisi Hotel Toegoe saat ini,keadaanya sangat tidak terawat. Banyak kerusakan baik dibagian dalam bangunan dan luar bangunan, sehingga tidak sedikit komponen atau hiasan pada bangunan yang hilang termakan usia.¹⁰

Untuk menjaga bangunan cagar budaya ini perlu adanya penanganan serius, dengan menjadikan bangunan Hoetel Toegoe sebagai cagar budaya yang harus dilestarikan keberadaanya. Sesuai dengan UU No 5 Tahun 1992 Tentang Benda Cagar Budaya dan Keputusan Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan No 063/U/1995 Tentang Perlindungan Dan Pemeliharaan Benda Cagar Budaya.¹¹

Dalam pengembangan kawasan kota, tidak hanya penilaian secara historis dan problem solving oriented, tapi juga secara prediktif dalam mencari nilai-nilai keabadian. Banyaknya ragam bentuk arsitektur merupakan jati diri kota,bentuk tradisional hingga modern dengan sejarah yang berbeda-beda. (P.Wiryomartono,1997: 68-71). Strategi pembangunan yang berwawasan identitaspun dicanangkan,dengan menggunakan gerakan regional maupun konservasi (Siswanto,1997:130-141).

Konservasi bangunan bersejarah adalah salah satu cara pengelolaan bangunan tersebut untuk tetap lestari. Dengan tetap mempertahankan bangunan yang ada dan menambahnya beberapa fungsi baru akan dapat menghidupkan kembali bangunan yang telah setengah mati ini untuk tetap bertahan (Budihardjo,1997: 124-129).

⁹ Gonjang-Ganjing Peninggalan Bersejarah Yogya.

⁹ Statistik Pariwisata Tahun 2000 DIY, Dinas Pariwisata Propinsi DIY, h 2

¹⁰ Laporan Pendataan Bangunan Indis(Hotel Toegoe) Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, 1999, h 12-13

¹¹ ibid, Op.Cit,h 2

1.2.3 PENTINGNYA KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS, DAN APRESIASI BUDAYA PADA HOTEL TOEGOE

Dalam upaya konservasi pada bangunan bersejarah dengan menggunakan landasan pertimbangan budaya dan estetis-arsitektnis saja, kurang terbukti berhasil. Contohnya seperti pada Benteng Vredenburg, pemugaran bangunan dan mengubahnya menjadi museum ternyata membawa masalah baru yaitu biaya operasional dan pemeliharaan bangunan yang cukup besar. Konsep konservasi dengan menambah fungsi-fungsi baru yang menguntungkan dari segi ekonomi-finansial, akan lebih sesuai diterapkan. Sehingga dengan adanya fungsi baru tersebut bangunan akan mendapat sedikit keuntungan yang bisa dipergunakan sebagai pemeliharaan bangunan itu sendiri (Budihardjo, 1997:128).

Bangunan Hotel Toegoe yang terletak di jalan Pangeran Mangkubumi dan merupakan bagian dari jalur sumbu imajiner (Laut Selatan-Kraton-Merapi) adalah kawasan pusat perdagangan dan kawasan cagar budaya Yogyakarta (Malioboro). Letak bangunan ini yang berada di tengah kota merupakan barometer bagi alasan pengembangan fungsi baik dari segi ekonomi maupun pariwisata dalam penerapan konsep konservasi.

Pelayanan berbagai kegiatan dalam keterpaduan fungsi bangunan mencakup: kegiatan pelayanan bisnis dengan pengadaan pelayanan konvensi serta menampilkan kegiatan apresiasi budaya dan kegiatan rekreasi yang kesemuanya merupakan pendukung fasilitas akomodasi (hotel) yang akan dihidupkan kembali.

Dalam kenyataan di dunia pariwisata khususnya pariwisata Yogyakarta, terjadi kejenuhan terhadap pariwisata yang disuguhkan kepada wisatawan. Hal itulah yang menyebabkan *length of stay* (lama tinggal) para wisatawan yang rendah. Ditinjau dari potensinya, Yogyakarta sebagai kota budaya, kota pelajar maupun kota pendidikan memiliki potensi tersebut. Baik dari aspek budaya maupun keilmuan, Yogya memiliki potensi itu.

Sejak tahun 1996, perkembangan kegiatan konvensi di Yogyakarta mengalami perkembangan yang positif. Hal itu dilihat dari angka kenaikan jumlah kegiatan pertemuan akhir tahun 1996 bekisar ± 702 kali

kegiatan, baik tingkat nasional maupun internasional. Dikaitkan dengan *length of stay*, melalui kegiatan ini tingkat lama tinggal mengalami kenaikan. Disisi lain sebagai pendukung kegiatan konvensi, peserta juga dapat menikmati objek wisata seperti hiburan berupa apresiasi budaya, sehingga peserta dapat benar-benar rileks, santai dan terkesan (Tuti Artha, 2000: 114-123 dan 131-160). Penyatuan kegiatan-kegiatan tersebut merupakan satu kesatuan kegiatan yang saling mendukung secara harmonis, yang bertujuan mengoptimalkan kegiatan.

Dengan begitu selain dapat menyelamatkan bangunan hotel itu sendiri, tapi juga meningkatkan tingkat kepariwisataan Yogyakarta. Ditambah dengan adanya identitas baru **Yogya Never Ending Asia** yaitu Yogyakarta sebagai kawasan ekonomi Asia dengan dilandasi 3 pilar utama TTI (*Trade, Tourism, Dan Investment*) perdagangan pariwisata dan investasi.¹²

1.2.4 PERLUNYA FASILITAS AKOMODASI DI KAWASAN CAGAR BUDAYA YOGYAKARTA

Fasilitas akomodasi di Yogyakarta pada tahun 2000 yang berjumlah ± 38 hotel berbintang dan 395 non bintang dengan total jumlah kamar 9626. yang menampung ± 619410 wisatawan pertahun. Sementara jumlah wisatawan yang datang di yogya pada tahun yang sama ± 5983694 dan rata-rata peningkatan jumlah wisatawan dua tahun terakhir ± 12,7 %.¹³ Perbandingan jumlah kamar dengan jumlah wisatawan yang menggunakan fasilitas tersebut dan banyaknya wisatawan yang datang ke yogya, maka peluang 5364284 orang dapat ditampung, dimana akan mengalami kenaikan pada tahun-tahun mendatang.

Persoalan lain yang terjadi pada fasilitas akomodasi, terutama bagi daerah-daerah tujuan wisata, adalah *length of stay* (lama tinggal). Diamati pada tahun 1998-2000 rata-rata perhari baik wisman maupun wisnu 1,9 hari.¹⁴ Hal itu dikarenakan paket wisata yang ditawarkan tidak memerlukan waktu lama, sehingga tidak harus menginap. Perlunya fasilitas akomodasi yang mampu memwadahi apresiasi budaya khususnya sehingga dapat dijadikan obyek wisata "malam hari", yang mampu

¹² Jogja Never Ending Asia Diresmikan, Bernas, July 28, 2001, h1

¹³ Statistik Pariwisata Tahun 2000 DIY, Dinas Pariwisata DIY, h 8

¹⁴ *ibid*, Op. Cit, h 8

menahan para wisatawan untuk tinggal lebih lama (Tuti Artha, opcit:94-98).

1.3 PERMASALAHAN

1.3.1 PERMASALAHAN UMUM

Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan dalam kaitannya pengembangan Hotel Toegoe, yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan fasilitas akomodasi dan persyaratan pengembangan bangunan di kawasan cagar budaya.

1.3.2 PERMASALAHAN KHUSUS

Bagaimana konsep perancangan tata ruang dalam dan ruang luar pada Bangunan Hotel Toegoe yang dirancang berdasar aspek keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya.

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 TUJUAN

1.4.1.1 TUJUAN UMUM

Untuk memperoleh rumusan perencanaan dan perancangan pengembangan Hotel Toegoe, yang dapat memenuhi kebutuhan akomodasi pada kawasan cagar budaya, sehingga dapat berperan dalam kegiatan ekonomi dan kepariwisataan Yogyakarta,

1.4.1.2 TUJUAN KHUSUS

Mendapatkan rumusan konsep perancangan tata ruang dalam dan ruang luar pada bangunan Hotel Toegoe dalam pengembangan fungsi bangunan yang lebih luas yang kaitannya dengan keterpaduan kegiatan (sebagai pendukung kegiatan pariwisata dan ekonomi), sehingga upaya pelestarian bangunan lama bisa tercapai.

1.4.2 SASARAN

1.4.2.1 SASARAN UMUM

Mendapat aspek-aspek kajian umum dalam perencanaan dan perancangan pengembangan Hotel Toegoe:

- Kajian bangunan Hotel Toegoe, sebagai bangunan cagar budaya yang perlu dikonservasi.

-
- Prospek pengembangan fungsi baru dalam bangunan Hotel Toegoe agar bangunan lama tetap lestari.
 - Penentuan kelas hotel dan Kajian konservasi arsitektural dalam pengolahan bangunan cagar budaya.
 - Pelaku dan jenis kegiatan yang akan diwadahi dalam kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya.
 - Perkiraan jumlah pengadaan konvensi dan pengunjung daerah tujuan wisata (wisata budaya) di Wilayah Kodya Yogyakarta.

1.4.2.2 SASARAN KHUSUS

Berupa perancangan tata ruang dengan metode konservasi :

- Pemahaman keruangan di kawasan cagar budaya.
- Kajian keterpaduan antar kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya.
- Penataan ruang dalam dan ruang luar pada bangunan Hotel Toegoe yang tetap dapat menampilkan kesan lama dari bangunan kolonial dengan pengembangan fungsi bangunan.
- Komponen sirkulasi sebagai penghubung ruang untuk kemudahan pencapaian dan kenyamanan pergerakan, baik aksesibilitas, fasilitas maupun dimensi pergerakannya.
- Kajian objek pembanding.

1.5 LINGKUP PEMBAHASAN

1.5.1 NON ARSITEKTURAL

Pembahasan tentang hal-hal diluar ilmu arsitektural sebagai masukan untuk memperjelas pembahasan masalah:

- Kajian tentang bangunan-bangunan peninggalan sejarah khususnya bangunan indis (bangunan peninggalan kolonial) dan kriterianya sebagai bangunan cagar budaya.
- Kajian sejarah bangunan Hotel Toegoe dan deskripsi kondisi fisik bangunan.
- Peningkatan kunjungan wisata dan kegiatan konvensi di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai referensi.

1.5.2 ARSITEKTURAL

Pembahasan Yang Berhubungan Dengan Masalah-Masalah Desain:

-
- Kajian teoritis Metode Konservasi Sebagai Dasar Perancangan Pada Bangunan Hotel Toegoe.
 - Kajian Terhadap lokasi dan site bangunannya.
 - Kajian keterpaduan kegiatan dalam kaitan pengembangan fungsi hotel Toegoe.
 - Kajian fasilitas akomodasi (hotel) dan karakteristiknya.
 - Kajian Tata Ruang Dalam Dan Ruang Luar Bangunan.
 - Sirkulasi Dan Aksesibilitas.

1.6. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang dilakukan dalam memecahkan permasalahan, adalah:

1. Pencarian data;

- Observasi

Pengamatan langsung di lapangan tentang kondisi fisik bangunan yang akan diteliti.

- Studi literatur

- ☞ Tinjauan teoritis tentang metode konservasi arsitektural dan bangunan-bangunan konservasi.

- ☞ Tinjauan teori tentang tata ruang dalam dan ruang luar.

- Survey instansional

Perolehan data melalui instansi-instansi terkait, diantaranya : Bapeda, Dinas Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, Dinas Pariwisata, Dinas Kebudayaan, dan Balai Kajian Sejarah.

2. Analisa pembahasan dan pendekatan konsep:

- Analisis dilakukan dengan menggunakan metode induktif, mulai dari pembahasan permasalahan umum (mengenai bangunan-bangunan cagar budaya khususnya bangunan indische di Yogyakarta) hingga permasalahan khusus meliputi : fungsi,tata ruang,serta gubahan massa.
- Analisa keterpaduan kegiatan sebagai fasilitas pendukung kegiatan akomodasi yang kaitannya dengan aspek ekonomi dan pariwisata..
- Analisis pembahasan mengenai kondisi fisik bangunan Hotel Toegoe dan lingkungan sekitar menggunakan metode konservasi arsitektural dalam proses perancangan sehingga mampu beradaptasi yang harmonis dengan lingkungan.

- Pengembangan fungsi sebagai konsep pelestarian bangunan hotel Toegoe.

3. Perumusan Konsep:

Konsep perencanaan tata ruang luar:

- Konsep kawasan
- Konsep pengolahan tapak
- Konsep sirkulasi; entrance dan sirkulasi dalam site
- Konsep utilitas

Konsep perencanaan tata ruang dalam:

- Fasilitas hotel, konvensi dan apresiasi budaya.
- Konsep organisasi ruang
- Konsep sirkulasi
- Konsep struktur

1.7. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I . PENDAHULUAN

Berisi tentang latarbelakang, permasalahan, tujuan, sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan,keaslian penulisan,serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL

Uraian tentang kajian-kajian teoritis mengenai metode konservasi arsitektural,tata ruang dalam dan ruang luar, kondisi fisik dan lingkungan bangunan Hotel Toegoe.

BAB III. ANALISA SINTESIS

Analisa perencanaan umum, analisa permasalahan khusus,analisa pendekatan perancangan umum dan khusus.

BAB IV. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Konsep dasar perencanaan dan perancangan tata ruang dalam dan ruang luar dengan penekanan pengembangan fungsi pada Hotel Toegoe meliputi aspek fungsional dan aspek konservasi bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar-daftar pustaka yang menyangkut landasan perancangan serta teori-teori.

LAMPIRAN

Berisi tentang hal-hal yang menjelaskan penulisan, peta lokasi, denah bangunan asli ,tampak dll.

1.8. KEASLIAN PENULISAN

Untuk mendukung keakuratan penulisan tugas akhir ini,berikut beberapa contoh thesis yang bertema sama dengan tema skripsi ini,antara lain:

1. *Pemanfaatan Kembali Pesanggrahan Ambar Binangun Sebagai Pusat Kegiatan Pemuda*, **K Tunjung Wulan,TA-UGM**, 1986
Penekanan : perancangan tata ruang dalam yang mampu mendukung kegiatan pembinaan pemuda
2. *Pemugaran Dan Pengembangan Hotel Toegoe Sebagai Pusat Informasi Dan Biro Perjalanan*, **Eko Durwanto,TA-UGM**, 1988
Penekanan : konservasi Hotel Toegoe sebagai faktor penentu perancangan tata ruang bagi pengembangan sebagai pusat informasi dan biro perjalanan yang memberikan fasilitas informasi tentang objek wisata dengan sarana pendukung seperti pemandu; tempat pemesanan transport,akomodasi, pertunjukan dan pameran souvenir serta kerajinan.
3. *Pengembangan Stasiun Tugu Sebagai Pusat Layanan Wisata*, **Bimo Harjanto, TA-UGM**, 1991
Penekanan : pengembangan tata fisik dan tata kegiatan yang mendukung keterpaduan pengembangan antara Stasiun Tugu Dan Kawasan Malioboro agar tercipta kontinuitas kegiatan dan visual dengan lingkungan.
4. *Konservasi Kawasan Waterfront Benteng Kuto Besak Sebagai Elemen Penguat Citra Kota Air Di Palembang*, **KGS. Firmansyah,TA-Ull**, 2000
Penekanan : performance pasar festival yang kontekstual dan harmoni dengan kawasan Waterfront Benteng Kuto Besak.
5. *Pusat Seni Di Benteng Vrederburg*, **Leonard Sebastian TA-UGM**, 2000
Penekanan : penataan tata ruang dan peningkatan tata guna lahan pada Benteng Vredenburg sebagai bangunan cagar budaya.
6. *Konservasi Benteng Vastenburg Sebagai Pengembangan Kebudayaan Di Surakarta*, **Dwi Angri Mutia,TA-Ull**, 2000

Penekanan : Citra visual penampilan bangunan yang rekreatif dan kontekstual dengan lingkungan (kawasan cagar budaya).

PERBEDAAN PERMASALAHAN

Perbedaan penulisan skripsi tugas akhir ini adalah permasalahan yang akan diusulkan adalah *Bagaimana keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya sebagai faktor penentu Konsep Perancangan tata Ruang Dalam Dan Ruang Luar Pada Bangunan Hotel Toegoe*, sehingga dapat menghidupkan kembali bangunan indische seperti Hotel Toegoe sebagai salah satu fasilitas akomodasi serta pusat kegiatan bisnis dan apresiasi budaya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Yang akan menarik para wisatawan baik untuk melakukan kegiatan bisnis atau kegiatan relaksasi.

KERANGKA POLA PIKIR

LATAR BELAKANG

- Pertumbuhan pariwisata dan kawasan cagar budaya DIY
- Penerapan konservasi arsitektural pada hotel Toegoe sebagai bangunan cagar budaya
- Pentingnya keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya pada hotel Toegoe
- Perlunya fasilitas akomodasi di kawasan cagar budaya



Rumusan masalah:

- Bagaimana pengembangan bangunan Hotel Toegoe dalam penentuan kelas hotel serta persyaratan peruangan di kawasan cagar budaya
- Bagaimana pengolahan ruang dalam dan ruang luar dalam konsep perancangan dengan adanya keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya.

Tujuan: melestarikan bangunan cagar budaya (Hotel Toegoe) dengan pengembangan fungsi bangunan sebagai pusat ekonomi dan pariwisata di Yogyakarta

Sasaran: membuat konsep dasar perancangan tata ruang pada bangunan hotel Toegoe pada pengembangan bangunan.



DATA

FAKTUAL

- Kondisi bangunan dan lingkungan hotel toegoe
- Tinjauan pengembangan fungsi hotel toegoe (keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya)

TEORITIS

- konservasi arsitektural
- tata ruang : ruang dalam dan ruang luar
- tinjauan teori keterpaduan kegiatan

ANALISA dan PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN -PERANCANGAN



KONSEP DASAR PEENCANAAN DAN PERANCANGAN

Keterpaduan kegiatan dalam pengembangan fungsi hotel Toegoe mencakup kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya.

BAB II

TINJAUAN FAKTUAL DAN TEORITIS

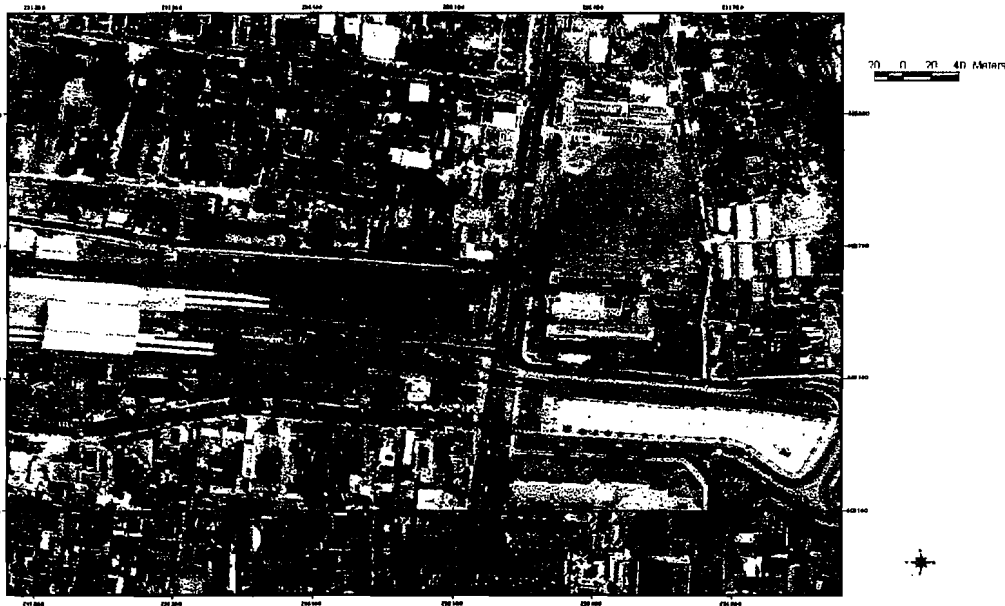
2.1 TINJAUAN HOTEL TOEGOE

2.1.1. LOKASI DAN KEDUDUKAN HOTEL TOEGOE

Hotel Toegoe beralamat di Jalan Pangeran Mangkubumi, kelurahan Gowongan kecamatan Jetis, Kodya Yogyakarta, yang batasan site bangunan:

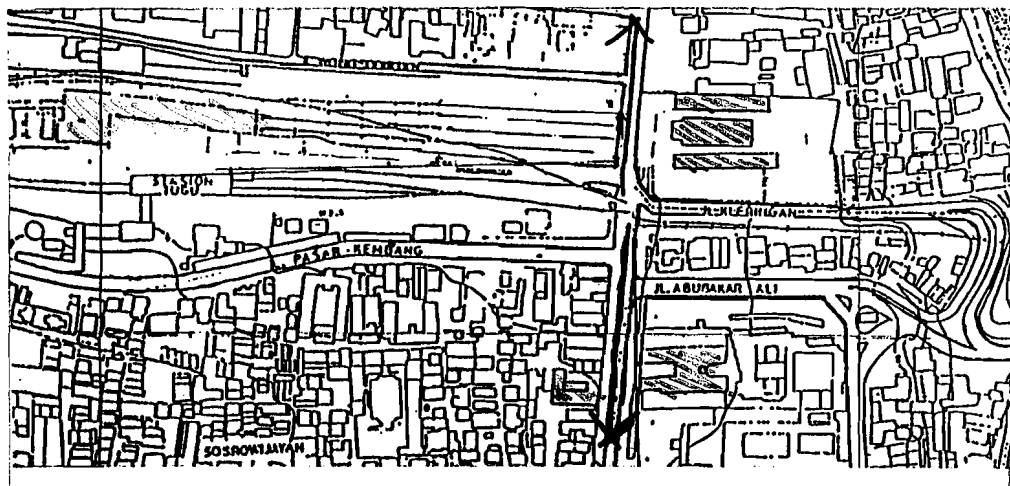
- Utara : tanah kosong , bekas kantor Damri
- Selatan : jalan Kleringan
- Barat : jalan Pangeran Mangkubumi
- Timur : kampung Ledok Kleringan

Luas site bangunan 10060,5 m², sedang luas total bangunan 2208 m² dengan perincian luas bangunan utama 919m², bangunan utara 652 m² dan bangunan selatan 637 m². Letak Hotel Toegoe yang berada di kawasan perdagangan (Malioboro), merupakan kawasan "tua", dimana bangunan-bangunan yang berada di kawasan tersebut (sepanjang jalan Mangkubumi-Malioboro-A. Yani) didominasi oleh fasade arsitektur kolonial.



Gambar 2.1 Peta Lokasi Bangunan Hotel Toegoe

Sebagai jantung kota Yogyakarta, kawasan ini ditinjau dari aspek sosial, politik dan ekonomi merupakan kawasan utama dan penting bagi kemajuan kota. Dari aspek sosial budaya, letak Hotel Toegoe di jalan Mangkubumi, merupakan bagian yang dianggap sakral bagi masyarakat Jawa khususnya yaitu sebagai *The Imaginary Line Of Yogyakarta*.¹ Yang mana hal tersebut merupakan simbol bagi kesuburan yang dipercaya masyarakat hingga saat ini. Dari aspek politik, kawasan ini merupakan pusat pemerintahan propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan pemerintahan kerajaan Ngayogyakarta Hadiningrat, sedang dari aspek ekonomi sebagai pusat perdagangan.



Gambar 2.2 Kedudukan Pada Kawasan Cagar Budaya Bangunan Kolonial Dan Pengembangan Kawasan (Malioboro-Mangkubumi)

- ⇒ : Bangunan kolonial
- : Arah penumpukan pengunjung
- ← : Arah pengembangan

Dari kedudukan bangunan hotel Toegoe dan perkembangan perekonomian di kawasan tersebut, terjadinya penumpukan pengunjung ke arah selatan (kawasan Malioboro). Sehingga terjadi kepadatan yang besar khususnya pada hari-hari libur. Akibatnya kesan Malioboro yang khas Yogyakarta ini tidak lagi nampak, tapi berubah menjadi kawasan yang terkenal semrawut, dan kotor. Pada pengembangan Hotel Toegoe ini yaitu sebagai wadah fasilitas akomodasi yang didalamnya juga terdapat fasilitas bisnis (konvensi) dan apresiasi budaya serta untuk mengurangi penumpukan pengunjung di kawasan Malioboro, pengembangan diarahkan

¹ Buku Petunjuk Telepon, Telkom, 2001-2002, Merupakan sumbu imajinasi dalam kaitannya falsafah dan kepercayaan poros misteri setempat yang ditafsirkan sebagai *Garis Proses Menuju Kesempurnaan Hidup*.

ke arah utara. Dimaksudkan dapat menyedot pengunjung khususnya ke arah utara yaitu kawasan Mangkubumi (gambar 2.2).²

2.1.2 SEJARAH HOTEL TOEGOE

Bangunan Hotel Toegoe dibangun di jalan Pangeran Mangkubumi tepatnya depan Stasiun Tugu, pada abad XX (\pm 1896) semasa pemerintahan Sri Sultan Hamengku Buwana VII. Fungsi pada saat pembangunannya adalah sebagai hotel dan merupakan hotel yang paling elite masa itu, seperti yang di-iklankan pada majalah tahun 1920-an *Mooi Jojakarta*.

Pada tahun 1920-1930 disebutkan dalam buku *Djogja Solo Beeld Van De Vorstenstenden* Hotel Toegoe diresmikan oleh Hamengku Buwana VIII sebagai restoran. Nama Hotel Toegoe semula adalah **Naam Loose Vennootschap Grand Hotel De Djogja** yang kemudian pada tanggal 2 Maret 1973 diubah menjadi **Naamloose Vennootschap Marba**. Tanggal 18 Mei 1982 berdasar SK Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 5 Mei 1982 NO 399/HAK/KPTS/1982, nama **Naamloose Vennootschap Marba** dimatikan. Kemudian kepemilikan bangunan diserahkan kepada PT Expra Baru. Tanggal 26 Mei 1992 dijual kepada Probosutejo hingga sekarang kepemilikan bangunan berada di tangan beliau.

Agresi militer II (tahun 1949), Hotel Toegoe digunakan sebagai markas besar tentara Belanda. Tahun 1960 dikarenakan menyimpan informasi militer, Hotel Toegoe difungsikan sebagai markas KODIM. Terakhir tahun 1986, difungsikan sebagai bank (Bank Jakarta).

2.1.3. KONSEP ARSITEKTUR HOTEL TOEGOE

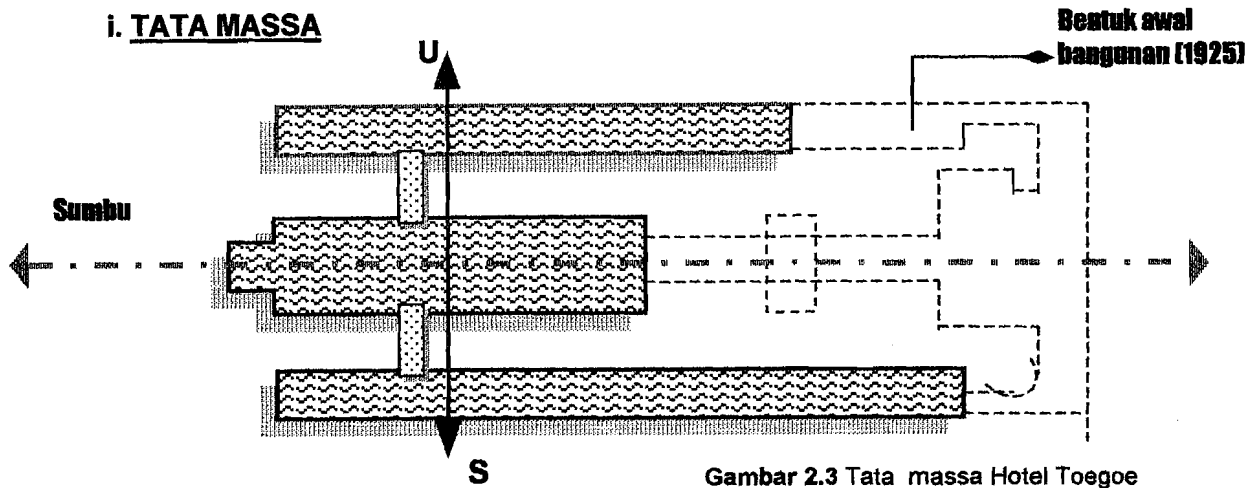
Sumber kuat yang melandasi pembangunan hotel Toegoe sebagai konsep dasar perancangan belum diperoleh, baik itu susunan massa maupun elemen pembentuk bangunan. Tapi dari ciri dan bentuk elemen bangunan maupun fasade, bangunan ini cenderung dari hasil dari kelompok *Amsterdam School*. Yang membedakan dari ciri kelompok *De Stijl* (Durwanto, 1988:46):

² Gonjang-Ganjing Peningggalan Bersejarah Yogya Dan Tuti Artha, Arwan, Yogya Tempo Doeloe, 2000, h 59-66

- Karakter lengkung; pada bagian atas budang bukaan dan pada komponen bangunan yang berupa garis semu hasil dari sisi atas arcade.
- Corak klasik lebih menonjol dibanding dengan permainan garis dan bidang.

2.1.4 KONDISI FISIK BANGUNAN HOTEL TOEGOE

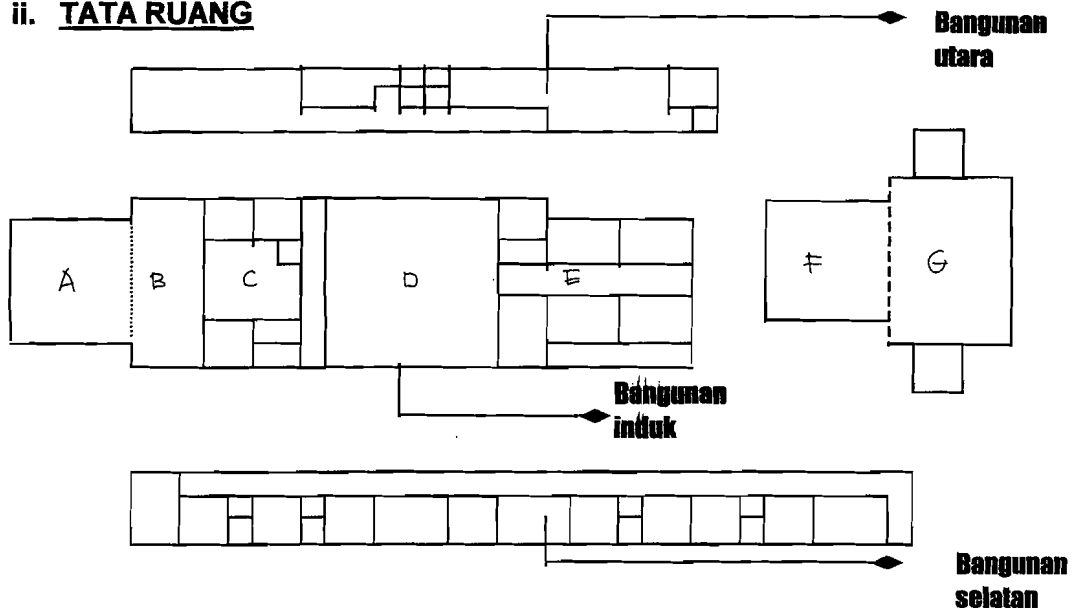
i. TATA MASSA



Gambar 2.3 Tata massa Hotel Toegoe

Hotel Toegoe terdiri atas 3 bangunan, bangunan utama diapit oleh 2 bangunan yang lebih kecil. Bangunan berorientasi kearah barat menghadap ke Stasiun Tugu. Bangunan hotel Toegoe tersusun berjajar arah sumbu utara dan selatan.

ii. TATA RUANG



Gambar 2.4 Denah Bangunan hotel Toegoe

1. Bangunan Induk

Bangunan ini terletak dibagian tengah, merupakan bangunan utama, dengan luas bangunan 919 m². kondisi bangunan ini dibanding dengan 2 bangunan lain, kondisinya paling banyak memiliki kerusakan, terutama pada bagian dalam bangunan.

Bangunan induk ini terbagi atas 5 bagian ruang, yaitu:

A. *Canopi (kuncungan)*

Berukuran 9,45 x 4,35 m² dengan tinggi 6,21 m, berfungsi sebagai sirkulasi kendaraan (mobil) tamu hotel.

B. *Lobby*

Entrance bangunan yang berupa ruang terbuka berukuran 8,13 x 16,24 m².

C. *Ruang tamu*

Terbagi atas 6 ruang, 3 ruang disisi utara dan 3 ruang lain disisi selatan, yang kedua bagian ruang tersebut dibatasi oleh koridor. Ruang sisi selatan terdiri dari ruang front office, kamar mandi terbagi 2 ruang 1 sebagai kkm/wc dan 1 ruang sebagai ruang penghubung kamar mandi dengan koridor.

D. *Ruang pertemuan (hall/ aula)*

Merupakan ruang utama bangunan induk ini, dikarenakan ruang paling luas. Kini ruang ini digunakan sebagai gudang Bank Jakarta.

E. *Ruang belakang*

Pada ruang belakang ini, merupakan ruang bagi kegiatan servis (seperti dapur, kamar mandi, dll) yang kondisi saat ini rusak berat, sehingga tidak difungsikan lagi.

F. *Balkon*

Balkon ini terletak diatas canopi yang viewnya menghadap kearah stasiun tugu.

G. *Ruang atas*

Ruang atas ini tidak diketahui fungsinya, pada bagian dalam ruang ini menyatu dengan struktur atap (kuda-kuda) dan sudah mengalami renovasi tapi tidak dalam keadaan selesai.

2. Bangunan Sisi Selatan

Saat ini dipakai oleh PT Arthamas Buana Jati (yang bergerak dalam usaha money changer), Yayasan Bangun Masyarakat Sejahtera

dan PNI Front Marhaens. Bangunan dengan luas 637 m² (76 m x 8,3 m) terbagi atas 13 ruang / kamar (dulu difungsikan sebagai kamar dari hotel Toegoe). Berikut detail rincian ruang-ruang tersebut mulai dari ruang barat-timur : ruang depan difungsikan sebagai ruang tunggu money changer, yang kemudian sebelah timur dari ruang tunggu difungsikan sebagai kantor PT Artamas Buana Jati pengelola maney changer. Ruang selanjutnya digunakan sebagai kantor Yayasan Sosial "Bangun Masyarakat Sejahtera" dan pada ruang lain digunakan sebagai kantor sekretariat PNI Front Marhaen.

3. Bangunan Sisi Utara

Bangunan ini difungsikan sebagai bank (Bank Jakarta), awalnya ketika masih berfungsi sebagai hotel bangunan ini bentuknya sama dengan bangunan sisi selatan, yaitu berupa sekat-sekat ruang. Setelah dialihfungsikan sebagai bank tata ruang pada bangunan berubah menyesuaikan fungsi yang ada. Bangunan ini luasnya 9 x 69,05 m², terasnya sendiri mempunyai luas 1,5 x 10,7 m². Selain ruang pelayanan bank, pada bagian belakang (timur) terdapat satu buah dapur dan tiga kamar mandi yang luas keseluruhan ruang servis tersebut 830 x 510 cm².

iii. STRUKTUR BANGUNAN

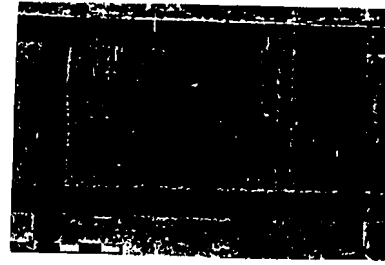
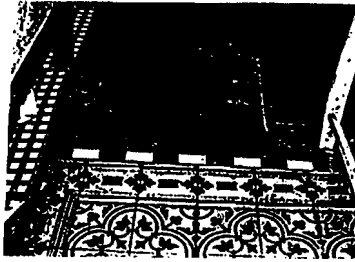
Struktur bangunan secara umum :

- Fondasi menggunakan struktur batu kali.
- Menggunakan struktur dinding pemikul (*Bearing Wall*) dengan ketebalan ± 1 bata - 1 ½ bata (30-45 cm).
- Atap berupa atap pelana menggunakan struktur kuda-kuda kayu.

iv. ELEMEN BANGUNAN

Lantai : menggunakan lantai tegel yang pada beberapa ruang menggunakan ornamen dan warna berbeda. Pada bangunan induk terdapat ketinggian lantai (tinggi lantai dari permukaan tanah ± 80 cm).

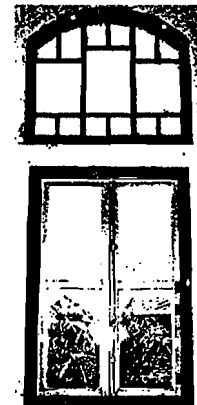
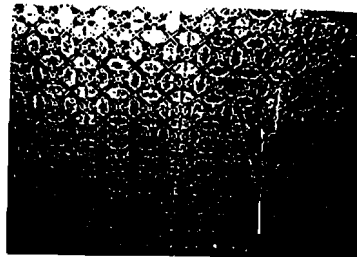
Dinding : menggunakan batubata dipleser ukurannya 1 sampai 1 ½ bata. Tidak terdapat ornamen kecuali pada ruang pertemuan terdapat hiasan panel relief perjuangan dan list logam cetak mengelilingi ruang, teras bangunan selatan terdapat list kayu keliling ruang.



Gambar 2.5 Ornamen Lantai dan dinding

Atap : menggunakan atap pelana dengan kemiringan tajam yang diberi jendela kecil yang berfungsi sebagai konstruksi sirkulasi udara. Bahan menggunakan struktur kayu. Eternit plafon menggunakan seng bertekstur motif.

Pintu dan jendela : pada bangunan induk sebagian besar menggunakan ornamen. Mulai dari kosen sampai pada daun pintu jendelanya, menggunakan teralis besi, ukiran dan kaca.



Gambar 2.6 Detail Pintu Dan Jendela, serta Ornamen eternit pada ruang belakang

Elemen estetika , mencakup eksterior sampai ke interior pada bangunan :

- Fasade bangunan dengan hiasan berbentuk balok tersusun simetris, sehingga memberikan kesan kuat (unik), dilihat dari ukuran entrance bangunan baik pada kanopi maupun kolom penumpunya.
- Portal pada fasade pada menggunakan sistem gantung.
- Arcade menggunakan corak lengkung seperti gerbong kereta, kecuali bidang bukaan atas pada menara kelengkungan $\frac{1}{2}$ lingkaran, sedang bagian tengah yang diapit menara menggunakan corak tonggak-tonggak seperti pada kasti Eropa.
- Balkon berada di atas kanopi dengan handrail menggunakan bata bercorak persegi empat vertikal berjarak rapat.



Gambar 2.7 Fasade Bangunan

v. PENGKONDISIAN BANGUNAN

Pengkondisian bangunan ditinjau dari penghawaan maupun dari pencahayaan:

- *Penghawaan* seperti pada bangunan kolonial lain, untuk mengatasi hawa panas tropis, menggunakan jendela atau bukaan yang besar, dengan jarak plafon yang tinggi. Selain itu pada bagian atap juga terdapat bukaan yang berfungsi sebagai sirkulasi udara alami.
- *Pencahayaan* pada bangunan tidak maksimal masuk ke dalam ruangan. Hal itu dikarenakan cahaya yang masuk disaring oleh kaca warna kuning buram dan stained-glass (dengan kombinasi warna ungu, orange dan hijau).

2.2 FUNGSI-FUNGSI YANG MUNGKIN DIKEMBANGKAN DALAM BANGUNAN HOTEL TOEGOE

2.2.1 TINJAUAN FASILITAS AKOMODASI

Dalam perkembangan dunia pariwisata, fasilitas akomodasi merupakan unsur penting. Hotel merupakan salah satu jenis fasilitas akomodasi yang sangat mendukung seluruh kegiatan pariwisata daerah khususnya. Menurut Charles E Steadmon dan Michael L Kasavana (*American Hotel And Motel Association*)³ dan SK Menparpostel No KM 34/HK 103/MPPT-87: **Hotel** adalah *fasilitas akomodasi yang memberikan pelayanan penginapan untuk umum dengan fasilitas pendukung pelayanan seperti makan-minum dan jasa lain untuk umum yang dikelola secara komersial sesuai ketentuan persyaratan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemerintah*

³ Dikutip Dari *Managing Front Office Operations* :4, h 8-9

2.2.1.1. PELUANG FASILITAS AKOMODASI

Sebagai fasilitas pendukung pariwisata, fasilitas akomodasi tidak lepas dengan jumlah wisatawan yang berkunjung. Ditinjau dari sudah banyaknya fasilitas serupa baik di dalam kota maupun pada tempat-tempat rekreasi, memerlukan pengecekan ulang perlunya fasilitas akomodasi baru. Perkembangan jumlah wisatawan dua tahun terakhir di wilayah Yogyakarta mengalami kenaikan cukup stabil tahun 1998 jumlah pengunjung 3575150 jiwa dan tahun 2000 tercatat 5983694 jiwa. Prosentase kenaikan rata-rata jumlah wisatawan $\pm 12,7\%$ tiap tahun. Sementara jumlah fasilitas akomodasi yang tercatat tahun 2000 adalah 433 dengan jumlah kamar 9626 dengan kategori hotel berbintang dan non bintang. Sedangkan wisatawan yang menggunakan fasilitas tersebut terhitung berjumlah 619410 jiwa (10 % dari jumlah wisatawan seluruhnya), sehingga peluang fasilitas akomodasi ± 5364284 jiwa.

2.2.1.2. KARAKTERISTIS KEGIATAN HOTEL

Tabel 2.1 Karakteristik Kegiatan Akomodasi

Macam kegiatan	Bentuk kegiatan	Pelaku	Waktu kegiatan	Alat kegiatan	Suasana & karakter ruang
Hunian	Pelayan penginapan: ☛ Pendaftaran; ☛ Cek in ☛ Cek out ☛ Pembayaran	Resepsionis Karyawan Pengunjung	Tiap hari 2 x shif @ 12 jam	☛ Meja panj ☛ Almari.rak penitipan barang tamu ☛ Rak kunci ☛ Almari berkas/rak kerja	Semi bising, non formal, semi publik, terbatas
Pengelolaan /administrasi hotel	Pengawasan dan pengecekan kegiatan hotel	Pimpinan Staff Pegawai / karyawan	Untuk staf dan pimpinan tiap hari jam kerja 07.00-15.00 Untuk pegawai/karyawan dilakukan jam shif pagi-sore-malam.	☛ Meja kerja ☛ Almari berkas ☛ Meja +kursi tamu	Semi tenang, formal, semi privat, terbatas
Pelayanan/servis	Servis	Karyawan: pengurus rumah tangga +cleaning servis, teknisi	Waktu pembagian kerja pagi-malam @ 12 jam	☛ Peralatan servis ☛ Peralatan mekanik	Semi bisisng/bising, non formal, semi pulik/piblik, terbatas
Keamanan	Pengawasan dan pengontrolan	Satpam	Shif waktu pagi-malam @ 12 jam	☛ Meja kursi ☛ Monitor pengawas ☛ Almari/rak barang	Semi tenang, non formal, semi privat, terbatas

Sumber : Hermina Tri Rahayu, 1998 dan Neufert, 1990; 225

• PROSES KEGIATAN HOTEL

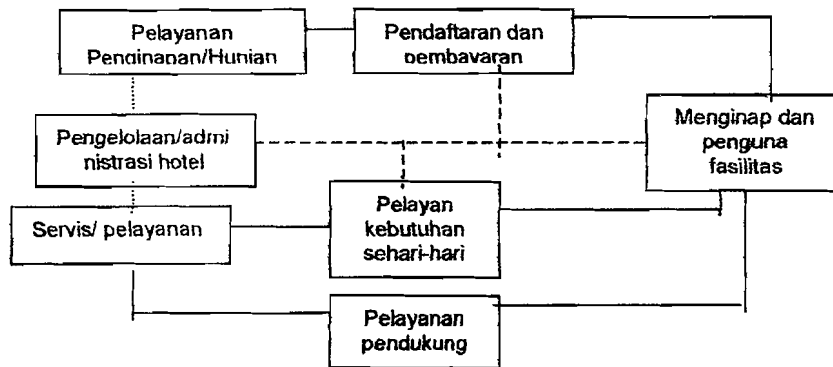


Diagram 2.1 Proses kegiatan hotel

• Pola Kegiatan Hotel ⁴:

1. *Private*; kegiatan yang dilakukan oleh tamu hotel
2. *Publik*; kegiatan hubungan antara tamu/pengunjung dengan karyawan.
3. *Service*; pola kegiatan yang dilakukan oleh pengelola dab penyedia kebutuhan tamu.

2.2.2. TINJAUAN FASILITAS KEGIATAN PENDUKUNG

2.2.2.1. TINJAUAN KEGIATAN BISNIS

Bisnis disini mencakup kegiatan konferensi,konvensi,pameran dan seminar dalam jumlah besar. Berdasar pengertiannya sendiri, **Konvensi** adalah pertemuan sekelompok orang yang diselenggarakan oleh organisasi ataupun instansi baik internasional maupun nasional untuk suatu maksud dan tujuan yang bersifat umum dan untuk pertukaran ide (gagasan).⁵

▪ KARAKTERISTIS KEGIATAN BISNIS

Tabel 2.2 Karakteristik Kegiatan Bisnis

Macam kegiatan	Bentuk kegiatan	Pelaku	Waktu kegiatan	Alat kegiatan	Suasana & karakter ruang
Konvensi	Persiapan ruang konvensi	Karyawan	-	Peralatan servis	Semi bising, non formal, semi privat, terbatas
	Pelaksanaan konvensi	Peserta konvensi Panitia pegawai	Asumsi setiap 1bulan dengan 2 kegiatan event besar dan kecil	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Meja dan kursi konvensi ➤ Sound sistem dan audio-visual ➤ Flipchart ➤ Lighting dan penghawaan 	Tenang, formal, privat, terbatas
	Dokumentasi	Tim dokumentasi	-	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kursi dan meja ➤ Sound system 	Semi tenang, non

⁴ Hermina Tri Rahayu, Nova, Hotel Konvensi Di Surakarta, 1998, TA-UGM

⁵ ibid, Op.Cit

					formal, semi publik, terbatas
Pameran	Persiapan	Pegawai	-	☞ Peralatan servis	-
	Pameran	Pengunjung Pengelola	Asumsi 2 event per bulan (fleksibel)	☞ Lighting ☞ Sound sistem ☞ Meja pamer ☞ Kursi	Bising/semi bising, non formal, publik, terbatas
Resepsi/perjamuan	Perjamuan makan-minum	Tamu/peserta konvensi karyawan	Diadakan setiap ada kegiatan konvensi/ tamu kehormatan (kenegaraan)	☞ Meja makan, kursi, perlengkapan dapur, mrja saji	Relatif tenang, non formal/formal, semi privat, terbatas
Pengelola/administrasi	Registrasi dan pengelolaan kegiatan konvensi	Panitia, pegawai pimpinan	Tiap hari Jam kerja 07.00-15.00	☞ Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer	Semi tenang Semi privat, terbatas
Keamanan	Pengawasan dan pengontrolan keamanan	Satpam	Shif pagi-malam 1 shif = 4 orang Bila ada penyelenggaraan konvensi peubah sesuai kebutuhan.	☞ Meja kursi ☞ Almari/rak barang ☞ Monitir pengawas.	Semi tenang, non formal, semi privat, terbatas

Sumber : Hermina Tri Rahayu, 1998 dan Neufert, 1990; 225

• PROSES KEGIATAN BISNIS:

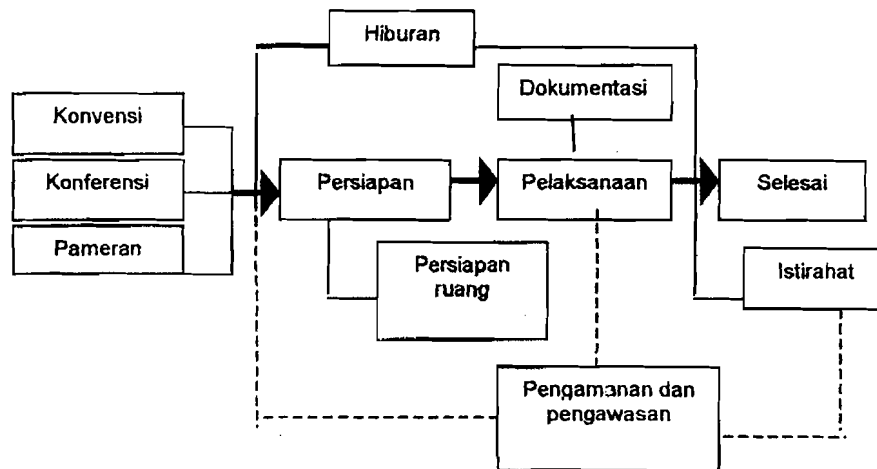


Diagram 2.2 Alur Kegiatan Bisnis

SUMBER : NEUFERT, 1990

• FREKUENSI KEGIATAN KONVENSI

Dari data statistik kegiatan konvensi Yogyakarta jumlahnya 20 % dari jumlah event yang diselenggarakan Jakarta dan Bali terhitung tahun 1994 durasi kegiatan pertemuan-pertemuan kecil 1 hari, sedangkan konvensi/konferensi berlangsung 5 hari. Rata-rata penyelenggaraan kegiatan konvensi selama ± 5 tahun terakhir mengalami peningkatan 2,5 %. Tahun 1995 tercatat 379 event telah diselenggarakan, dengan jumlah peserta 37691 orang. Rata-rata diselenggarakan kegiatan konvensi ± 32 event per bulan, jadi 1 hari 1-2 event.

2.2.2.2. TINJAUAN KEGIATAN APRESIASI BUDAYA

Kegiatan apresiasi budaya sebagai fasilitas wisata budaya, mencakup: pertunjukan tari, musik, wayang /kesenian tradisional yang dilengkapi dengan fasilitas sebagai penghargaan atas nilai budaya seperti, penjualan barang antik dan kerajinan tradisional, persewaan sepeda onthel, penyediaan kendaraan tradisional.

Tabel 2.3 Karakteristik Kegiatan Apresiasi Budaya.

Macam kegiatan	Bentuk kegiatan	Pelaku	Waktu kegiatan	Alat kegiatan	Suasana & karakter ruang
Pertunjukan kesenian	Pertunjukan seni tari, musik	Karyawan pengunjung	Asumsi Per 2 hari waktu kegiatan sore-malam hari	Kursi, meja rias, almari pakaian, almari penyimpanan alat musik	Semi bising, non formal, semi privat, terbatas
	Pengenalan dan info	Pengunjung/tamu karyawan	Setiap hari selama 14 jam mulai 08.00-21.00	Meja, kursi, almari, alat peraga	Semi bising, non formal, publik, terbatas
	Persewaan transportasi tradisional (khas yogya)	Pengunjung karyawan	Setiap hari per 10 jam	Sepeda onthel, becak, dokar, meja, kursi	Semi bising, non formal, publik
Pengelola/administrasi	Registrasi dan pengelolaan kegiatan apresiasi budaya	Panitia, pegawai pimpinan	Setiap hari jam kerja 07.00-15.00	Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer	Semi tenang Semi privat, terbatas
Keamanan	Pengawasan dan pengontrolan	Satpam	Shif waktu @ 12 jam	Meja kursi Monitor pengawas Almari/rak barang.	Semi tenang, non formal, semi privat, terbatas

• PROSES KEGIATAN APRESIASI BUDAYA:

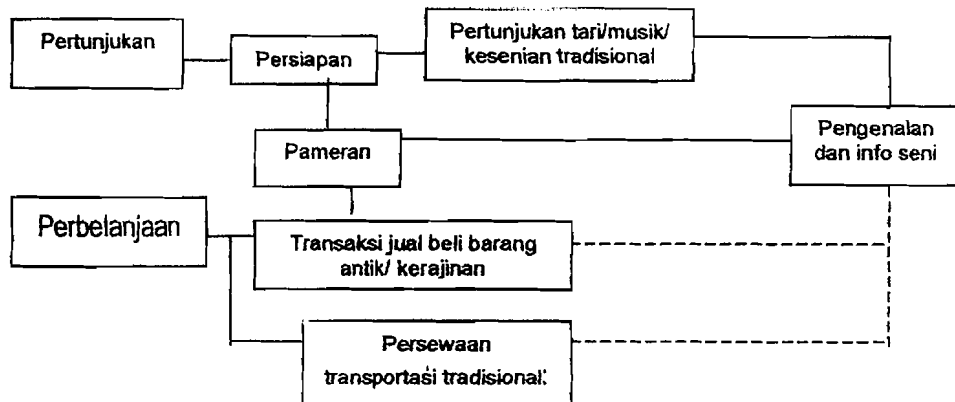


Diagram 2.3 Alur Kegiatan Apresiasi Budaya

2.3 TINJAUAN TEORI KONSERVASI ARSITEKTURAL

2.3.1 KONSERVASI ARSITEKTURAL BANGUNAN KUNO.

Preservasi-Konservasi sudah dikembangkan sejak abad 19 di Eropa maupun Amerika yang mulai dilakukan pada bangunan-bangunan bersejarah. Sedang di Negara berkembang, tujuan konservasi yang menyangkut falsafah dan konsep perancangan arsitektural, adalah keselarasan dengan lingkungan sosial masyarakat.

Pengertian konservasi itu sendiri berdasar Piagam Burra (1980): **Konservasi** adalah semua kegiatan pemeliharaan suatu tempat sedemikian rupa sehingga mempertahankan nilai kulturalnya, mencakup: preservasi, restorasi, rekonstruksi dan adaptasi. Dilakukan bertujuan agar pelestarian lebih efisien dan pengaturan pengembangan dimasa mendatang.

Konservasi bangunan kuno secara essensial, dasar pemeliharaan yang digunakan selamanya, melalui perubahan fungsi yang lebih sesuai tanpa merubah lay-out maupun dekorasi dari bangunan. Modifikasi bangunan atau merubah sesuai fungsi dengan merubah hubungan massa dan atau warna masih dibolehkan, sedangkan patung, gambar, ataupun decorasi sebagai bagian dari bentuk bangunan boleh dihilangkan jika dimaksudkan untuk melindungi bangunan. Adapun usaha-usaha yang dapat dilakukan dalam pelestarian suatu bangunan kuno, dapat didasarkan pada : (1) Signifikasi, yaitu objek yang penting dan berkarakter kuat akan lebih metolehir intervensi yang dilakukan.,(2) Tingkat kerusakan,yaitu kondisi objek yang rusak memerlukan tindakan konservasi yang lebih intensif dan (3) Adaptasi fungsi yaitu pengalihan suatu objek memerlukan perubahan-perubahan fisik sehingga terbentuk kondisi fisik yang dapat melayani fungsi baru. Yang kesemuanya dikaitkan dengan derajat intervensi (tingkat perubahan yang terjadi dalam sebuah bangunan): a) pencegahan kerusakan dengan pemeliharaan,pengawasan dan manajemen (*preventive of deterioration*); b) usaha mengawetkan kondisi semula dengan memperbaiki kerusakan yang ada yang mengacu pada kondisi asli (*preservation of existing state*); c) upaya memperkuat daya tahan suatu bangunan/tempat terhadap kerusakan (*consolidation of the fabric*); d) membangun kembali objek yang rusak sesuai dengan asli dengan didukung bukti-bukti keaslian bentuk,bahan, dan rancangan (*restoration*); e) melanggengkan fungsi bangunan secara adaptif yaitu merubah fungsi baru yang lebih modern (*adaptive use*); f) mengganti bagian bangunan yang telah

rusak/hilang (*reproduction*); g) membangun kembali bangunan yang telah hilang/rusak berat berdasar bukti yang cukup (*reconstruction*).

Tabel 2.4 Jenis kegiatan dan tingkat perubahan

NO	RAGAM	PERUBAHAN			
		Tidak Ada	Sedikit	Banyak	Total
1	Konservasi	*	*	*	*
2	Preservasi	*	-	-	-
3	Restorasi	-	*	*	-
4	Rekonstruksi	-	-	*	*
5	Adaptasi /Revitalisasi	-	*	-	-
6	Demolisi	-	-	-	*

Sumber :Prof. Sidharta & Ir Eko Budihardjo, 1989⁶

- Preservasi : pelestarian persis ke bentuk semula.
 Rehabilitasi : mengembalikan bangunan kuno sama dengan bentuk asli.
 Rekonstruksi : pengembalian bangunan mirip keadaan semula.
 Revitalisasi : menrubah fungsi bangunan.
 Demosili : penghancuran/ perombakan bagian yang rusak.

Elemen-elemen objek konservasi bangunan itu sendiri meliputi: blok keseluruhan, penjajaran horisontal, penjajaran vertikal, penjajaran fasade, atap, bukaan, kerusakan, komponen bangunan, material, struktur yang digunakan, permukaan bangunan, vegetasi dll.

2.4 TINJAUAN TEORITIS TATA RUANG LUAR DAN RUANG DALAM

2.4.1 TINJAUAN TATA RUANG LUAR

Ruang luar ini terkait pada site, tata massa, sirkulasi dan elemen landscape. Sirkulasi sebagai penghubung ruang-ruang yang ada baik dari dalam ke luar maupun sebaliknya. Faktor-faktor yang mempengaruhi tata ruang luar:

- Site pada luas ruang-ruang terbuka sebagai alat penghubung ruang ataupun massa bangunan. Ruang terbuka(openspace), meliputi: batas site, karakter lingkungan sekitar yang akan mempengaruhi penataan massa dan ruang. Orientasi site dengan aksesibilitas
- Tata massa pada penerapannya konservasi dengan mewedahi keterpaduan kegiatan, sehingga peletakan massa bangunan baru dipengaruhi oleh pola dan massa bangunan lama dapat sebagai latar depan maupun latar bekakang dari bangunan lama.

⁶ ibid,Op.Cit, h 10

- Sirkulasi, merupakan aspek penting bagi interaksi antar berbagai macam kegiatan dalam keterpaduan fungsi. Adapun faktor sirkulasi yang mempengaruhi hubungan antar kegiatan:
 - Pencapaian bangunan
 - Konfigurasi alur gerak
 - Jalan masuk ke dalam ruang
 - Bentuk ruang sirkulasi

2.4.2 TINJAUAN TATA RUANG DALAM

Ruang merupakan bentuk 3 dimensi yang memiliki panjang, lebar, dan tinggi, sebagai pengembangan dari sebuah bidang (ke berbagai arah).⁷ Dalam beragam keterpaduan kegiatan sebuah bangunan khususnya pada penataan ruang dalam dengan kombinasi fungsi-fungsi yang beragam, akan dipengaruhi oleh: hubungan ruang, organisasi ruang maupun sirkulasi dalam bangunan.

Untuk fasilitas akomodasi bagian utama yang menghubungkan kegiatan dalam ataupun luar bangunan adalah lobby. Gambar skema hubungan ruang hotel secara keseluruhan, menunjukkan lobby merupakan ruang penyatu bagi kegiatan-kegiatan yang ada di hotel, meliputi kegiatan servis, pengelolaan, pelayanan pendukung maupun kegiatan pengunjung (tamu).

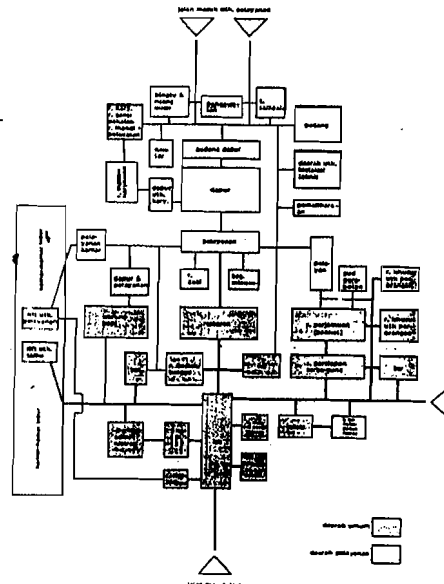


Diagram 2.4 Hubungan Ruang Kegiatan Pada Hotel, Fasilitas bisnis dan apresiasi buada
Sumber: Neufert, 1990: 212. & Lowson : 94

Hubungan ruang itu itu akan berbentuk: ruang dalam ruang, ruang-ruang yang saling berkaitan, ruang-ruang yang bersebelahan dan ruang-ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama. Sedangkan untuk kegiatan bisnis, ruang penghubung kegiatan utama sama halnya dengan hotel adalah lobby yang akan menghubungkan keruang-ruang hiburan dll. Berbeda dengan kegiatan apresiasi budaya, kegiatan ini disatukan oleh kegiatan utama yaitu pertunjukan kesenian yang dikelilingi oleh ruang-ruang pendukung kegiatan pengenalan budaya tersebut.

Hubungan ruang dan keterdekatan kegiatan dalam sebuah ruang akan mempengaruhi pola organisasi ruang,dalam penataan denah bangunan,sehingga dalam interaksi kegiatan yang bermacam-macam itu dapat efektif serta efisien. Adapun bentuk-bentuk pola organisasi ruang:

- Organisasi terpusat
- Organisasi Linier
- Organisasi radial
- Organisasi cluster
- Organisasi grid

Erat kaitanya dengan hubungan ruang adalah sirkulasi dalam bangunan,sebagai tali penghubung interaksi kegiatan dalam bangunan. Yang mana sirkulasi ditinjau dari pelaku, meliputi :

1. Sirkulasi manusia
2. Sirkulasi kendaraan.

2.5 OBJEK PEMBANDING

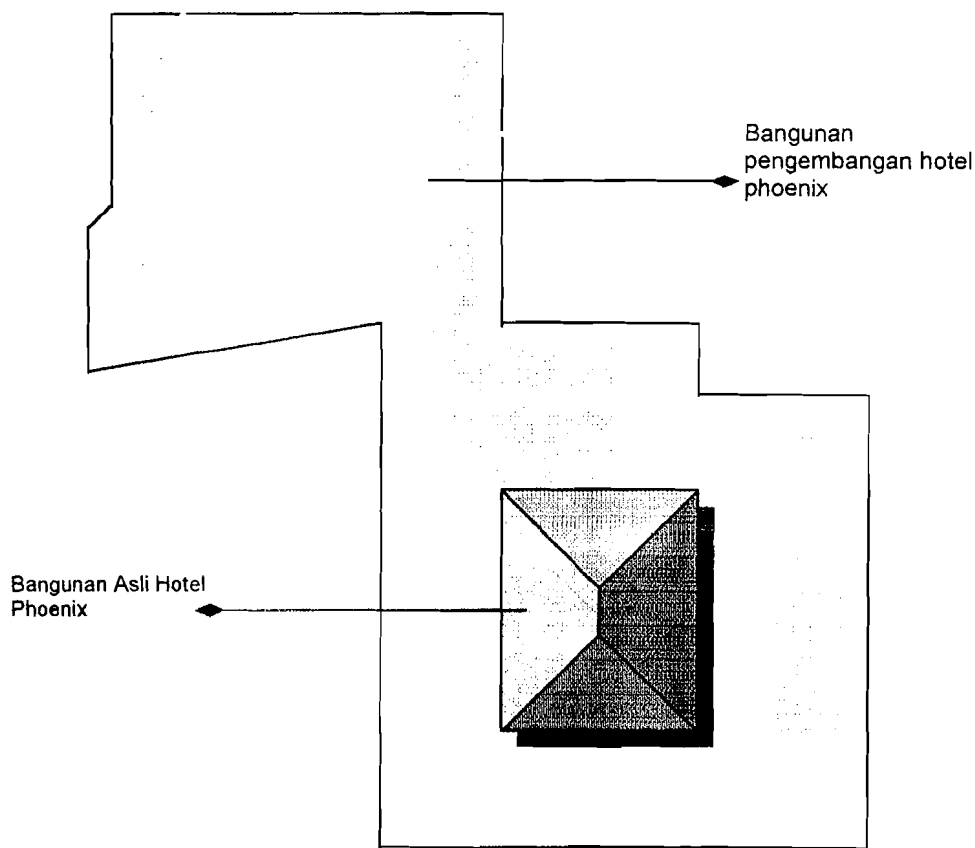
2.5.1.HOTEL PHOENIX YOGYAKARTA

Bangunan ini terletak di jalan Jenderal Sudirman yang dibangun pada tahun 1918 oleh tuan Kwik Djoen Eng sebagai rumah pribadi. Tahun 1930-an berubah menjadi hotel persion dengan nama *Splendid*. Pada masa Jepang (1942) nama diganti hotel Yamato, pernah juga digunakan sebagai tempat tinggal konsul Tiongkok ± 1946-1949. tahun 1951-1987 namanya berubah menjadi hotel merdeka. Tanggal 18 maret 1993 berubah lagi menjadi *Phoenix Heritage Hotel*.

⁷D.K. Ching, Francis, 1991, h 44-45

▪ TATA RUANG HOTEL PHOENIX.

Tata ruang hotel Phoenix, sebelum tahun 1990-an bangunan bentuknya tidak bertingkat dan hanya merupakan bentuk bangunan rumah tinggal. Pada tahun 1993 menggunakan metode konservasi, bangunan dikembangkan, dengan penambahan bangunan baru pada sebelah utara dan timur bangunan lama. Dua tahun kemudian (1999) bangunan dilebarkan ke sebelah utara sisi barat dari bangunan baru I. Pada konsep konservasi bangunan ini, bentuk komponen lama dari bangunan asli coba dipertahankan baik itu denah, bentuk pintu dan jendela maupun element lain. Bentuk yang mengalami penyesuaian fungsi adalah pada front desk (awalnya fungsinya sebagai teras). Ditinjau dari skala kerusakan bangunan ini sebelum menjadi sekarang tidak memiliki kerusakan yang berarti (kerusakannya kecil).

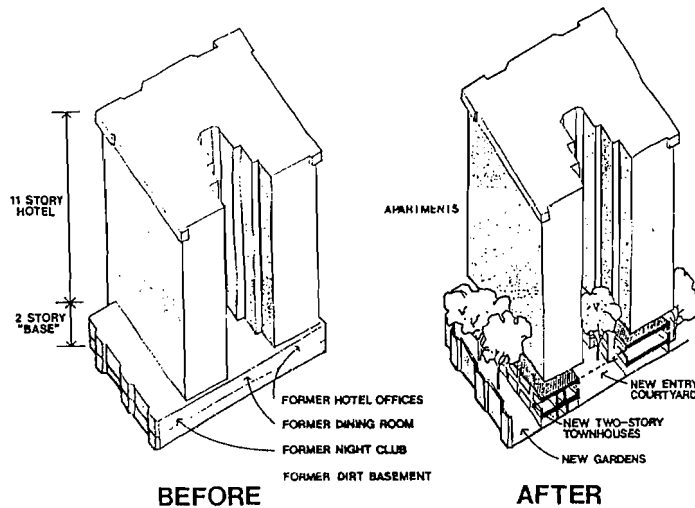


Gambar 2.8 tata massa pengembangan Hotel Phoenix
Sumber: Hotel Phoenix

2.5.2. THE CAIRO HOTEL, Washington, D.C.

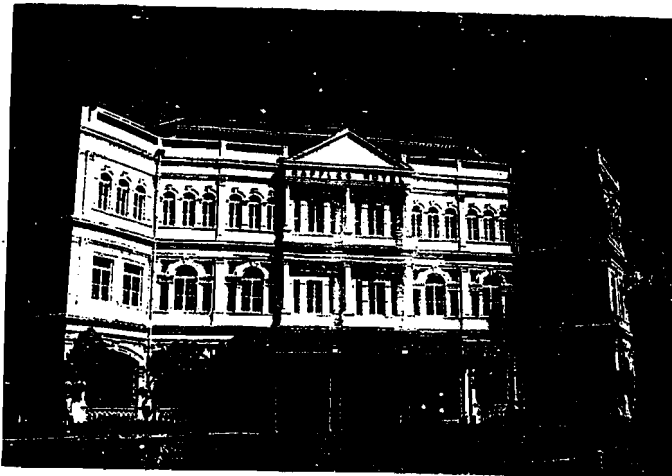
Hotel Cairo awalnya merupakan sebuah plaza di bangun ± tahun 1893 oleh Thomas Franklin Schneider. Konservasi yang dilakukan menggunakan metode

adaptasi⁸ bangunan. Elemen-elemen bangunan yang memiliki ciri arsitektur Mesir (seperti yang terdapat pada majalah *Architectural Record* tahun 1895) ini tetap dipertahankan terlihat pada ruang lobby dan kamar hotel juga pada elemen interior dan eksterior bangunan. Perubahan dilakukan pada ruang-ruang ground floor dan basement, juga pada fasade dan penambahan tower.⁹



Gambar 2.9 Bentuk Perubahan Bangunan Hotel Cairo.

2.5.3. HOTEL RAFFLES, Singapore



Gambar 2.10 Fasade Hotel Raffles

Hotel Raffles yang dibangun ± 1887 ini terletak disudut jalan Beach Road dan Basah Road Singapore. Dibuka kembali fungsinya sebagai hotel pada bulan September 1991 setelah mengalami pemugaran. Pada masa perang dunia II, Hotel Raffles sempat menjadi tempat pengungsian bagi keluarga Inggris yang berada di Malaka. Arsitektur bangunannya sendiri memiliki ciri *neo-renaisance*.

⁸ Adaptasi adalah upaya merubah tempat agar dapat digunakan untuk fungsi yang sesuai (Burra Charter).

⁹ The Power of Preservation

Hotel ini memiliki luas bangunan 53180 m² yang berdiri diatas lahan seluas 27731 m². pemugaran kembali bangunan dilakukan dengan konsep restorasi.¹⁰ Lay-out ruang bangunan sudah mengalami penambahan bangunan dengan adanya penambahan fungsi.

¹⁰ Restorasi adalah mengembalikan kondisi fisik bangunan seperti sedia kala dengan membuang elemen-elemen tambahan dan memasang kembali elemen asli.

BAB III

ANALISIS DAN PENDEKATAN KONSEP KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS, DAN APRESIASI BUDAYA

3.1 ANALISA KEGIATAN

3.1.1 ANALISA PELAKU KEGIATAN DAN PENENTUAN KEBUTUHAN RUANG

3.1.1.a. ANALISA KEGIATAN AKOMODASI

Dalam menganalisa pelaku kegiatan, lebih dulu diketahui bentuk kegiatannya, sehingga akan didapat kapasitas kegiatan (volume ruang) dan alat kegiatan yang diperlukan disetiap kegiatan.

Tabel 3.1 Analisis Kegiatan Akomodasi Dan Kebutuhan Ruang.

Pelaku	Bentuk kegiatan	Karakter kegiatan	Volume kegiatan	Kebutuhan	
				Alat	Jenis ruang
Resepsiones	Pelayanan penginapan/hunian: Registrasi/cek in Cek out	Formal semi publik terbatas	Resepsiones terdiri dari 4 resepsionis dan 1 kasir dan 3 pengantar tamu	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja panjang ☛ Tempat penitipan barang tamu ☛ Rak kunci ☛ Almari berkas/rak kerja 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Front office/ administrasi pelayanan: ☛ Tempat penerima tamu (reseption room) ☛ Gudang penyimpanan ☛ Kamar mandi khusus karyawan
Staff administrasi	Pengelolaan: Pengawasan kerja karyawan Administrasi hotel	Formal semi privat	Asumsi 1 Pimpinan 5 manajer tiap 1 manajer membawahi 4 karyawan	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja kerja ☛ Almari berkas ☛ Meja & kursi tamu ☛ brangkas 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Ruang direktur ☛ Kuntor devici manajer ☛ Kamar mandi pengelola ☛ Ruang tamu ☛ Ruang meeting + training ☛ R. Personalia ☛ R.administrasi
Satpam	Pengawasan keamanan	Semi formal, semi publik	2 satpam luar 2 satpam dalam	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja pengawas dilengkapi dengan monitor pengawas ☛ Kursi ☛ Rak barang 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Ruang penjaga ☛ Ruang ganti
Karyawan	Pelayanan / servis: makan-minum	Non formal, semi privat	Dikakukan bergantian pagi malam Asumsi: 2 koki , tiap 1 koki membawahi 5 asisten koki	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Meja masak ☛ Rak penyimpanan peralatan masak ☛ Tempat cuci piring ☛ Perlengkapan 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Dapur (kitchen): ☛ Dapur roti ☛ Dapur biasa ☛ Gudang makanan-minuman ☛ Ruang

			5 waiter 5 waitres	dapur Rak /almari bahan makanan	pendingin Kantor koordinator pelayanan Ruang ganti Kamar mandi
Cleaning servis & pengurus rumah tangga	Pelayanan kebersihan	Publik	Dilakukan sistem shif (pagi -siang- malam) 1 shif = 4 orang 3x shif = 12 orang	Peralatan kebersihan	Loundry Ruang linien House keeping Gudang peralatan Ruang ganti
Teknisi	Pengawasan sistem utilitas hotel	Semi Privat	2 teknisi mesin 2 teknisi perawatan perlengkapan hotel 1 teknisi membawahi 4 karyawan	Meja kerja Almari peralatan Peralatan mekanik	Ruang mesin Ruang treatment Ruang chiller 7 boiler Kantor teknisi Ruang ganti kamar mandi Gudang perabotan bengkel perawatan
Tamu/ pengunjung	Menginap dan mendapat pelayanan	Privat/ publik	-	-	Kamar hotel Restaurant Cafe Shopping archade Mushola Bank + money changer

Sumber : Nuefert, 1990 Dan Pemikiran

Berdasar tabel 3.1, kegiatan akomodasi khususnya hotel, terdiri atas beberapa kegiatan antara lain: kegiatan hunian, kegiatan pengelolaan dan kegiatan pelayanan. Yang mana ketiga kegiatan tersebut saling mempengaruhi kegiatan satu dengan yang lain. Akibatnya ketika pengunjung sebagai pelaku kegiatan hunian melakukan kegiatan seperti cek in atau cek out akan berpengaruh pada kegiatan pengelolaan. Sedangkan jika pengunjung menginap maka akan berinteraksi dengan kegiatan pelayanan sebagai fasilitas yang diberikan pihak hotel. Berdasar bentuk dan karakter kegiatan terbagi atas beberapa zone:

1. Publik : zona yang merupakan area untuk umum dan memiliki nilai keuntungan.
2. Privat : zona yang tidak diperuntukkan untuk umum (hanya untuk pengguna). Area bersifat provit maupun non provit. Untuk area provit yaitu kamar hotel sedang non provit : ruang-ruang pengelola.
3. Servis : merupakan area pelayanan.
Khusus untuk lobby merupakan area rentable area yang non provit.

3.1.1.b ANALISA KEGIATAN BISNIS

Tabel 3.2 Analisa Kegiatan Bisnis Dan Kebutuhan Ruang

Pelaku	Bentuk Kegiatan	Karakter Kegiatan	Volume Kegiatan	Kebutuhan Ruang	
				Alat Kegiatan	Jenis Ruang
Karyawan	Konvensi: ▪ Persiapan ruang konvensi	Non formal, semi privat, terbatas	Asumsi untuk penataan meja, sound, dan audio 6 orang	Peralatan servis	R. persiapan Gudang perlengkapan dan peralatan
Peserta konvensi	▪ Pelaksanaan konvensi	Formal, privat, terbatas	Asumsi untuk peserta: event kecil 20-30 orang; event sedang 30-60 orang Dan event besar 60-100 orang	☞ Meja dan kursi konvensi ☞ Sound sistem dan audio-visual ☞ Flipchart ☞ Lighting dan penghawaan	R. pertemuan besar R. pertemuan sedang R. pertemuan kecil Auditorium
Tim dokumentasi	▪ Dokumentasi	Semi formal, semi publik, terbatas	Asumsi 20 orang	☞ Kursi dan meja ☞ Sound system	R. reportase dan dokumentasi
Pegawai	Eksibisi: ▪ Persiapan	Non formal, semi privat, terbatas	Asumsi jumlah karyawan 4 orang	Peralatan servis	R. persiapan Gudang perlengkapan dan peralatan
Pengunjung/tamu	▪ Pameran	Non formal, publik, terbatas	Asumsi dapat menampung pengunjung 30-60 stand	☞ Lighting ☞ Sound sistem ☞ Meja pameran ☞ Kursi	Exhibitio hall R. pameran R. penyimpanan dan perawatan Lobby/hall
Tamu/ peserta konvensi karyawan	Resepsi/ Perjamuan makan-minum	Formal/non formal, semi privat, terbatas	Asumsi untuk kegiatan konvensi ± 20-100	☞ Meja makan, kursi, perlengkapan dapur, meja saji	R. perjamuan Dapur Huese keeping Gudang makanan-minuman
Panitia, pengelola administrasi	Registrasi dan pengelolaan kegiatan konvensi	Semi formal, semi privat, terbatas	Asumsi pengelola 1 pimpinan+5 manager @1 manager membawahi 5 orang	☞ Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer	Sekretariat R. personalia R. eksekutif manager R. tamu
Satpam	Pengawasan dan pengontrolan keamanan	Semi formal, semi privat, terbatas	Shif pagi-malam 1 shif = 4 orang Bila ada penyelenggaraan konvensi peubah sesuai kebutuhan.	☞ Meja kursi ☞ Almari/rak barang ☞ Monitir pengawas.	R. penjaga R. informasi

Sumber : Neufert, 1990; dan pemikiran

Kegiatan bisnis mencakup tiga kegiatan utama yaitu konvensi, eksibisi, dan perjamuan. Kegiatan ini diperuntukkan untuk umum baik kepentingan bisnis maupun ilmiah, sehingga pelaku kegiatan bisnis ini dikelompokan:

1. Pelaku konvensi; meliputi instansi pemerintah/swasta, mahasiswa, pakar ahli.
2. Pelaku eksibisi; meliputi peserta eksibisi, penyelenggara, pengunjung dari luar/ peserta konvensi.
3. Pelaku kegiatan pengelolaan; pengelola.

Untuk kegiatan perjamuan dilakukan sebagai pendukung kegiatan utama lain. Pada kegiatan konvensi terbagi menjadi dua, yaitu pelaksanaan kegiatan konvensi itu sendiri dan kegiatan dokumentasi yang pelaku kegiatannya terdiri dari wartawan dan reporter. Kegiatan dokumentasi ini dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan konvensi yaitu peliputan kegiatan.

3.1.1.c ANALISA KEGIATAN APRESIASI BUDAYA

Tabel 3.3 Karakteristik Kegiatan Apresiasi Budaya.

Pelaku	Bentuk kegiatan	Karakter kegiatan	Volume kegiatan	Kebutuhan	
				Alat kegiatan	Jenis ruang
Karyawan Pengunjung	Pertunjukan seni tari, musik	Semi bising, non formal, semi privat, terbatas	Asumsi 100 orang	Kursi, meja rias, almari pakaian, almari penyimpanan alat musik	R. Pertunjukan Auditorium R.ganti/rias Gudang perlengkapan+peralatan
Pengunjung/tamu Karyawan Seniman	Pengenalan dan info	Semi bising, non formal, publik, terbatas	Asumsi 10	Meja, kursi, almari, alat peraga	R.tari R.musik R.kerajinan R.buku
Pengunjung karyawan	Persewaan transportasi tradisional (khas yogya)	Semi bising, non formal, publik	Asumsi untuk kantor 4 orang	Sepeda onthel, becak, dokar, meja, kursi	R. kendaraan Kantor pengelola
Pengelola pegawai pimpinan	Registrasi dan pengelolaan kegiatan apresiasi budaya	Semi tenang Semi privat, terbatas	Asumsi 4 manajer 1 manajer = 4 pegawai	Meja, kursi, almari penyimpanan berkas, komputer	R. administrasi R. karyawan R. personalia R. Direktur R. tamu
Satpam	Pengawasan dan pengontrolan	Semi tenang, non formal, semi privat, terbatas	Asumsi 4 orang	Meja kursi Monitor pengawas Almari/rak barang.	R penjaga R.ganti

Sumber: pemikiran

Berdasarkan tabel 3.3, kegiatan apresiasi budaya terdiri dari pertunjukan kesenian berupa seni tari, musik, dan seni peran; pengenalan dan info ,yaitu kegiatan memperkenalkan kesenian melalui pembelajaran singkat kesenian tradisional khususnya bagi wisatawan minat khusus serta informasi tentang kesenian tradisional. Disamping itu juga menyediakan persewaan transportasi tradisional (khas Yogya) dengan batasan waktu selama 24 jam, seperti; sepeda onthel, becak, dan andhong (dokar). Dari kegiatan –kegiatan apresiasi budaya tersebut dapat dibagi beberapa zona:

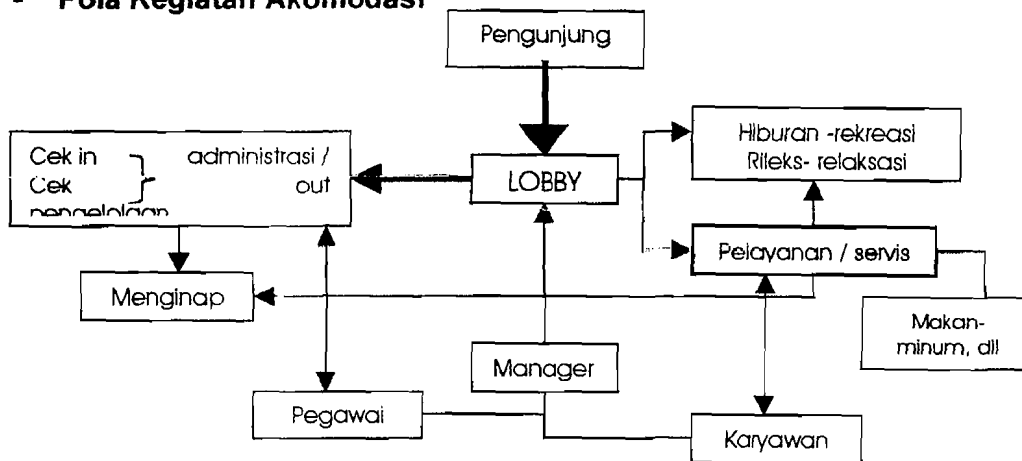
- Publik: meliputi kegiatan kegiatan seni mulai dari pertunjukan seni sampai persewaan transpor tradisional.

- Privat: untuk kegiatan pengelolaan
- Servis: kegiatan pelayanan + servis

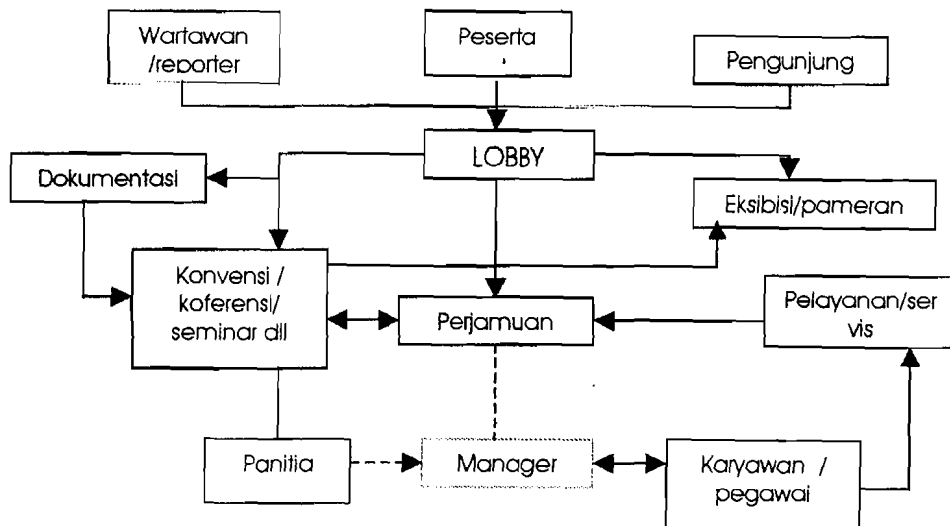
3.1.2. ANALISA POLA KEGIATAN

Berdasar dari pelaku dan proses kegiatan yang ada, dapat dianalisa pola kegiatan pada setiap kegiatan.

▪ Pola Kegiatan Akomodasi



• Pola Kegiatan Bisnis



• Pola Kegiatan Apresiasi Budaya

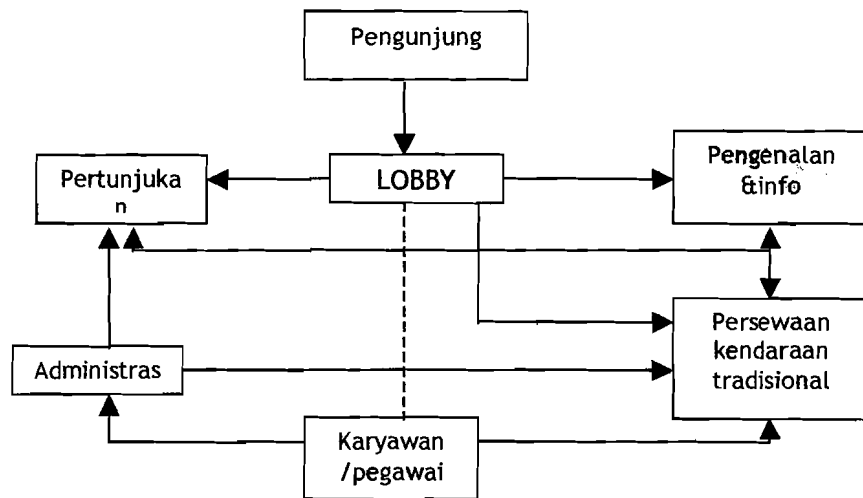
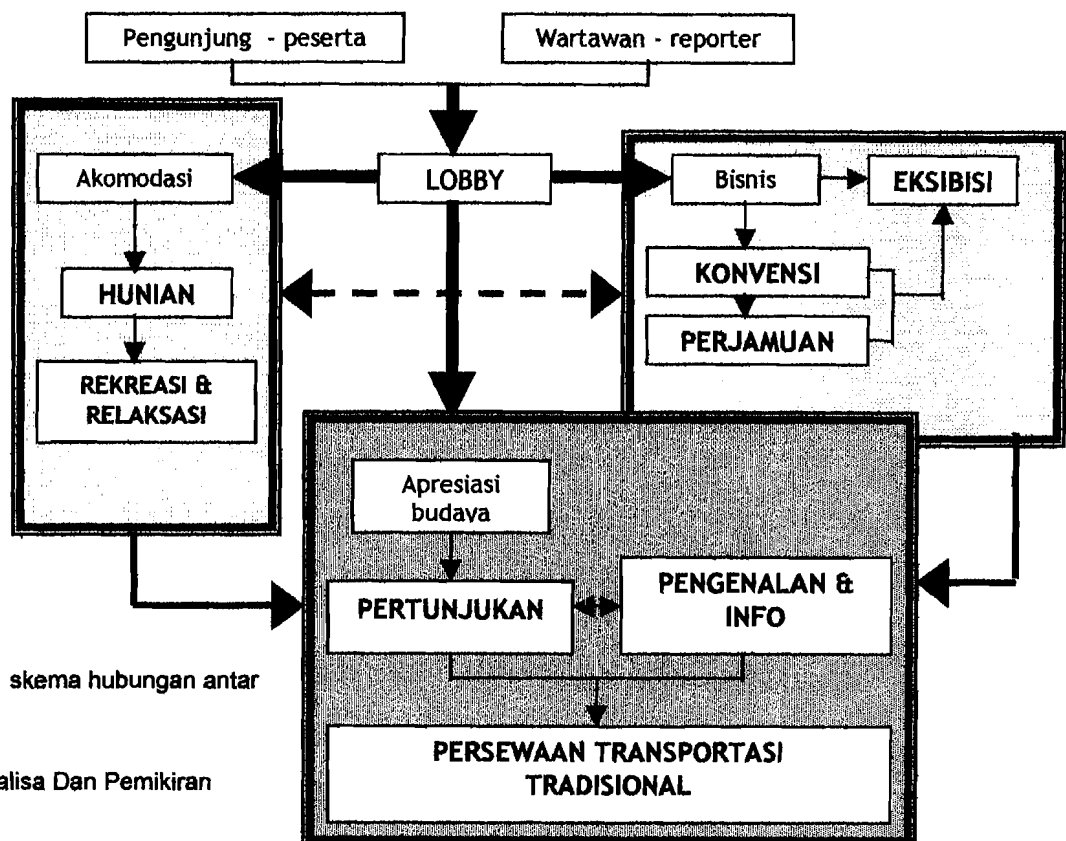


Diagram 3.1 skema hubungan pelaku kegiatan akomodasi, bisnis, dan apresiasi budaya

Sumber : pemikiran

Dari pola-pola kegiatan pada kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya, dapat dianalisa pola disetiap kegiatan yang terjadi adalah pola radial, di mana lobby sebagai pusat (ruang bersama) dan sebagai entrance ke setiap kegiatan yang ada. Sehingga membentuk zone, yaitu area akomodasi, area bisnis, area apresiasi budaya dan area bersama.



Gambar 3. 1 skema hubungan antar

kegiatan

Sumber: Analisa Dan Pemikiran

3.2. ANALISA PENENTUAN KLASIFIKASI HOTEL

Ditinjau dari jumlah jumlah pengunjung /tamu yang menginap di D. I. Yogyakarta, tahun 1998 sebanyak 387946 orang sedang tahun 2000 sebanyak 619510 orang dengan tingkat hunian 35,55 %. Rata-rata peningkatan jumlah pengunjung 11,6 % pertahun.

Tabel 3.4Jumlah Wisatawan Yang Menggunakan Fasilitas Akomodasi

Akomodasi	Jumlah Wisatawan Pengguna Jasa Akomodasi		
	1998	1999	2000
Hotel non bintang	114866	152858	159925
Hotel berbintang	273080	361489	459485

Sumber :Dinas Pariwisata DIYogyakarta 2000

Berdasarkan data tersebut, dapat dianalisa bahwa jumlah pengguna hotel berbintang lebih banyak dibandingkan dengan non bintang rata-rata selisih \pm 204643 orang. Yangmana dari tingkat hunian mencakup seluruh hotel,pengunjung yang datang ke Yogyakarta didasari oleh permintaan pasar hotel:

- Pengunjung berasal dari golongan ekonomi menengah ke atas.
- Melakukan perjalanan untuk kegiatan bisnis, relaksasi ataupun keduanya.
- Umumnya pengunjung tertarik pada fasilitas yang memiliki sesuatu yang berbeda.
- Memiliki fasilitas yang dibutuhkan bagi pelaksanaan kegiatan pengunjung.

Ditinjau dari permintaan pasar terhadap hotel,selayaknya Yogyakarta memerlukan sebuah hotel yang mempunyai fasilitas untuk kegiatan bisnis yang juga terdapat fasilitas-fasilitas hiburan berupa kegiatan rekreasi dan apresiasi budaya. Khususnya ditinjau dari kecenderungan pengembangan kawasan Malioboro yang saat ini berorientasi ke arah selatan (ke arah Kraton), sehingga menimbulkan penumpukan pengunjung kawasan tersebut yang menyulitkan pengendalian. Untuk mengalihkan orientasi pengembangan kawasan Malioboro dibutuhkan suatu wadah yang mampu menarik minat pengunjung untuk membalik orientasi kunjungan ke arah utara (ke Tugu Pal Putih).

Ditinjau dari jumlah wisatawan yang datang ke Yogyakarta rata-rata peningkatan per tahun 12,7 %. Sedang khusus untuk wisatawan yang menggunakan fasilitas akomodasi rata-rata peningkatan 11,6%. dengan tingkat hunian pada tahun 2000 adalah 35,55 %, diperkirakan akan terus mengalami peningkatan sehingga didapat prediksi di tahun mendatang

Faktor yang akan menentukan kelas pada sebuah hotel berbintang adalah jumlah kebutuhan kamar dan jumlah pengguna (penginap). Adapun proyeksi kebutuhan kamar sebagai berikut (Drs. A. Toeti Oka, Pengantar Pariwisata):¹

Tabel 3.5 Analisa Perkembangan Jumlah Wisatawan Pengguna Fasilitas Akomodasi

Penjelasan	1998	1999	2000
Jumlah wisatawan yang datang	3762114	5209449	5983694
Jumlah wisatawan yang menggunakan fasilitas akomodasi	387946	514347	619410
Tingkat hunian kamar (%)	24,82	30,45	35,55
Rata-rata tingkat hunian	30,27 %		
Lama tinggal	2,4	2,05	1,8
Rata-rata lama tinggal	1,9		

Sumber : Dinas Pariwisata D.I. Yogyakarta 2000

Berdasar dari tabel 3.5 jumlah pengguna hotel berbintang 10 tahun mendatang, dapat diprediksikan sebagai berikut:

$$T_n = t(1+i)^n$$

Keterangan :

T_n = proyeksi jumlah wisatawan pada tahun 2010

t = jumlah wisatawan tahun 2000

i = prosentase pertumbuhan rata-rata pertahun.

n = banyak tahun yang diprediksikan.

Maka diperoleh:

$$\begin{aligned} T_n &= 619410 \times (1 + 11,6\%)^{10} \\ &= 619410 \times 3,3 \\ &= 1856180 \text{ orang} \end{aligned}$$

Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel berbintang di Yogyakarta (a):

$$\begin{aligned} a &= 1856180 \times (30,27 \%) \\ &= 561866 \text{ orang} \end{aligned}$$

Dari jumlah wisatawan pengguna hotel berbintang, dapat diperoleh besarnya

Bed Night (b):

$$\begin{aligned} b &= \frac{0,5 \times 365}{1,9} \\ &= \frac{0,5 \times 365}{1,9} \\ &= 96 \text{ buah} \end{aligned}$$

Diasumsikan jumlah wisatawan yang menggunakan fasilitas hotel berbintang di Yogyakarta tahun 2010 adalah $\pm 5 \%$ dari jumlah wisatawan pengguna akomodasi khususnya hotel berbintang keseluruhan yaitu 10% dari jumlah

¹ Sigit Sanjaya, Gatot, Op.Cit, 1999. h 86-88

wisatawan yang datang. Jadi asumsi jumlah wisatawan yang menginap di Yogyakarta tahun 2010 (c):

$$\begin{aligned} c &= 561866 \times 5 \% \\ &= 28093 \text{ orang} \end{aligned}$$

Maka jumlah kebutuhan kamar tahun 2010 di wilayah Kodya Yogyakarta (d):

$$\begin{aligned} d &= \frac{28093}{96} \\ &= 293 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Target ideal rata-rata hunian hotel 0,6 atau 60 % (PPPPLH-UGM) untuk *accupancy rate*, maka asumsi kebutuhan kamar tahun 2010 (e):

$$\begin{aligned} e &= 293 \times 60 \% \\ &= 176 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Berdasarkan jumlah kamar yang dibutuhkan serta klasifikasi (standart kelas hotel berbintang), maka hotel Toegoe diklasifikasikan sebagai **hotel berbintang lima** (lihat lampiran tabel L.1).

Setelah diketahui bentuk kegiatan yang akan diwadahi dan karakteristik kegiatan, maka dapat ditentukan besaran ruang hotel. Diketahui jumlah kamar yang dibutuhkan pada Hotel Toegoe 176 buah, maka jumlah tamu adalah :

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{Single bedroom} & 35 \times 1 = 35 \text{ orang} \\ \rightarrow \text{Double bedroom} & 122 \times 2 = 244 \text{ orang} \\ \rightarrow \text{Suite room} & 17 \times 4 = 68 \text{ orang (asumsi 1 keluarga= 4 orang).} \\ \rightarrow \text{Aksesible room} & \frac{2 \times 1}{1} = 2 \text{ orang} \\ \rightarrow \text{Jumlah total} & = 349 \text{ orang} \end{aligned}$$

Perbandingan jumlah kamar hotel dengan pegawai/karyawan hotel minimal 1:1,6 ; maka diperoleh jumlah pegawai sebanyak 218 orang. Jadi jumlah keseluruhan penghuni hotel adalah : 567 orang.

Ditinjau dari faktor ekonomi, investasi sebuah hotel merupakan investasi yang sangat besar. Yang setiap investasi mempunyai kepentingan mendapat keuntungan. Diketahui total investasi untuk pembangunan \pm US \$ 10979428,8 (\approx Rp 115 milyar), sedang pendapatan gedung diperoleh setiap tahunnya \pm US \$ 3567400,5. Dari jumlah perolehan pendapatan, maka dapat dihitung biaya penghapusan atau titik impas (*Break Even Point*) dalam jangka waktu 10 tahun, dari jumlah investasi yang digunakan ditambah dengan biaya operasional. Investasi dapat kembali dengan keuntungan sebesar US \$ 2735718,6 (perhitungan lihat lampiran).

3.3. ANALISA KEBUTUHAN RUANG

Setelah diketahui klasifikasi hotel ditinjau dari jumlah *bed room* yaitu hotel berbintang lima, maka kebutuhan ruang khususnya bintang lima sesuai dengan standar yang ada (tabel L.1):

- ☞ Ruang umum terdiri dari; Lobby – lounge – ruang makan – bar, luasnya $1\text{m}^2 \times$ jumlah kamar tidur.
- ☞ Jumlah kamar ≥ 100 kamar, dilengkapi fasilitas seperti:
- ☞ Kolam renang
- ☞ Bar counter dengan luas lantai 75 m^2
- ☞ Banguet hall
- ☞ Fasilitas rekreasi.
- ☞ Ruang bar kedua
- ☞ Ruang makan kedua.

3.4 ANALISA BESARAN RUANG

Besaran ruang ditentukan oleh volume ruang/jumlah pengguna, alat kegiatan, persyaratan fisik manusia dan sirkulasi dalam ruang. Besaran ruang itu sendiri diperoleh dari hasil analisa standar-standar literatur maupun asumsi-asumsi. Asumsi digunakan jika besaran dan kapasitas ruang tidak terdapat pada literature.

Tabel 3.6 Analisa Besaran Ruang

Jenis Ruang	Sumber	Standart Besaran (m ²)	Jumlah		Flow (%)	Luasan Yang Dibutuhkan m ²
			org	rg		
KEGIATAN AKOMODASI						
Lobby & lounges	Asumsi	1/room	-	1		176
Resepsionist	A	18,75	4	1		18,75
Front office	B	3,3	4	1	25	16,5
Shopping arcade						
- retail shop	Asumsi	20	-	10	10	250
- swalayan	Asumsi	200	-	1	10	220
Restorant	A	1,4	116	1	20	194,9
Cafe n' bar	A	1,26	116	1	20	175,4
R . olah raga	Asumsi	60	-	1	-	60
Sauna,massage and spa	A	64	-	1	-	64
Salon	Asumsi	56	-	1	-	56
Bank n ' money changer	Asumsi	225	-	1	-	30
Kamar hotel						
- single room	A	22,5	1	35		787,5
- double room	A	32	2	123		3936
- suite room	A	52	4	18		936
Lavatory	A	2,56	1	4	20	12,28
Sub total						6933,33
KEGIATAN BISNIS						
R .konvensi besar	C	1,6	60	1	30	124,8
R konvensi kecil	C	1,6	30	3	30	187,2
Indoor exhibition	C	1,5	80	2	20	288
Outdoor exhibition	C	1,5	100	1	20	180
Banguet hall besar	A	1,3	100	1	20	156

Banguet hall sedang	A	1,3	60	1	20	93,6	
R .komputer	B	3,4	20	1	25	85	
R .persiapan	Asumsi	16	4	1	20	19,2	
lavatory	A	2,56	1	12	20	36,86	
Sub total							1170,96
KEGIATAN APRESIASI BUDAYA							
R .pertunjukan terbuka	-	64		1	-	64	
R . rias/ganti	A	1,6	5	2	10	17,6	
R . tari	A	4	10	1	20	48	
R . musik	A	56	-	1	10	61,6	
R . kerajinan	Asumsi	48	10	1		57,6	
R . persewaan							
- r. Kendaraan	Asumsi	139,3	-	1	40	195,1	
- kantor n' info	Asumsi	4	2	1	-	4	
R .buku	A	10	4	1	20	40	
R .persiapan	Asumsi	16	4	1	20	19,2	
lavatory	A	2,56	1	2	20	6,14	
subtotal							513,24
KELOMPOK PENGELOLA							
R . direktur	B	25	1	1	30	25	
R .administrasi	A	15	4	1	25	56,25	
R .personalia	A	15	4	1	25	56,25	
R .manager	A	15	4	1	25	56,25	
R .karyawan	A	1,5	73	2	20	131,4	
R . teknisi	A	2,4	4	1	25	12	
R . sekretariat	A	64	-	1	25	80	
R . penjaga	A	2,4	2	4	20	46,08	
R .arsip	-	16	1	-	20	19,2	
Kantor kepala pelayan	A	12	1	1	25	12	
R . tamu	A	2,4	6	2	30	18,72	
R . fotocopy		16	3	1	-	16	
R .rapat		48	-	1	-	48	
R .pengawas		12	2	2		12	
R .petugas gudang		12	2	1		12	
lavatory	A	2,56	1	4	20	12,29	
Sub total							613,44
KELOMPOK SERVIS							
Dapur	A	100		1	25	125	
Gudang makan minum	A	15		2	20	30	
Gudang perlengkapan +peralatan	Asumsi	0,5/room		2	30	114,4	
Gudang perabotan		0,5/room		1	30	114,4	
Bengkel perawatan & pemeliharaan		48		1	30	62,4	
Poliklinik	Asumsi	32		1	-	32	
Mushola	Asumsi	30		1	10	30	
Telepon umum	A	0,6		5	10	3	
Loundry		100		1		100	
House keeping		0,5/room		-	10	96,8	
Pantry		16		2	-	32	
R . mesin & genset		30		1		30	
Ground water tank		64		1		64	
R . boiler & chiller		72		1		72	
R treatment		42		1		42	
Lavatory	A	2,56	1	2	20	6,14	
Sub total							954,14
Luas total							10185,11

Sumber acuan yang digunakan:

- A : Data Arsitek, Ernst Neufert, Terjemahan, 1991
B : A.J. Metric Hand Book, Jan A. Sliwa, The Architectural Press, 1969
C : Conference, Convention, And Exhibition Facilities, Fred Lawson, London,

1981

3.5. ANALISA FREKUENSI PENENTUAN KETERPADUAN KEGIATAN

Dalam menentukan hubungan keterpaduan kegiatan yang berbeda, frekuensi kegiatan dalam kaitannya dengan ruang-ruang yang akan menghubungkan kegiatan tersebut, sbb:

Tabel 3.7 Analisa Frekuensi Kegiatan

Kegiatan	Waktu dalam 1 tahun												Ruang yang terkait
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agst	Sept	Okt	Nov	Des	
Akomodasi													
Hunian													1
Pengelolaan													2
Pelayanan													3
Rekeasi													4
Relaksasi													5
Bisnis													
Konvensi	Seminggu ± 9 kali												6
Eksibisi	Setiap 3 bulan 1 kali												7
Perjamuan													4
Persiapan													8
Pengelolaan													2
Pelayanan													3
Apresiasi budaya													
Pertunjukan kesenian	Setiap 2 hari sekali												6
Pengenalan & info													9
Tari													9
Musik													9
Kerajinan													9
Persewaan transport tradisional													10
Pengelolaan													2
Persiapan													8
Pelayanan													3

Sumber: pemikiran

- Rutin setiap hari
- Rutin setiap hari @ 24 jam
- Rutin setiap hari @16 jam 07.00-22.00
- Rutin setiap hari selama jam kerja @ 07.00-15.00
- Rutin dengan system shift pagi- malam
- Dilakukan pada saat tertentu (konvensi, pameran, pertunjukan)

- 1 : Kamar
- 5 : R.Olahraga
- 9 : r.pamer/r.latihan/studio
- 2 : R.Administrasi
- 6 : Auditorium
- 10 : r. parker tertutup
- 3 : Ruang Servis
- 7 : R.Pameran
-
- 4 : R. Makan
- 8 : R.Persiapan
-

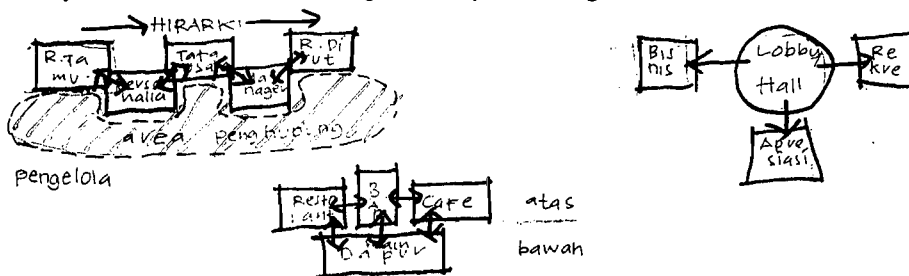
Berdasar tabel 3.7, dapat dilihat bahwa terdapat kegiatan-kegiatan yang mempunyai waktu kegiatan dan karakter yang sama. Sehingga untuk efisiensi tempat dan waktu ruang-ruang yang dipergunakan dapat dijadikan sebagai satu ruang yang dipergunakan berdasar karakter yang sama, atau ruang pemersatu kegiatan-kegiatan disekitarnya, atau ruang yang digunakan untuk berbagai macam kegiatan (*multy purpose*).

3.6. ANALISA KETERPADUAN KEGIATAN AKOMODASI, BISNIS DAN APRESIASI BUDAYA

Berdasarkan pola kegiatan kebutuhan ruang, karakter kegiatan dan frekuensi kegiatan dalam kaitannya dengan keterpaduan kegiatan, maka dapat diperoleh ruang-ruang yang akan mewadahi kegiatan terpadu menjadi lebih efisien baik waktu dan peruangan, antara lain:

- Ruang-ruang yang digunakan oleh kegiatan yang berkarakter sama, yaitu; **ruang pengelola**; terdiri dari : ruang administrasi, personalia, ruang tamu, ruang direktur, ruang manager dapat dijadikan satu ruang kegiatan untuk mewadahi ketiga kegiatan tersebut. Selain itu juga dapur dan ruang persiapan.
- Ruang- *multy purpose*; yaitu ruang serbaguna untuk menampung kegiatan konvensi baik besar ataupun kecil, eksibisi dan pertunjukan, dimana ruang memerlukan alat dalam pelayanan audio-visual dan fleksibilitas dapat disatukan dalam satu ruang serbaguna.
- Ruang-ruang yang digunakan sebagai ruang bersama (pemersatu) ; **lobby dan hall** sebagai ruang bersama antar tiga kegiatan, untuk mengefesiansikan jumlah ruang, restaurant, cafe, bar dan banquet hall dilayani oleh satu dapur.

Berdasar dari analisa kegiatan tersebut, maka hubungan kegiatan kaitannya dengan keterpaduan kegiatan akomodasi, bisnis dan apresiasi budaya serta kedekatan fungsi, didapat sebagai berikut :



Gambar 3.2 Analisa Hubungan Keterpaduan Kegiatan
Sumber : analisa

3.7. ANALISIS KONSERVASI DAN PENGEMBANGAN BANGUNAN HOTEL TOEGOE

Dalam kaitannya dengan konservasi bangunan kuno dengan pengembangan fungsi, perlunya ditinjau kembali tentang prinsip-prinsip konservasi itu sendiri.

Tabel 3.8 Analisis Konservasi Hotel Toegoe

NO	ELEMEN BANGUNAN	DERAJAT SIGNIFIKANSI	DERAJAT ORIGINALITAS	SKALA KERUSAKAN
1	Tata massa	Mempunyai peran dalam sejarah perjuangan bangsa	Bentuk bangunan memiliki karakter yang kuat dan unik, yang mana bentuk yang ada sekarang 80 % masih asli 5% lain pemabahan baru dan 25 % lagi mengalami kerusakan.	Bentuk pertama Massa bangunan adalah 'U' , ketika masa agresi militer pada bangunan bagian belakang hancur dikarenakan bom, sehingga bentuk sekarang yang ada bangunan berjajar simetri.
2	Tata ruang	-	Bentuk tata ruang sebagian besar masih asli hanya pada bangunan utara sudah menyesuaikan dengan fungsi barunya sebagai bank.	Ruang-ruang pada bangunan induk khususnya ruang belakang skala kerusakan sudah besar sehingga ruang-ruang tersebut tidak bisa dipergunakan lagi.
3	Elemen bangunan	Mempunyai nilai estetik dan kultur	Originalitas pada elemen bangunan 90% masih bentuk dan bahan asli hanya penambahan lain terdapat pada bangunan utara	Dikarenakan kurang adanya perawatan sementara bahan asli sehingga kerusakan karena termakan waktu. Banyak bentuk-bentuk hiasan yang sudah pudar dan hilang.
4	Struktur bangunan	-	Struktur masih digunakan yaitu bearing wall dan atap kayu yang mana bahan juga masih asli. Tapi pada bagian depan bangunan induk sudah pernah mengalami perbaikan pada dinding dan pagar depan sudah berubah total	Kerusakan pada ruang belakang bangunan induk , atap sudah rapuh (berlubang)
5	Fasade bangunan	Memiliki kesan unik dan estetika tinggi	Fasade seluruh bangunan masih sama dengan dulu.	Kerusakan yang nampak hanya pada warna bangunan.

Sumber: Dinas Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY & Pemikiran

i. TATA MASSA

Peletakan gubahan massa bangunan lama ini, akan mempengaruhi kemungkinan ekspansi bagi pengembangan bangunan. Selain itu kondisi lingkungan blok kawasan juga merupakan tinjauan utama bagi pengembangan selanjutnya:

→ Bangunan lama

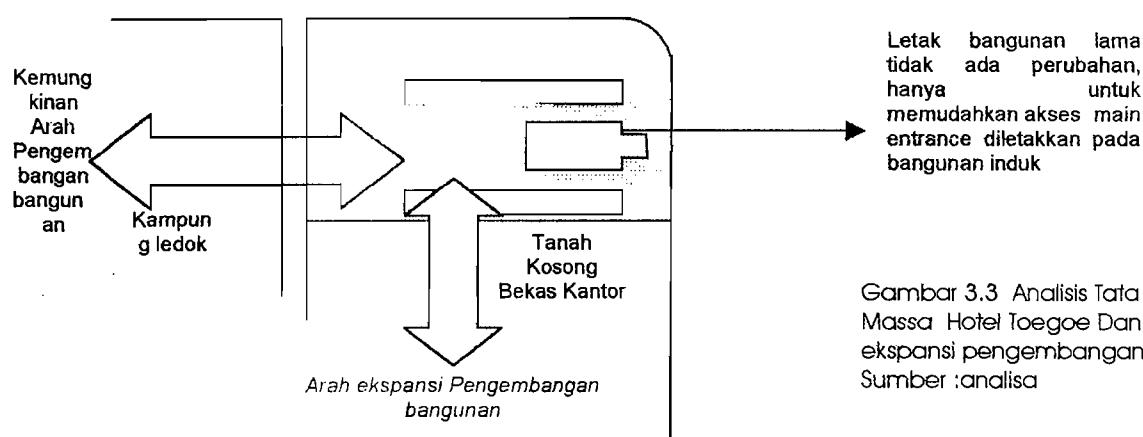
Berdasar tabel diatas dimana massa bangunan pada kondisi yang sekarang adalah berjajar tetap dipertahankan dan untuk tetap eksis massa pengembangan diletakkan pada belakang atau samping bangunan lama. Ditinjau dari aksesibilitas dari site ke bangunan main entrance bangunan diletakkan pada bangunan induk. Pertimbangannya pada bangunan induk sudah terdapat fasilitas atau peruangan khususnya bagian depan hotel



(seperti lobby, resepsionis). Sedang bangunan yang mengapit bangunan utama peruangannya disesuaikan dengan pengembangan fungsi baru, dengan tidak merubah penampilan bangunan yang sudah ada.

→ Bangunan baru

Berdasar letak bangunan yang sudah ada dan kemungkinan arah ekspansi pengembangan, yaitu ke arah timur dan utara dari bangunan lama. Dapat dianalisa dari kondisi lingkungan sekitar dan arah ekspansi, maka perluasan pengembangan diarahkan ke arah utara (pertimbangan agar tidak mengganggu perkampungan yang ada dan kemudahan aksesibilitas).



Gambar 3.3 Analisis Tata Massa Hotel Toegoe Dan ekspansi pengembangannya
Sumber : analisa

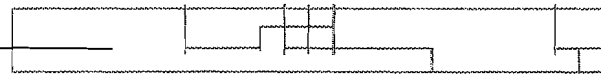
Massa bangunan baru seperti telah dianalisa pada bangunan lama, massa bangunan baru dapat diletakkan di belakang ataupun di samping bangunan lama.

ii. TATA RUANG DAN ELEMEN BANGUNAN

Bentuk denah pada bangunan Hotel Toegoe masih dalam keadaan asli, walaupun pada beberapa bagian sudah mengalami renovasi seperti pada bangunan utara dikarenakan adanya perubahan fungsi bangunan, dan juga pada bangunan induk ruang tamu yang tidak dilanjutkan pengerjaannya, yaitu; pelebaran lantai atas dan tangga juga ruang tamu bagian utara. Sedang bangunan selatan tidak mengalami perubahan yang berarti walaupun ada hanya perubahan warna ruang.

Dilos untuk lounge sedang lainnya dapat digunakan sebagai restaurant
Ruang-ruang pada bangunan induk sudah memiliki fasilitas akomodasi seperti lobby, resepsionis, sehingga ruang-ruang dapat digunakan kembali fungsinya sebagai hotel

Interior sekarang, maka dapat digunakan tetap sebagai bank, sementara bagian belakang ruang difungsikan lain sehingga lebih efektif.



Bentuknya yang bersekat dapat dihilos atau tetap dapat difungsikan sebagai café atau ruang tari, musik dan keramik.



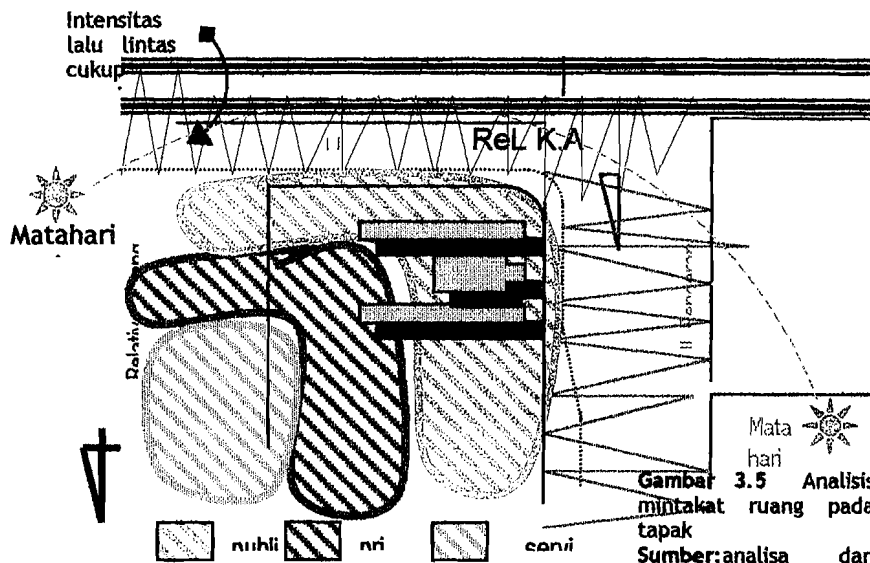
Gambar 3.4 Analisis Tata Ruang Dan Elemen Bangunan
Sumber : analisa dan pemikiran

Berdasar dari fungsi awal sebagai hotel, tata ruang bangunan (yangmana kondisinya masih originil) ruang-ruang fasilitas akomodasi sudah ada, sehingga ruang-ruang tersebut masih bisa dipergunakan lagi dalam pengembangan fungsinya sebagai kegiatan akomodasi. Khususnya bangunan induk dimana memiliki nilai lebih dibanding dengan kedua bangunan lain. Adanya relief-relief yang menunjukkan nilai kultur dan nilai historis (seperti relief perjuangan pada dinding ruang pertemuan dan relief-relief hiasan yang diambil dari candi prambanan pada lobby), sebagai ciri yang khas dan untuk memberikan kesan hotel Toegoe tempo dulu, maka bentuk-bentuk relief yang masih dalam keadaan baik dapat tetap dipertahankan. Juga pada bentukan pintu dan jendela, arcade dan balkon sebagai ciri estetika yang memberikan kesan kuat bagi bangunan.

3.8. ANALISA TATA RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

3.8.1 ANALISA TATA RUANG LUAR

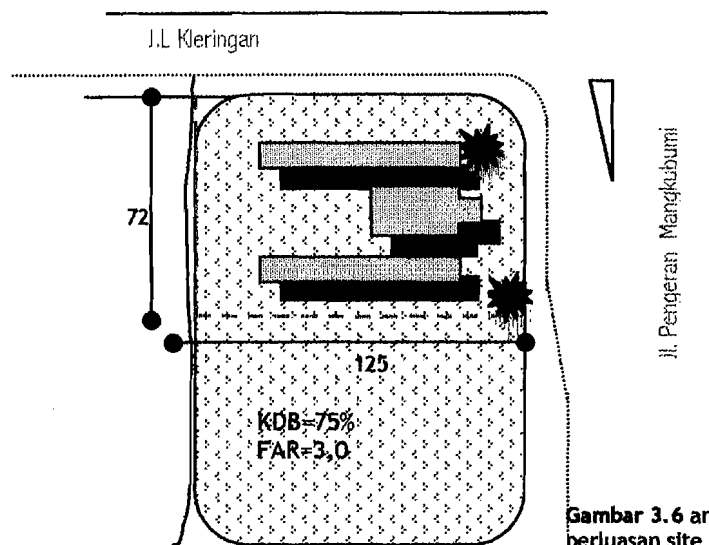
3.8.1 a ANALISA ZONING SITE



Gambar 3.5 Analisis mintakat ruang pada tapak
Sumber: analisa dan

Berdasar dari mintakat tapak, dapat dianalisa bahwa kondisi lingkungan sangat mempengaruhi pengelompokan zona dalam tapak. Dari penzoningan tersebut, nantinya sebagai dasar penempatan ruang-ruang ditinjau dari karakter kegiatan. Kegiatan untuk umum dan tingkat kebisingan tinggi ditempatkan pada zona publik, untuk kegiatan pelayanan pada zona servis dan untuk kegiatan yang memerlukan ketenangan dan privasi pada zona privat.

Sebagai awal perencanaan pengembangan fungsi, dimana luas lahan sekarang $10060,5 \text{ m}^2$ dan luas bangunan yang ada 2208 m^2 sedangkan luas bangunan pengembangan $\pm 10226,51 \text{ m}^2$, sehingga untuk dapat menampung kebutuhan pengembangan fungsi, maka perlu adanya perluasan site (pertimbangan lain yaitu adanya persyaratan KDB dikawasan Malioboro 75 % dan tinggi maksimal bangunan $\pm 22 \text{ m}$) maka luas site menjadi $\pm 20000 \text{ m}^2$.



Gambar 3.6 analisa perluasan site
Sumber: analisis dan Pemikiran

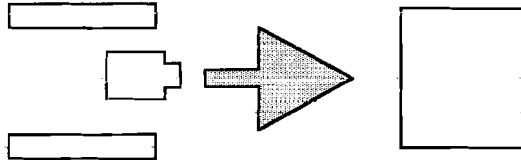
Perluasan berdasarkan dari arah ekspansi maka perluasan diarahkan ke arah utara .

3.8.1 b ANALISA TATA MASSA

Berdasar analisa zoning site dan analisa konservasi bangunan, maka peletakan massa bangunan baru tidak mengganggu karakter dan kesan bangunan lama. Bangunan baru dapat diletakkan di belakang ataupun disamping utara dari bangunan lama.

3.8.1 b.i. BENTUK MASSA BANGUNAN

Ditinjau dari bentuk site dan bentuk bangunan lama, maka bentuk bangunan yang mungkin diterapkan adalah bentuk persegi atau yang mendekati. Pertimbangan bentuk persegi akan memudahkan dalam penyusunan struktur dan penerapannya ke bangunan lama, dimana bentuk bangunan lama yang juga persegi.

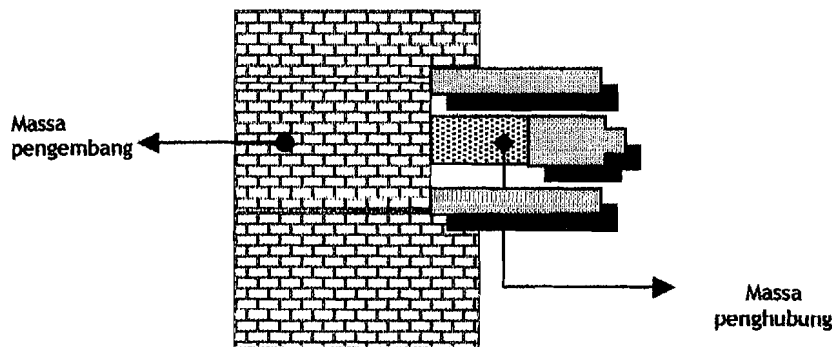


Gambar 3.7 Analisa bentuk massa bangunan.

Sumber : analisa dan pemikiran

3.8.1 b.ii. SUSUSAN MASSA

Dari susunan masa bangunan yang sudah ada yaitu pola linier yang berjajar dari utara-selatan, maka untuk menyatukan dari bangunan-bangunan tersebut dan untuk mengoptimalkan serta mengefisienkan lahan maka susunan massa disatukan menjadi satu massa tunggal. Dimana bangunan baru menempel langsung ke bangunan lama dengan tidak menutupi nilai arsitektur yang ada. Sehingga untuk tetap menampilkan kekhasan dari bangunan lama bangunan baru diletakkan dibelakang dan samping .

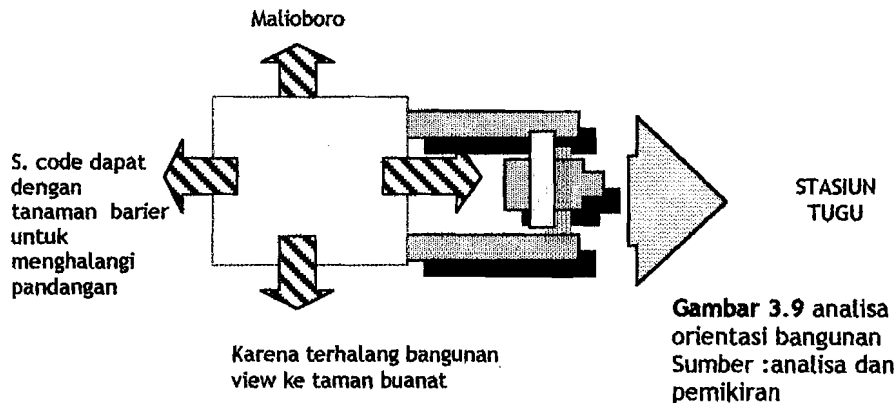


Gambar 3.8 Susunan Massa
Sumber :pemikiran

Sedang dengan adanya peraturan tentang pembangunan khususnya di kawasan Malioboro, maka ketinggian bangunan pengembang hotel 4 lantai. Pertimbangan tinggi bangunan lama dan baru tidak kontras dan bangunan baru tidak menonjol selain juga adanya batas tinggi maksimal khususnya di Malioboro yaitu 22 m.

3.8.1 b.iii. ORIENTASI MASSA

Ditinjau dari orientasi bangunan lama, yaitu kearah barat (orientasi keluar), maka bangunan tambahan (pengembangan) diorientasikan searah dengan bangunan lama. Sementara untuk memberikan nuansa kota Yogyakarta, view diarahkan ke arah Malioboro, Tugu Putih dan sungai Code sehingga kota Yogya dapat dilihat dari bangunan.

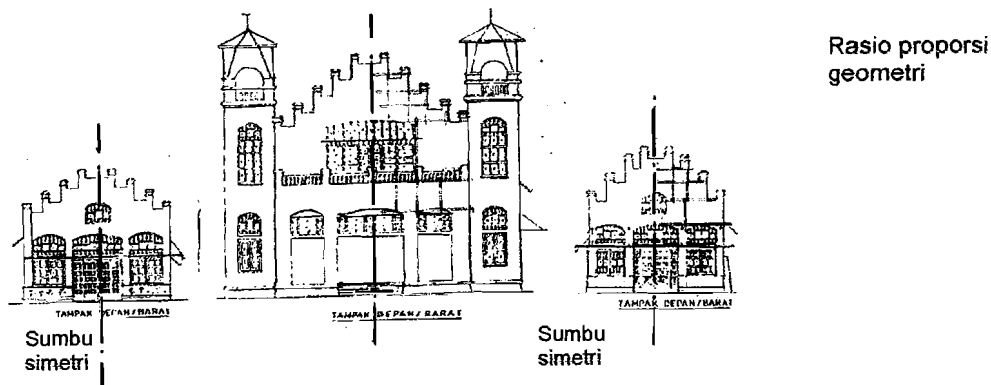


Gambar 3.9 analisa orientasi bangunan
Sumber : analisa dan pemikiran

3.8.1.c PENAMPILAN BANGUNAN

- Untuk menampilkan fasade bangunan dengan tetap memberikan kesan ciri dari bangunan yang ada (lama), maka fasade bangunan penambahan (pengembangan) menyelaraskan. Ditinjau dari skala yang digunakan pada bangunan lama, maka untuk kesan hangat dan intim skala menggunakan skala manusia. Pada bentuk fasadenya sendiri bangunan memiliki ciri khas yang sangat kuat. Ciri-diri kuat pada fasade terlihat pada:
 - Bentuk bukaan yaitu bentuk lengkung seperti jendela, pintu dan portal dengan sistem gantung. Selain itu juga bentuk tonggak-tonggak kecil yang tersusun bertingkat seperti castel Eropa.
 - Fasade tersusun dengan proporsi simetris
 - Fasade bangunan induk menggunakan pola –pola irama a-b –c–b–a ,sedang bangunan utara dan selatan pola iramanya a–b–a

Dari ciri fasade bangunan lama dapat dianalisa, fasade dari bangunan penambahan (pengembangan) mengambil dari ciri tersebut. Sehingga ada kesatuan (unity) dengan bangunan lama dapat tercapai.

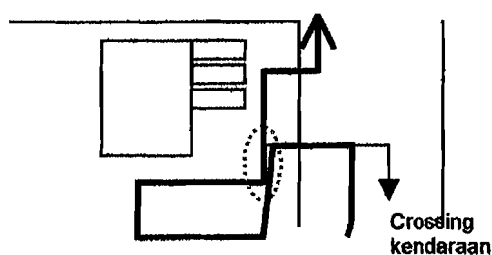


Gambar 3.10 Analisa Fasade Bangunan
Sumber :analisa dan pemikiran

3.8.1.d ANALISA SIRKULASI LUAR BANGUNAN

i. Pencapaian Ke Dalam Site

Ditinjau dari kondisi eksisting, dimana entrance site tepat di depan bangunan, dapat dianalisa peletakan entrance site dengan mempertimbangkan fungsi bangunan sebagai bangunan komersial, yaitu; entrance site mudah dilihat, dan mudah dalam pencapaiannya. Maka main site entrance diletakkan pada sebelah barat site yaitu dari arah jalan Mangkubumi. Sedangkan untuk meperlancar sirkulasi yang keluar dan masuk site, antara pintu masuk dan keluar dipisahkan/ dibedakan. Kalau dilihat dari arah kendaraan pada jalan Mangkubumi, maka pintu masuk pada pintu sebelah utara sedang keluar pada pintu sebelah selatan.



Site entrance pada kondisi eksisting yaitu tepat didepan bangunan, untuk menghindari terjadinya crossing kendaraan, maka pintu sebelah utara diletakkan pada

Gambar 3.11 analisa sirkulasi luar bangunan
Sumber:analisa dan pemikiran

ii. Pencapaian Di Dalam Site

Pencapaian didalam site dimaksudkan untuk memudahkan akses ke bangunan. Sehingga dapat dianalisa pola sirkulasi yang efektif dalam pencapaian ke bangunan adalah pola linier, hal itu ditinjau dari letak bangunan yang sudah ada dan rencana pengembangan. Sirkulasi dalam site terbagi menjadi 2: sirkulasi manusia dan sirkulasi kendaraan. Agar tidak terjadi

crossing antara sirkulasi kendaraan dan manusia, sirkulasi keduanya dipisahkan.

3.8.1.e ANALISA PENEMPATAN VEGETASI DAN ELEMEN LANDSCAPE

Elemen lanscape pada sebuah hotel menggunakan unsur alam dan unsur buatan. Unsur buatan seperti perkerasan digunakan untuk pedestrian dan jalan kendaraan. Sedangkan unsur alam seperti tanaman atau pohon ditempatkan menurut bentuk dan kepadatan tajuk, seperti pohon bertajuk padat dapat digunakan sebagai barrier noise ataupun udara. Air dan batuan untuk menciptakan karakter rekreatif pada ruang luar ataupun ruang dalam.

3.8.2 ANALISA TATA RUANG DALAM

3.8.2.a ANALISA BENTUK RUANG

Dari bentuk ruang-ruang eksisting dan berdasarkan bentuk kegiatan yang akan diwadahi serta efisiensi dan optimalisasi ruang, maka bentuk ruang –ruang untuk mewadahi kegiatan adalah bentuk persegi mengikuti dari bentuk massa.

3.8.2.b ANALISA POLA HUBUNGAN RUANG DAN ORGANISASI RUANG

Berdasar dari pola kegiatan dan hasil dari analisa keterpaduan kegiatan, maka dapat dianalisa pola hubungan ruang yang mungkin terjadi dalam pola pengembangan fungsi kegiatan pada hotel Toegoe serta kaitannya dengan konservasi:

- *Pola hubungan ruang dengan adanya ruang bersama.*

Pola hubungan tersebut terjadi pada : pada lobby sebagai ruang bersama setiap kegiatan, Restorant, cafe dan bar dengan ruang bersamanya dapur dan hall.

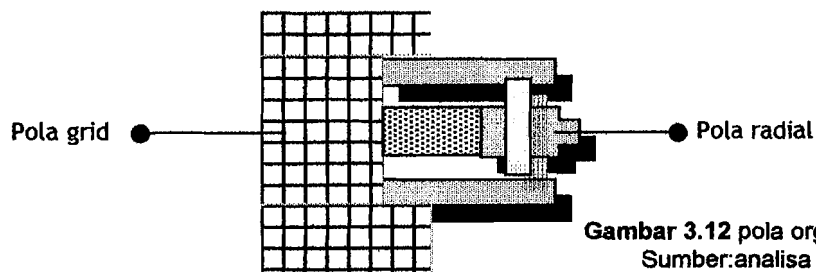
- *Pola hubungan ruang bersebelahan*

Pola hubungan ruang ini terjadi pada ruang-ruang pengelola yang tersusun secara linier dan hirarki fungsi serta ruang-ruang yang mempunyai kedekatan yang erat. Serperti pada ruang-ruang servis.

Berdasar dari analisa hubungan ruang, maka didapat alternatif pola organisasi ruang sebagai aplikasi tata ruang pada pengembangan fungsi bangunan yaitu pola linier, grid dan memusat. Ditinjau dari pertimbangan

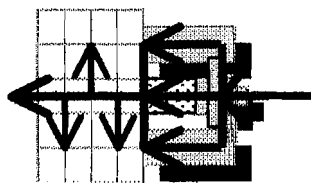
bentuk bangunan lama dan pola kegiatan maka pola organisasi digunakan penggabungan antara pola grid dan memusat.

Pola organisasi grid diterapkan pada bangunan tambahan (baru), akan memudahkan dalam penentuan titik-titik struktur, dalam hubungan kegiatan serta orientasi ruang ke ruang lain akan lebih mudah dengan keteraturan yang terdapat pada pola grid. Sedangkan pola memusat (merupakan aplikasi dari bentuk dan susunan massa bangunan lama) memungkinkan dapat menonjolkan ruang-ruang umum seperti lobby hotel sehingga kesan dominan bisa ditampilkan.



Gambar 3.12 pola organisasi ruang
Sumber: analisa dan pemikiran

3.8.2.b ANALISA SIRKULASI DALAM BANGUNAN



Gambar 3.13 analisa sirkulasi dalam bangunan.
Sumber: analisa dan pemikiran

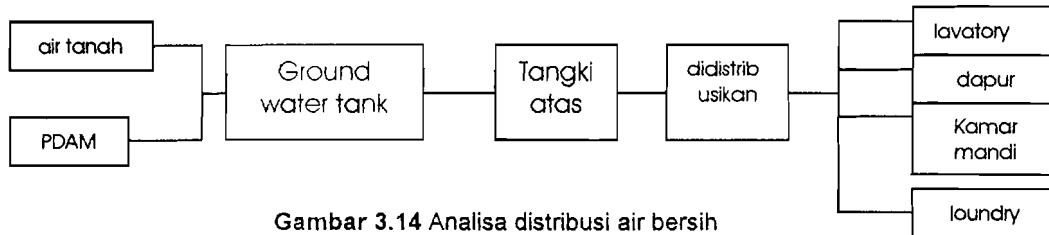
Pola sirkulasi dalam bangunan dipengaruhi oleh pola hubungan ruang dan pola kegiatan. Dianalisa pola sirkulasi yang terjadi dalam bangunan, mengikuti pola organisasi ruang yaitu *pola radial* dan *pola linier* sebagai pengaruh dari pola kegiatan dari ruang-ruang grid

3.9 ANALISA SISTEM UTILITAS

3.9.1 ANALISA DISTRIBUSI AIR BERSIH

Ditinjau dari kondisi distribusi air bersih pada bangunan hotel Toegoe saat ini, yaitu menggunakan sumur-pompa dengan sistem distribusi down-feed. Yang kapasitasnya hanya untuk kebutuhan kecil (kebutuhan rumah tinggal). Dianalisa dari perkiraan jumlah pengguna pada pengembangan fungsi bangunan, maka sistem distribusi air tetap menggunakan sistem down-feed dengan kapasitas lebih besar sesuai dengan kebutuhan air. Sumber air yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan air khususnya hotel berbintang lima selain air tanah juga

menggunakan sumber dari PDAM. Untuk mengatasi pembebanan dan tekanan air akibat gaya gravitasi serta maintenance, dan bangunan yang hanya terdiri dari 4 lantai dan 1 basement tangki atas dibagi menjadi 2 tempat, sehingga tidak terjadi penumpukan beban. Sedangkan untuk sistem distribusi air panas menggunakan sistem instalasi sentral, dimana air dipanaskan dalam satu tempat kemudian didistribusikan.

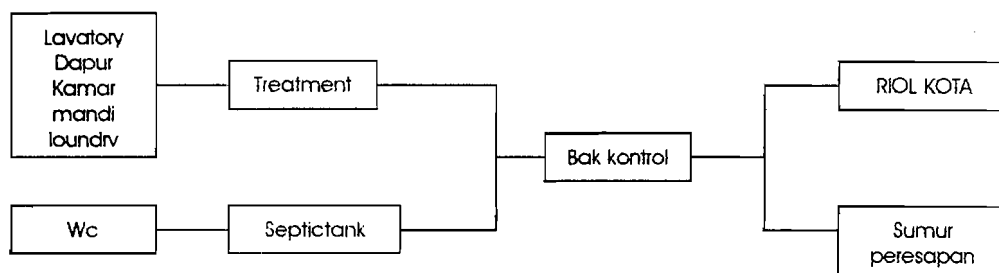


Gambar 3.14 Analisa distribusi air bersih
Sumber :analisa

3.9.2 ANALISA PENGOLAHAN LIMBAH

i. Sistem Pembuangan Air Kotor Dan Kotoran

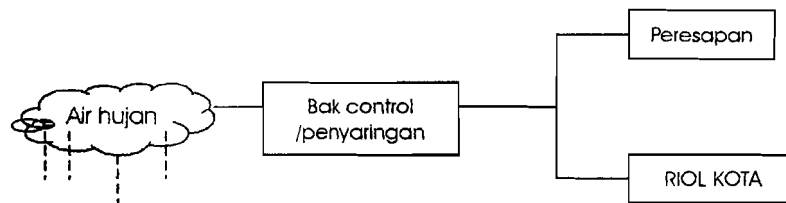
Untuk sistem pembuangan air kotor, terdiri dari kotoran padat (dari Wc) dan kotoran cair (dari dapur, lavatori, dan laundry). Ditinjau dari kondisi eksisting sistem pembuangan air kotor dan kotoran pada bangunan hotel Toegoe ; air kotor langsung di buang ke riol kota, sedang kotoran padat dibuang ke sungai Code. Sehingga untuk pengembangan bangunan lebih lanjut, sistem pembuangan perlu diperbaiki, agar tidak mencemari lingkungan sekitar. Sistem pengolahan air kotor, dari fixture kotoran dialirkan ke treatment kemudian dibuang ke riol kota ataupun ke peresapan sehingga tidak mencemari lingkungan. Sedang untuk memudahkan dalam perawatan menggunakan sistem penempatan dalam shaft.



Gambar 3.15 analisa distribusi air kotor
Sumber :analisa

ii. Sistem Drainasi

Sistem drainasi pada bangunan, air dari hujan, dialirkan ke bak-bak kontrol untuk disaring, setelah itu sebagian air dibuang ke peresapan dan sebagian lagi dibuang ke riol kota. Pada kondisi eksisting sistem drainasi tidak terpelihara dengan baik itu dilihat dari talang-talang air yang sudah rusak dan bak-bak kontrol yang sudah tertimbun tanah. Untuk pengembangan sistem drainasi perlu diperbaiki kembali sehingga tidak mengganggu sistem bangunan lain.



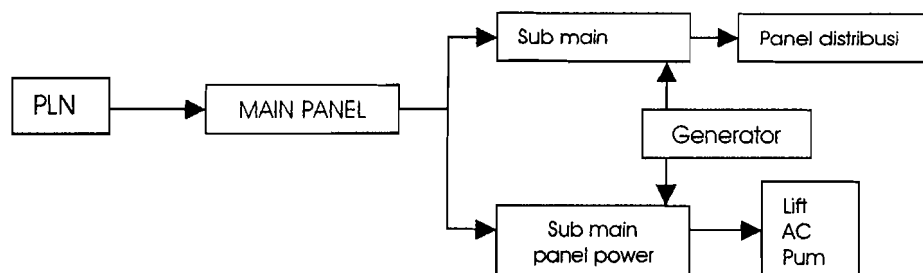
Gambar 3.16 analisa system drainasi
Sumber :analisa

iii. Sistem Pembuangan Sampah

Untuk sistem pembuangan sampah, terbagi menjadi 2 yaitu sampah kering dan sampah basah, sehingga akan memudahkan sistem pengolahannya. Penempatannya di tempat yang mudah terlihat dan mudah dicapai.

3.9.3 ANALISA SISTEM PENERANGAN DAN JARINGAN LISTRIK

Ditinjau sistem jaringan listrik eksisting bangunan hotel Toegoe, setiap bangunan terutama bangunan utara dan selatan menggunakan jaringan listrik sendiri-sendiri yang bersumber dari PLN. Untuk lebih mengefisienkan sistem jaringan listrik, maka pada bangunan pengembangan menggunakan satu titik sentral untuk melayani seluruh bangunan. Sumber yang digunakan berasal dari PLN dan genset. Dimana genset diletakkan dalam bangunan, untuk mengatasi getaran akibat genset, maka genset diletakkan tidak langsung menempel bangunan tapi menggunakan jarak tertentu.



Gambar 3.17 diagram jaringan listrik
Sumber :analisa

3.9.4 ANALISA SISTEM PENGHAWAAN

Pada bangunan saat ini tidak menggunakan AC sistem penghawaan berasal dari jendela, pintu dan kipas angin yang diletakkan pada langit-langit. Untuk pengembangan sistem yang digunakan adalah penghawaan alami yaitu dengan adanya bukaan-bukaan (jendela dan pintu) dan penghawaan buatan. Sistem penghawaan buatan menggunakan sistem central (indirect cooling). Dimana menggunakan chiller central yang kemudian didistribusikan keseluruh bangunan. Ditinjau dari maintenance dan biaya serta efisiensi ruang sistem ini lebih sesuai digunakan untuk bangunan berlantai banyak.

3.9.5 ANALISA SISTEM KOMUNIKASI

Sistem komunikasi di maksudkan sebagai alat penghubung baik itu dalam bangunan maupun di luar bangunan. Sistem yang digunakan meliputi, sistem komunikasi telepon, internet, faksimile, interkom dll.

Sistem telepon menggunakan sistem central, di mana saluran dari luar diterima operator yang kemudian disambungkan ke tiap kamar atau ruangan. Untuk saluran dari dalam ke luar disediakan fasilitas telepon umum dan internet.

3.9.6 ANALISA SISTEM FIRE PROTECTION

Untuk mengatasi bahaya kebakaran, diletakan tangga-tangga darurat, dan alat-alat dektekor kebakaran (detektor asap dan dektektor suhu). Sistem fire protection menggunakan sistem sprinkler. Sistem fire protection ini berhubungan dengan sistem distribusi air bersih, dikarenakan sumber air untuk kebakaran juga dari tangki air atas.

3.10 ANALISA SISTEM STRUKTUR

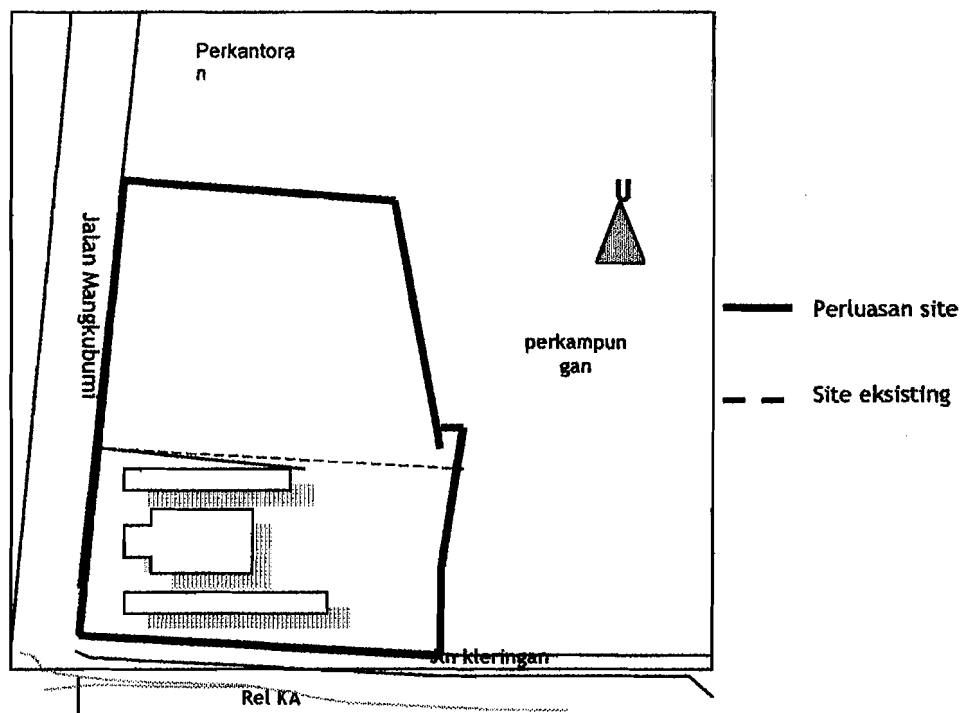
Secara umum sistem struktur di pengaruhi oleh karakter dan kondisi lingkungan dimana bangunan akan berdiri. Analisa pemilihan sistem struktur bangunan yang dikaitkan dengan konservasi bangunan, yaitu struktur yang mampu menahan pembebanan kegiatan didalam bangunan maupun faktor cuaca dan pemilihannya disesuaikan dengan kondisi bangunan lama sehingga dari aspek estetika struktur baru tidak kontras dengan bangunan lama. Sedangkan dari efisiensi ruang, pemilihan sistem struktur yang mampu menghasilkan ruang-ruang secara optimum.

BAB IV**KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PENGEMBANGAN
HOTEL TOEGOE****4.1 KONSEP DASAR PERENCANAAN BANGUNAN****4.1.1 KONSEP LOKASI**

Sesuai dengan lokasi hotel Toegoe di kawasan perdagangan dan bisnis serta rencana induk pengembangan kawasan Malioboro, maka pengembangan hotel Toegoe diarahkan sebagai pusat bisnis dan komersial.

4.1.2 KONSEP DASAR PERENCANAAN SITE

Konsep site untuk pengembangan hotel Toegoe, dari luas site sekarang $10060,5 \text{ m}^2$ diperluas menjadi $\pm 20000 \text{ m}^2$ ke arah utara. Adapun batas site pengembangan: utara dengan kantor PLN, barat dengan jalan Mangkubumi, selatan dengan jalan Kleringan, dan timur dengan kampung Ledok.



Gambar 4.1 Bentuk Dan Luas Site Pengembangan Hotel Toegoe
Sumber : pemikiran dan analisa

4.2 KONSEP DASAR PERANCANGAN BANGUNAN

4.2.1 KONSEP PERANCANGAN TATA RUANG DALAM DAN LUAR

4.2.1.1 KONSEP DASAR TATA RUANG DALAM

4.2.1.1.a. MACAM DAN BESARAN RUANG

Konsep kebutuhan ruang pada pengembangan fungsi hotel Toegoe, terdiri atas:

Publik	Pengelola:	Servis:
☞ Lobby	☞ Resepsionist	☞ Dapur utama
☞ Lounge	☞ Tempat pencatat	☞ Gudang Makanan-
☞ hall	☞ tamu +papan	☞ Minuman
☞ Shopping Arcade	☞ pengatur	☞ Gudang Perlengkapan-
- Rental shop	☞ Operator	☞ Peralatan
- Swalayan	☞ R. direktur	☞ Gudang Perabotan
☞ Salon	☞ R. Administrasi	☞ Gudang Bahan
☞ Sauna,massage n'spa	☞ Bagian depan	☞ Bengkel Perawatan-
☞ R. Olah Raga	☞ R Manager bagian	☞ Pemeliharaan
☞ Restorant	☞ depan	☞ Ruang Ganti
☞ Cafen'bar	☞ R bendahara (kasir)	☞ R Persiapan
☞ Kolam Renang	☞ R.Manager	☞ R .makan
☞ Mushola	☞ penjualan	☞ Laundry
☞ R.Tari Dan Musik	☞ Sekretariat	☞ Poliklinik
☞ R. Kerajinan	☞ R. Pembukuan	☞ House Keeping
☞ R Buku dan toko	☞ R arsip	☞ Pantry
☞ Bank Dan Money	☞ R .fotocopy	☞ AHU
☞ Changer	☞ R. Rapat	☞ R. Genset + mesin
☞ Telepon Umum	☞ R Manager umum	☞ R. Boiler-Chiller
☞ R. Pertemuan/konvensi	☞ R.asisten manager	☞ R.Treatment
☞ R.Komputer	☞ Bagian belakang	☞ Lavatory
☞ R. Persewaan Transport	☞ R. Personalia	☞ Area parkir
☞ Tradisional	☞ Sekretariat	
☞ Ruang Serbaguna	☞ R .tamu (tunggu)	
☞ Meeting room	☞ R teknisi	
☞ R dokumentasi	☞ R.kepala pelayan	
	☞ R.karyawan	
	☞ R.keamanan/penjaga	
	☞ R.pengawas	
	☞ R.petugas gudang	
	☞ R.penata graha	

Konsep besaran ruang dari hasil perhitungan kebutuhan ruang kaitannya dengan keterpaduan kegiatan adalah dituangkan sebagaimana terlihat dalam tabel berikut:

Tabel 4.1 konsep besaran ruang

No	Ruang	Luas (m2)	Total (m2)
PUBLIK AREA			
1	Lobby+lounge	±140	
2	Restorant	± 200	
3	Café +bar	± 300	
4	Shopping arcade		
	- Rental shop	± 250	
	- Swalayan	± 200	
5	Salon	± 56	
6	Sauna,massage+spa	± 64	
7	R .olah raga	± 72	

8	Bank+money changer	± 56	
9	R .tari+musik	± 100	
10	R .kerajinan	± 60	
11	R .buku+toko	± 40	
12	R .serba guna	± 300	
13	Meeting room	± 96	
14	R.komputer	± 64	
15	R dokumentasi	± 32	
16	Mushola	± 60	
17	Kolam renang	± 300	
18	Kamar hotel		
	- Single room	± 790	
	- Double room	± 4000	
	- Suite room	± 9500	
19	Telepon umum	± 15	
20	Hall	+ 180	+ 8325
PENGELOLA			
1	Resepsionist	± 20	
2	Tempat pelayanan	± 80	
3	R .administrasi depan		
4	- R manager bagian depan	± 16	
	- R bendahara	± 12	
	- R .sekretariat (tata usaha)	± 64	
	- R .manager umum	± 16	
	- Asisten manager	± 24	
	- R koordinator pembukuan	± 16	
	- R bagian pembukuan	± 48	
	- R arsip	± 12	
	- r.rapat	± 56	
	- R direktur	± 25	
5	R .administrasi belakang		
	- R personalia	± 48	
	- Sekretariat	± 48	
	- R .tamu/tunggu	± 16	
	- R teknisi	± 12	
	- R keamanan+penjaga	± 28	
	- R kepala pelayan /koordinator juru masak	± 12	
	- R penata graha	± 12	
	- R karyawan	+ 200	+ 765
SERVIS AREA			
1	Boiler + ground water tank	± 100	
2	Chiller	± 100	
3	Treatment	± 72	
4	Genset + mesin	± 36	
5	AHU	±200	
6	Dapur utama	± 240	
7	House keeping	± 88	
8	Pantry	± 32	
9	R persiapan	± 20	
10	Lavatory	± 56	
11	Poliklinik	± 40	
12	Gudang perabotan	± 88	
13	Gudang peralatan+perlengkapan	± 88	
14	Bengkel pemeliharaan +perawatan	± 64	
15	Gudang karyawan	± 30	
16	Loundry	± 240	
17	Gudang makanan-minuman	± 88	
18	Gudang bahan	± 25	
19	Louding dock	± 64	
20	Parkir pengunjung	± 350	
21	Parkir pengelola	± 100	± 2121
	Luas		±11211
	Sirkulasi 20 %		± 2242
	Total		± 13453

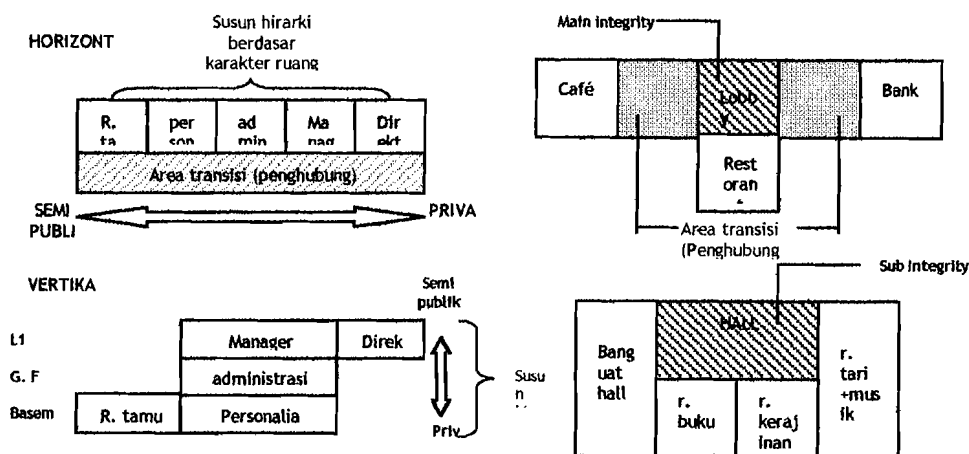
Sumber : analisa dan pemikiran

4.2.1.1.b KONSEP KETERPADUAN TATA RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

Konsep keterpaduan tata ruang pada pengembangan hotel toegoe yang dapat mengefektifkan dan mengintegritas ruang yang diwadahi adalah diterapkan melalui; **Lobby** yang berperan sebagai ruang penyatu utama untuk setiap kegiatan yang diletakkan pada main entrance bangunan. Ruang penyatu yang lain adalah **hall** dan **open space** yang menyatukan beberapa bagian ruang , seperti ruang tari dan musik, ruang kerajinan dan buku; ruang serbaguna, restoran, dan cafe. Sedang untuk melayani restoran, cafe, dan bar konsep dapur dijadikan satu. **Ruang serba guna** sebagai ruang *multy purpose* yang menampung kegiatan konferensi, pertunjukan, eksibisi, dan perjamuan. Pada ruang ini menggunakan konsep fleksibel. Untuk ruang pengelola konsep keterpaduan ruang dengan menggabungkan pengelolaan ketiga kegiatan yaitu bisnis, akomodasi, dan apresiasi budaya.

4.2.1.1.c KONSEP HUBUNGAN RUANG-RUANG TERPADU

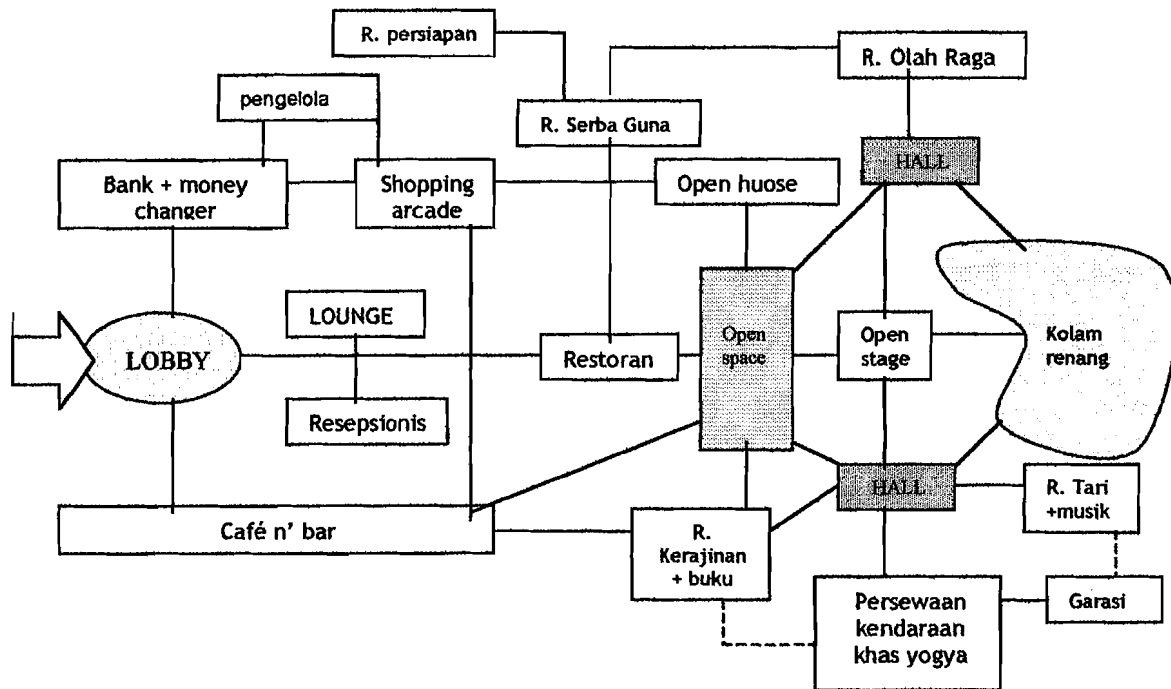
Berdasar dari konsep ruang-ruang terpadu, maka konsep hubungan ruang sebagai konsekuensi dari adanya ruang-ruang terpadu adalah sebagai berikut: Untuk ruang-ruang pengelola menggunakan pola hubungan ruang bersebelahan dengan susun hirarki. Pada lobby dan hall sebagai ruang penyatu, menggunakan pola ruang-ruang dengan ruang bersama menggunakan susunan memusat. Sedang untuk dapur konsep hubungan ruang, dapur diletakkan di bawah ruang-ruang yang akan dilayani.



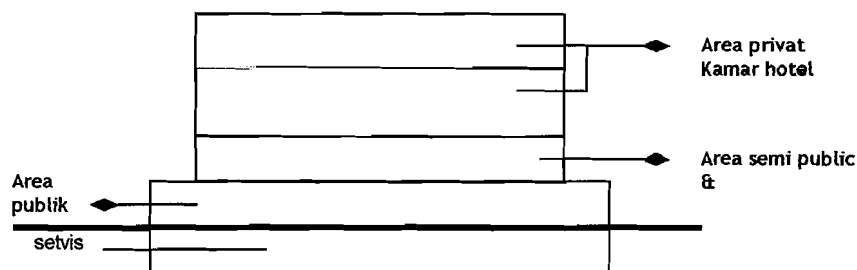
Gambar 4.2 Pola Hubungan Ruang-Ruang Terpadu.

4.2.1.1.d. ORGANISASI RUANG

Konsep organisasi ruang dari susunan massa dan peruangan pada bangunan lama, pola yang digunakan adalah pola radial, dengan lobby sebagai ruang utama yang menghubungkan keberbagai fasilitas.. Sedang pada bangunan penambahan (baru) menggunakan pola grid. Adapun organisasi ruana pada keciatan-keciatan keterpaduan sebaadai berikut:



Organisasi ruang vertikal



Gambar 4.3 Organisasi Ruang
Sumber pemikiran

Pada organisasi penyusunan dan penempatan kelompok-kelompok ruang berdasar karakter ruang, disusun secara hirarki : aplikasi konsep hirarki untuk organisasi vertikal, semakin ke atas ruang memiliki karakter privat;

dan untuk pengorganisasian horizontal penyusunan letak ruang sesuai dengan mintakat yaitu entrance – publik – semi publik – semi privat – servis.

4.2.1.1.e KONSEP BENTUK DAN ELEMEN RUANG

i. BENTUK RUANG

Konsep bentuk ruang aplikasi pada peruangan bangunan lama tetap yaitu berbentuk segi empat. Perubahan terjadi hanya pada interior ruang dengan penyesuaian fungsi baru, seperti ruang tamu pada bangunan induk diubah menjadi lounge dengan menghilangkan sekat-sekat ruang yang ada untuk memberi kesan luas. Ruang pertemuan (hall) difungsikan menjadi restoran. Konsep yang digunakan tetap mempertahankan bentuk dan mengganti elemen-elemen yang rusak dengan yang baru. Untuk cafe dan bar (bangunan selatan), menghilangkan sekat-sekat ruang, dan ruang-ruang pada bagian belakang bangunan utara diubah interiornya sesuai dengan fungsi baru yaitu shopping arcade. Untuk bangunan baru bentuk ruang merupakan aplikasi dari pola grid, maka bentuk ruang-ruang kebutuhan mengikuti dari modul grid yang ada (yaitu bentuk segi empat).

ii. ELEMEN RUANG

Konsep suasana ruang sesuai dengan sifat dan persyaratan ruang pada kegiatan-kegiatan tertentu dipengaruhi oleh elemen-elemen pembentuk ruang, sebagai berikut:

a. Lantai

- Lantai pada ruang-ruang bangunan lama (lobby, lounge, bank, restoran, dan cafe) tidak diubah baik tinggi maupun permainan lantainya, hanya mengganti material lantai. Sedang pada bangunan baru, menggunakan permainan lantai (tinggi-rendah) aplikasi pada ruang-ruang publik. Sedangkan untuk ruang-ruang hunian, ruang serbaguna dan banquet hall menggunakan lantai datar
- Untuk material lantai, bangunan lama dan bangunan baru menggunakan kombinasi tegel polos dan tegel berornamen dengan kombinasi warna netral dan pastel. Pada ruang-ruang terbuka untuk memberi kesan rekreatif tegel dikombinasikan dengan lantai batu.

b. Dinding

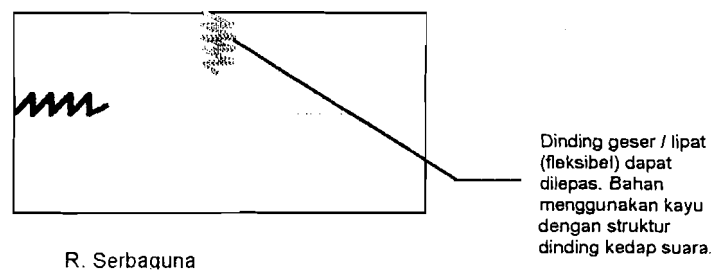
Pada bangunan lama untuk dinding bagian luar dan beberapa ruang yang memiliki relief-relief tetap dipertahankan. Sedang pada bangunan baru khususnya ruang-ruang publik dan hunian dinding diberi relief sama dengan bentuk relief bangunan lama. Untuk dinding pada shopping arcade menggunakan tektur polos. Untuk warna dinding menggunakan warna-warna soft. Sedangkan bukaan pada bangunan pola sama dengan pola bukaan pada restoran yaitu jendela besar dengan kaca warna-warni.

c. Langit-langit

Langit-langit pada ruang-ruang yang terletak di bangunan lama menggunakan pola eternit sama, material diganti yang baru. Untuk lobby, pola langit-langit diganti dengan menggunakan kombinasi eternit polos dan berpola. Sedangkan pada bangunan baru, khususnya ruang pengelola, kamar hotel menggunakan eternit. Tinggi plafon pada ruang bangunan baru khususnya kamar hotel menggunakan skala manusia untuk memberi kesan hangat. Untuk kesan megah dan kolonial pada bangunan plafon sedikit lebih tinggi sama dengan skala ruang-ruang bangunan kolonial.

Sedangkan untuk ruang serbaguna ,agar dapat digunakan secara fleksibel;

- Dinding dapat digeser-geser atau dilipat sesuai dengan jumlah pengunjung/ peserta konvensi atau kebutuhan.

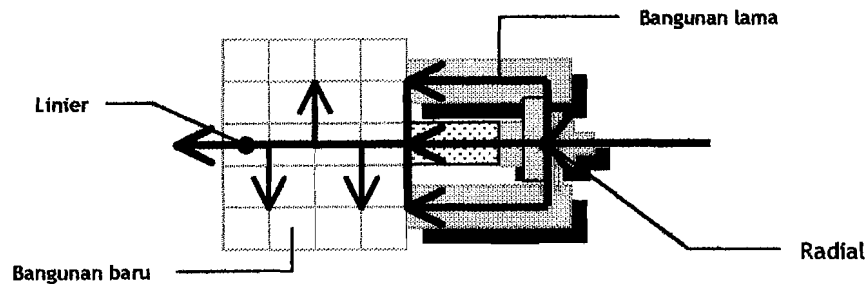


Gambar 4.4 Bentuk Ruang ,Dinding ruang multy porpuse
Sumber :pemikiran

Sedang untuk ruang-ruang terbuka diberikan karakter rekreatif dengan menambahkan elemen-elemen alam seperti tanaman hias, kayu, air dan batu-batuan.

4.2.2 KONSEP POLA SIRKULASI

- Konsep pola sirkulasi hubungan antar ruang mengikuti dari bentuk tata ruang dan ruang-ruang pada bangunan lama yaitu: gabungan pola



Gambar 4.5 pola sirkulasi
Sumber : pemikiran dan analisa

- Main-entrance bangunan diletakkan tetap pada bangunan induk (bangunan hotel Toegoe), sedangkan pada dua bangunan lain sebagai sub entrance ruang-ruang tertentu yaitu bank dan persewaan.
- Bentuk sirkulasi menggunakan konsep terbuka dan tertutup. Terbuka untuk hubungan ruang-ruang yang memiliki karakter publik sedang tertutup untuk kegiatan-kegiatan yang berkarakter privat dan memerlukan ketenangan.

4.3 KONSEP DASAR TATA RUANG LUAR

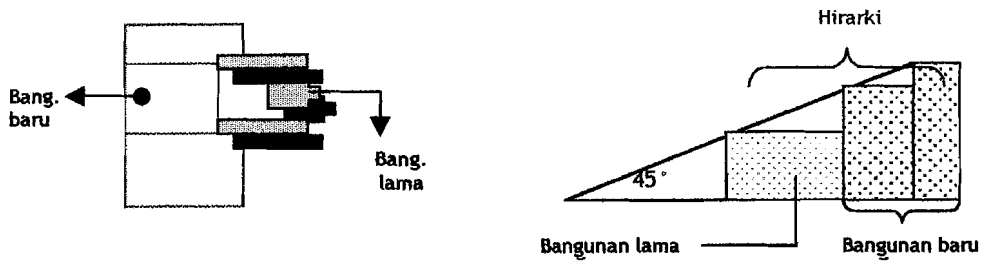
4.3.1 KONSEP TATA MASSA

4.3.1.1.a BENTUK MASSA BANGUNAN

Bentuk dasar bangunan pada bangunan lama adalah bentuk persegi, aplikasi bentuk massa bangunan baru sama yaitu bentuk persegi yang mengikuti pola organisasi ruang..

4.3.1.1.b SUSUNAN MASSA BANGUNAN

Konsep susunan massa, dengan adanya massa bangunan lama, maka massa bangunan baru di letakkan dibelakang dan samping dari bangunan lama. Sedangkan tinggi bangunan dengan adanya peraturan batas ketinggian, maka tinggi bangunan 4 lantai dengan sudut ketinggian bangunan 45° dari as jalan utama.



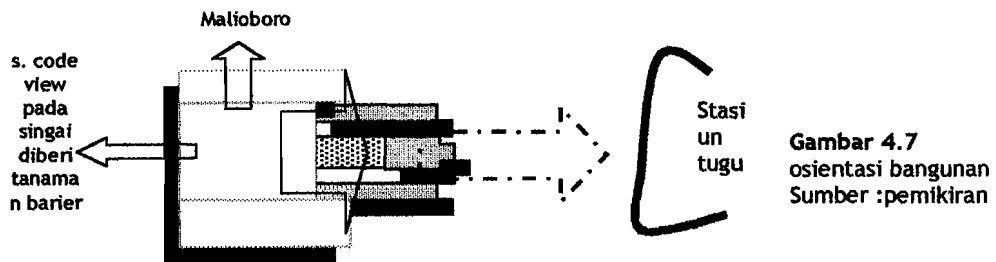
Gambar 4.6 Tata Massa Bangunan

Sumber : Pemikir

Peletakkannya sendiri bangunan baru menempel langsung ke bangunan lama (seperti berupa penambahan bangunan).

4.3.1.1.c ORIENTASI MASSA BANGUNAN

Konsep orientasi bangunan, bangunan baru berorientasi ke arah barat searah dengan orientasi bangunan lama, sehingga view langsung ke arah stasiun Tugu. Untuk kamar-kamar hotel view diarahkan ke Malioboro, stasiun tugu dan sungai.

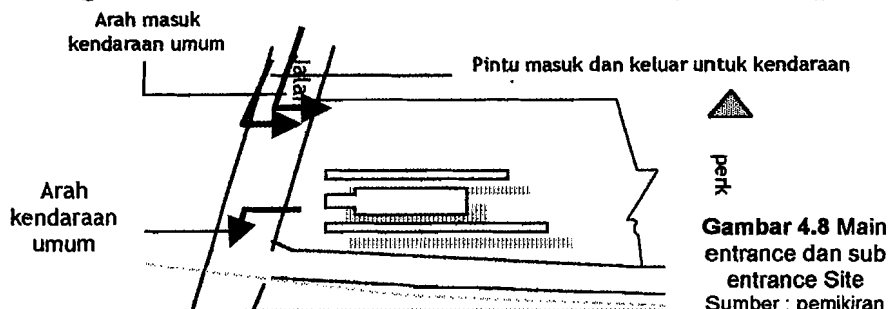


Gambar 4.7 osientasi bangunan
Sumber : pemikiran

4.3.2 KONSEP POLA SIRKULASI

I. Pencapaian Ke Site.

Konsep main entrance site tetap sama dengan peletakan eksisting, hanya pada pintu utara letaknya di geser lebih ke utara sehingga letaknya agak berjauhan dengan pintu selatan. Sedang untuk memudahkan sirkulasi antara kendaraan yang masuk dan keluar, maka pintu masuk dan pintu keluar dipisah. Pintu utara untuk masuk dan pintu selatan untuk keluar. Sedangkan untuk kendaraan servis, sirkulasi dari arah jalan Kleringan.

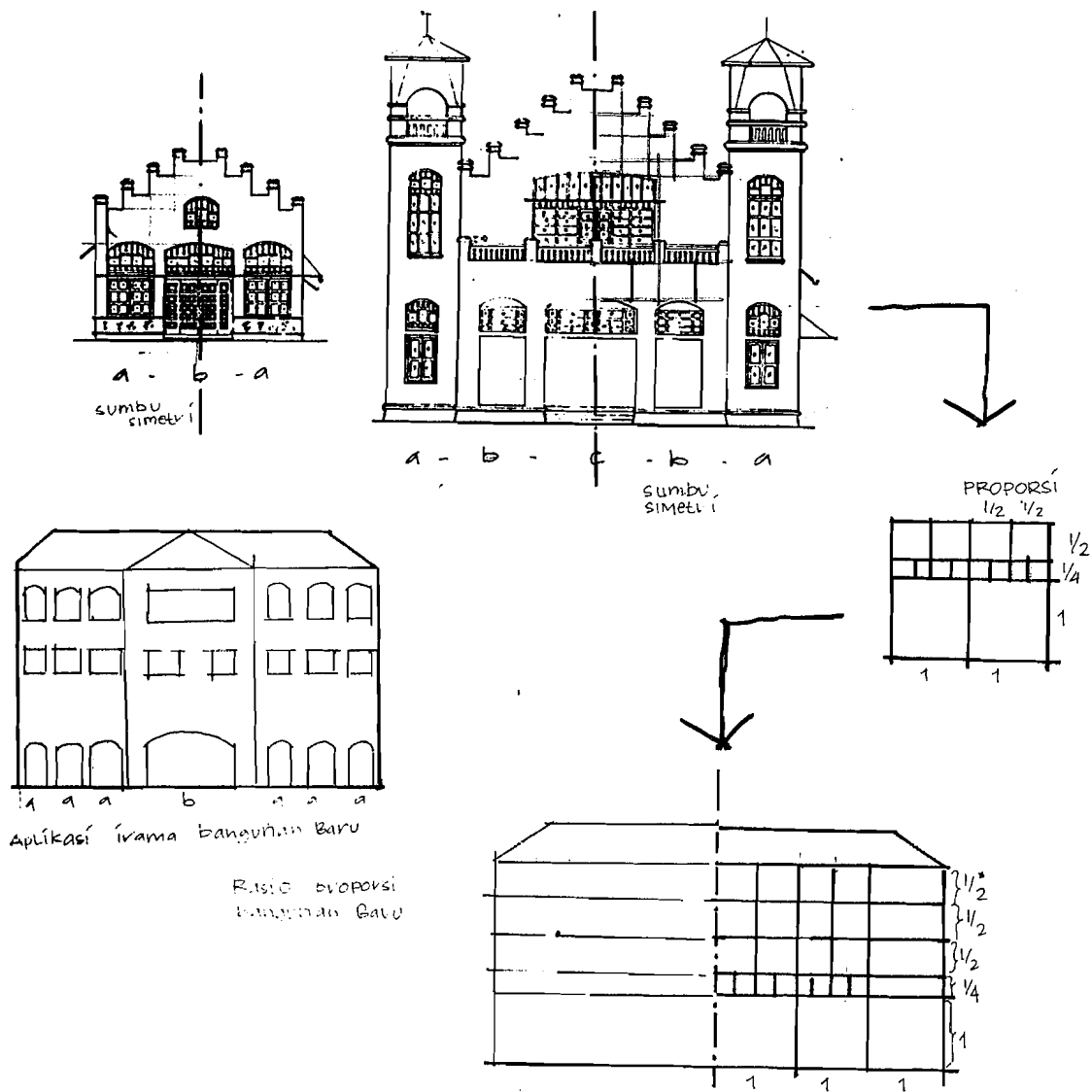


Gambar 4.8 Main entrance dan sub entrance Site
Sumber : pemikiran

ii. Pencapaian Didalam Site

Konsep sistem sirkulasi dalam site menggunakan sistem terpisah antara sirkulasi manusia dan kendaraan. Dimana pola sirkulasinya untuk kendaraan dengan pola linier, sedang sirkulasi manusia menggunakan pola linier.

4.3.3 KONSEP DASAR PENAMPILAN BANGUNAN



Gambar 4.9 konsep penampilan bangunan

Sumber :pemikiran

Konsep penampilan untuk bangunan lama fasade tetap baik bentuk maupun warna, sedangkan pada bangunan baru, fasade mengikuti pola-pola yang ada pada bangunan lama memberikan kesan unity :

- Bentuk ; bukaan menggunakan bentuk lengkung. Portal menggunakan sistem gantung.
- Menggunakan skala manusia untuk memberikan keintiman.
- Corak fasade mengikuti pola irama :a-a-b-a-a ; c-c-c-c-c ; a-a-b-a-a
- Fasade menggunakan proporsi dengan rasio geometri (simetris): 1: $\frac{1}{4}$: $\frac{1}{2}$.

4.3.4 KONSEP PENEMPATAN VEGETASI DAN ELEMEN LANDSCAPE

Konsep perancangan lansekap mengubah total dari kondisinya sekarang menjadi lebih tertata. Elemen-elemen lansekap yang digunakan adalah elemen alami dan elemen buatan:

A. Elemen alami yang di gunakan seperti tanaman/pohon, air dan batu

- Penataan tanaman perdu sebagai pengarah sirkulasi
- Tanaman-tanaman perindang sebagai penyaring udara dan noise
- Rumput ditaman pada bagian-bagian yang tidak menggunakan perkerasan.
- Air dan batu-batuan untuk memberi kesan rekreatif

B. Elemen buatan

- Pada sirkulasi kendaraan menggunakan aspal
- Sedang sirkulasi manusia pada ruang luar menggunakan grass block .
- Untuk penghubung ruang dalam dengan taman diberi pedestrian atau koridor.
- Untuk pendestrian manusia dalam taman menggunakan batu hitam

4.4 KONSEP PERANCANGAN SISTEM BANGUNAN

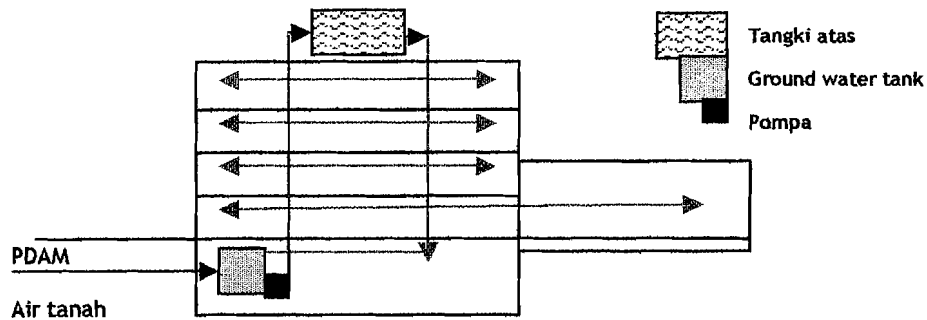
4.4.1 KONSEP SISTEM UTILITAS

Dalam sebuah bangunan untuk dapat berfungsi dengan baik khususnya dalam pelayanan hotel, konvensi maupun pertunjukan perlu adanya dukungan utilitas bangunan. Secara umum utilitas bangunan terdiri dari:

A. Konsep Sistem Distribusi Air Bersih

Sumber air pada kondisi eksisting yaitu air tanah tetap digunakan, dengan menambah supply dari PDAM yang kemudian didistribusikan ke seluruh bangunan. Sistem distribusi air bersih bangunan menggunakan sistem down feed, yaitu air dari sumber dinaikkan ke tangki atas yang selanjutnya didistribusikan ke bawah ke seluruh bangunan (pada ruang-ruang yang

membutuhkan air bersih), dengan memanfaatkan gaya gravitasi. Peletakan tangki atas terbagi atas 2 tempat.



Gambar 4.10 Skema Structural Jaringan Air Bersih.
Sumber : pemikiran

B. Konsep Sistem Pengolahan Limbah

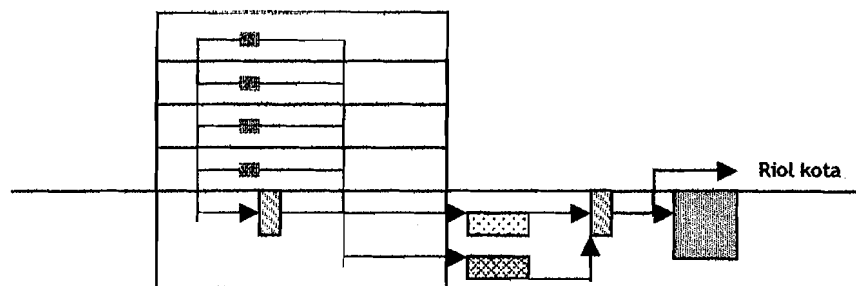
Pengolahan limbah terbagi dua sistem: sistem distribusi air kotor/ kotoran, drainasi, dan sampah.

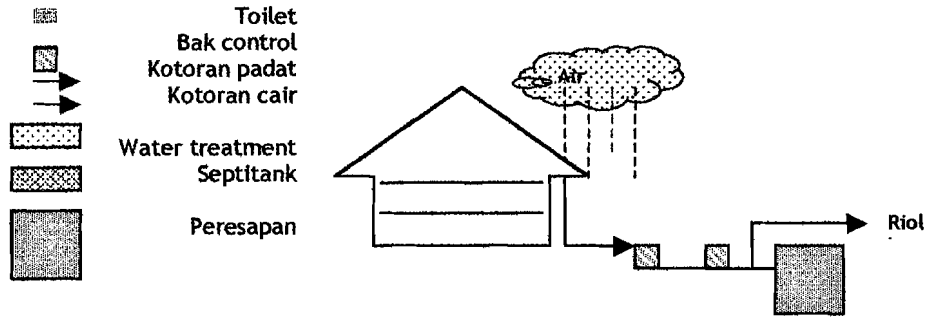
→ Sistem distribusi air kotor

Sistem pemipaan pada pengolahan limbah menggunakan sistem pipa ganda yaitu dengan membedakan pipa air kotor dengan pipa kotoran. Sistem diributusnya sendiri, untuk air kotor dari fixture dialirkan ke water treatment yang kemudian dibuang ke peresapan melalui bak kontrol. Sedangkan kotoran dialirkan ke septictank lalu dialirkan ke bak kontrol kemudian ke sumur peresapan. Untuk memudahkan pengontrolan pipa-pipa diletakkan di dalam shaft.

→ Sistem drainasi

Untuk air hujan dialirkan ke peresapan melalui bak kontrol untuk menyaring pasir atau dialirkan ke riol kota.



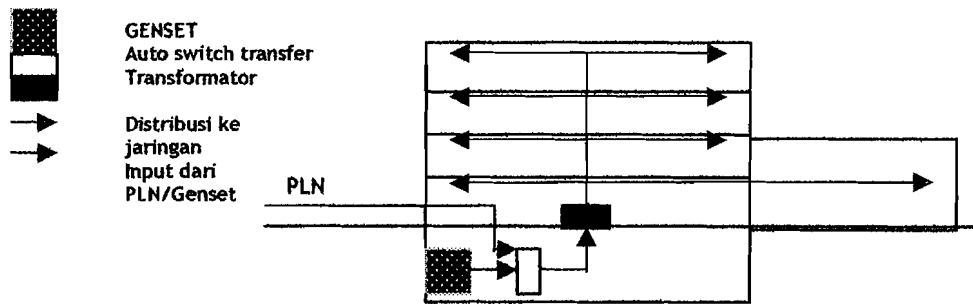


Gambar 4.11 Skema Structural Jaringan Air Kotor dan System Drainasi
 Sumber : Pemikiran

C. Konsep Sistem Penerangan Dan Jaringan Listrik

Sumber berasal dari PLTN dan Generator Set. Sistem jaringan listrik pada bangunan hotel Toegoe sebagai berikut.

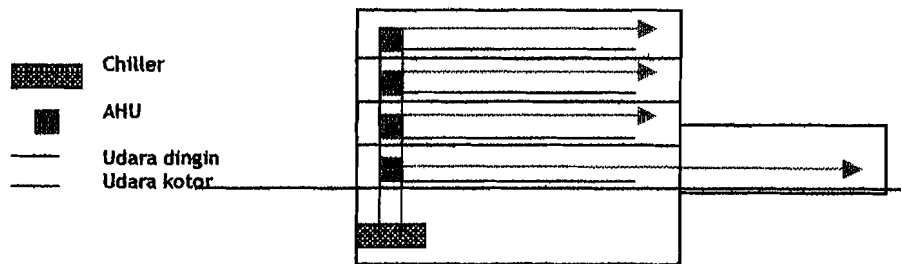
Genset diletakkan dalam bangunan di lantai basement, sehingga tidak akan mengganggu kegiatan atau ruang lain.



Gambar 4.12 Skema Jaringan Listrik.
 Sumber : pemikiran

D. Konsep Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan menggunakan sistem alami dan buatan. Sistem alami dengan menggunakan bukaan-bukaan berupa jendela. Sedangkan sistem buatan menggunakan sistem central, yaitu dari chiller udara dingin dialirkan keseluruh bangunan melalui AHU di setiap lantai.



Gambar 4.13 Skema Penghawaan Buatan
 Sumber : pemikiran

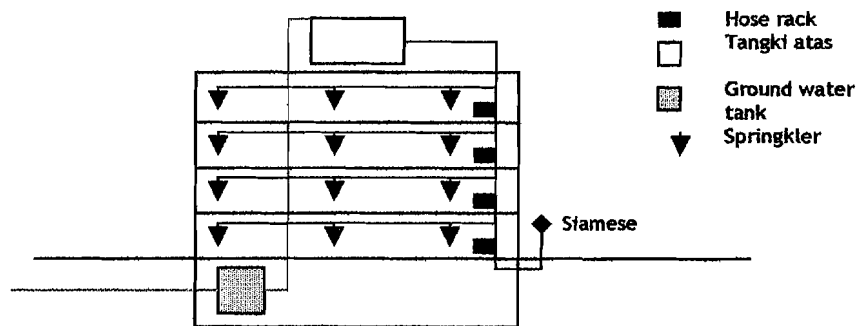
E. Konsep Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi dalam bangunan menggunakan telepon, dan interkom, sedang untuk hubungan dengan luar menggunakan faksimail, internet, dan telepon. Sistem komunikasi untuk kegiatan publik dan privat dipisahkan

E. Konsep Sistem fire protection

Konsep sistem fire protection:

- Tangga darurat diletakan ± 20 m dan mudah terlihat, terdapat lampu darurat, pintu tangga darurat langsung berhubungan dengan luar.
- Sistem menggunakan sistem springkler



Gambar 4.14 Skema Fire Protection
Sumber : pemikiran

4.4.2 KONSEP DASAR SISTEM STRUKTUR

Sistem struktur untuk bangunan baru menggunakan struktur rangka. Struktur yang digunakan pada bangunan baru untuk menyesuaikan dengan bentuk bangunan lama seperti:

- Atap menggunakan atap pelana atau limasan
- Kolom dan balok menggunakan beton bertulang
- Plat lantai juga menggunakan beton bertulang
- Dinding partisi berukuran 1/1/2 bata.

Sementara untuk mengatasi ruang-ruang dengan bentang lebar, seperti ruang serbaguna menggunakan atap *space frame*. Sedang untuk mengatasi adanya dilatasi struktur atap menggunakan struktur plat.

DAFTAR PUSTAKA

1. D.K.Ching, Francis, **Bentuk-Ruang Dan Susunannya**, Terjemahan, 1991, h 195-243, h 246-289.
2. Tim Penyusun, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Depdikbud, 1999, h 713, 53, 138, 829, dan 790
3. Van De Ven, Cornelis, **Ruang Dalam Arsitektur**, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991.
4. Tuti Artha, Arwan, **Yogyakarta Tempo Doeloe**, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 2000.
5. Budihatdjo, Eko, **Arsitektur Pembangunan Dan Konservasi**, Djambatan, 1997
6. Sidharta, & Budihardjo, Eko, **Konservasi Lingkungan Dan Bangunan Kuno Bersejarah Di Surakarta**, Universitas Gajah Mada Press, 1989
7. Suaka Peninggalan Sejarah Dan Purbakala DIY, **Laporan Pendataan Bangunan Indis (Hotel Toegoe)**, Depdikbud Direktorat Jenderal Budaya, 1999
8. Sumalyo, Yulianto, **Arsitektur Kolonial Belanda Di Indonesia**, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1995
9. Durwanto, Eko, **Pemugaran Dan Pengembangan Hotel Toegoe**, TA-UGM, 1988, h 42-58
10. Sigit Sanjaya, Gatot, **Hotel Resort Sebagai Fasilitas Pendukung Wisata Bahari Di Pantai Parang Kusumo**, TA-UJII, 2001, h 1
11. Neufert, Ernst, **Data Arsitektur**, jilid 1-2, Erlangga, Jakarta, 1992
12. Cotton Moore, Arthur, **Power Of Preservation**, h 11-15
13. Marston Fitch, James, **Historic Preservation**, University Graphic Inc, 1982, h 165-217
14. L. Foster, Dennis, **Sale And Marketing For Hotel And Resort**, disadur oleh Drs H. Oka A. Yoeti, PT. Pertja, Jakarta, 1997, h 61-63.
15. Hermina Tri Rakayu, Nova, **Hotel Konvensi Di Surakarta**, TA-UGM, 1998

1. LAMPIRAN

Tabel L.1 kalsifikasi hotel berbintang

Kelas hotel	Persyaratan arsitektural	Bobot / nilai		
		M	P	D
Bintang 1	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	8		
Bintang 2	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	10		
Bintang 3	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	12		
Bintang 4	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	18		
Bintang 5	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	20		
Kelas hotel	Jumlah kamar	M	P	D
Bintang 1	Sekurang-kurangnya: - 10 kamar diantaranya 1 kamar single		4	
Bintang 2	Sekurang-kurangnya: - 15 kamar diantaranya 2 kamar single		5	
Bintang 3	Sekurang-kurangnya: - 30 kamar diantaranya 3 kamar single		6	
Bintang 4	Sekurang-kurangnya: - 50 kamar diantaranya 5 kamar single dan 2 kamar suite		9	
Bintang 5	Sekurang-kurangnya: - 100 kamar - 10 kamar single - 4 kamar suite		10	
Kelas hotel	Ruangan Umum	M	P	D
Bintang 1	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum Adalah 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	8		
Bintang 2	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	10		
Bintang 3	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	12		
Bintang 4	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	18		
Bintang 5	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 2,5 M ² X Jumli Kamar Tidur Sana dengan bintang empat (****)	20		
Kelas hotel	Fasilitas parkir	M	P	D
Bintang 1	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		8	
Bintang 2	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		8	
Bintang 3	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		9	

Bintang 4	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		9	
Bintang 5	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		10	
Kelas hotel	Bar	M	P	D
Bintang 1	Tersedia Bar Counter	4		
Bintang 2	(idem)	5		
Bintang 3	Tersedia Bar dengan luas lantai 25 m ²	7		
Bintang 4	Tersedia Bar dengan luas lantai 40 m ²	9		
Bintang 5	Tersedia Bar dengan luas lantai 75 m ²	10		
Kelas hotel	Kolam renang	M	P	D
Bintang 1	a. Dianjurkan adanya kolam renang b. Dianjurkan adanya ruang ganti pakaian terpisah antara laki-laki dan perempuan			8
Bintang 2	(idem)			12
Bintang 3	(idem)			14
Bintang 4	(idem)			18
Bintang 5	(idem)			20
Kelas hotel	Olah raga dan rekreasi	M	P	D
Bintang 1	a. Dianjurkan adanya fasilitas olah raga untuk resort hotel b. Dianjurkan adanya ruangan untuk rekreasi.			4
Bintang 2	(idem)			5
Bintang 3	(idem)			7
Bintang 4	(idem)			9
Bintang 5	(idem)			12
Kelas hotel	Fasilitas lain	M	P	D
Bintang 1	Dianjurkan adanya fasilitas -konvensi -Banguet hall -Ruang bar ke dua -Ruang makan ke dua			12
Bintang 2	(idem)			15
Bintang 3	(idem)			21
Bintang 4	(idem)			27
Bintang 5	(idem)			30

M = mutlak
P = perlu
D = dianjurkan

Tabel L.2 Perkembangan Kedatangan Wisatawan Di DIY

Keterangan	1998	1999	2000
Wisman	186964	283339	361707
Wisnus	3575150	4926110	5621987
Total	376114	5209449	5983694
Rata-Rata Peningkatan	4922764,3		
Prosentase Peningkatan	12,7 %		

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:2

Tabel L.3 Perkembangan Akomodasi Di DIY

No	Akomodasi	1998		1999		2000	
		Akomodasi	kamar	Akomodasi	kamar	Akomodasi	Kamar
1	Hotel non bintang	383	6021	384	5818	395	5843

2	Hotel berbintang	38	3783	38	3783	38	3783
	Total	421	9804	422	9601	433	9626

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:8

Tabel L.4 Perkembangan Lama Tinggal Rata-Rata Wisatawan Di DIY

Akomodasi	1998		1999		2000	
	Wisman	Wisnu	Wisman	Wisnu	Wisman	Wisnu
Hotel non bintang	1,61	1,17	2,66	1,74	1,19	1,36
Hotel bintang	2,20	1,88	2,27	1,83	1,96	1,63
Rata-rata per tahun	2,04		2,05		1,8	
Rata-rata lama tinggal	1,96					

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:8

Tabel L.5 Wisatawan Yang Menggunakan Jasa Akomodasi

Keterangan		1998	1999	2000	Total
Hotel non bintang	Wisman	4727	10442	9339	24508
	Wisnu	110139	142416	150586	403141
Hotel bintang	Wisman	74084	62919	69075	206078
	Wisnu	198996	298570	390410	887976
Rata-rata tingkat hunian /tahun	Hotel non bintang	21,09	22,15	25,95	23,06
	Hotel bintang	24,82	30,45	35,55	30,27

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:11

Tabel L.6 Perkembangan Wisata Konvensi (MICE)

Segmen pasar	Jumlah event							
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nasional / internasional	67	64	79	105	102	113	125	136
Lokal	159	185	300	241	265	274	283	292
Total	226	249	3479	348	367	387	408	428

Sumber : pengelola studio PUSPAR UGM, 1997¹

Tabel L.7 Jumlah Hotel Yang Menyediakan Fasilitas Konvensi Di Yogyakarta

No	Hotel yang memiliki fasilitas konvensi	Bintang (*)	Kondisi fisik	Fasilitas perlengkapan
1	Aquila Prambanan	5	OK	Cukup
2	Melia Purosani	5	OK	Cukup

¹ Hermina Tri Rahayu, Nova, Hotel Konvensi Di Surakarta, 1998, TA-UGM

3	Natour garuda	4	OK	Kurang
4	Santika	4	Cukup	Cukup
5	Sahid garden	4	Cukup	Cukup
6	Yogya internasional	4	Cukup	Cukup
7	Jayakarta	4	Cukup	Kurang
8	Radison plaza	4	OK	Cukup
9	Phoniex heritage	3	Cukup	kurang

Sumber : pengelola studio PUSPAR UGM, 1997²

Tabel L.8 Jumlah Peserta Mice Yogyakarta

Skala penyelenggara	Jumlah peserta				
	1991	1992	1993	1994	1995
Nasional	22505	35564	14270	21404	36696
internasional	-	2048	-	546	995
Total	22505	37612	14270	21952	37691

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

Tabel L.9 kondisi penyelenggara pameran menurut badan/instansi penyelenggara di hotel berbintang DIY

Kelompok penyelenggara	Frekuensi penyelenggaraan				
	1991	1992	1993	1994	1995
Instansi pemerintah	1	1	1	2	2
Instansi swasta	3	1	2	4	3
Total	4	2	3	6	5

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

Tabel L.9 jumlah peserta pameran DIY

Kelompok penyelenggara	Perkembangan jumlah peserta				
	1991	1992	1993	1994	1995
Pekan pengemb ekspor DIY	29	32	35	30	33
Pameran pekan pariwisata	-	-	-	30	43
Total	29	32	35	60	76

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

2. TITIK IMPAS /BREAK EVEN POINT (BEP)

Dalam perencanaan sebuah hotel sebagai bangunan komersial, secara ekonomi adalah mendapat keuntungan dari investasi yang diberikan setelah \pm 10-15 tahun.

Untuk mengetahui nilai keuntungan dari biaya yang dikeluarkan, maka lebih dulu dihitung nilai pendapatan bangunan, sehingga akan diperoleh *Break Even Point* / titik impas. Yang menentukan BEP berdasar L. Foster dalam bukunya *Sale And Marketing For Hotel And Resort* (disadur; Drs H. Oka A. Yoeti) adalah biaya konstruksi, biaya operasional dan jumlah kamar. Adapun perkiraan perincian titik impas (*Break Even Point*):

² ibid,op.cit

Diketahui :

Luas site pengembangan total $\pm 22524,2 \text{ m}^2$ dimana dari luas semula yaitu $9835,5 \text{ m}^2$ mendapat penambahan $12688,7 \text{ m}^2$.

Sedang luas bangunan pengembangan yaitu $\pm 10185,11 \text{ m}^2$.

Asumsi harga satuan bangunan US \$ 400 / m^2 atau sama dengan Rp 4 juta/ m^2 , jadi:

$$\begin{aligned} \text{☞ biaya pembangunan} &= 10185,11 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400 \\ &= \text{US } \$ 4074044 \end{aligned}$$

Harga satuan per m^2 tanah di kawasan Malioboro Rp 4000000, 00 \approx US \$ 400

$$\begin{aligned} \text{☞ Biaya perluasan tanah} &= 12688,7 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400 \\ &= \text{US } \$ 5075480 \end{aligned}$$

Melihat dari perhitungan diatas, diketahui;

Biaya investasi total:

Biaya bangunan: US \$ 4074044

Biaya tanah: US \$ 5075480

Biaya tak langsung (20%): US \$ 1829904,8

US \$ 10979428,8 \approx Rp 115 milyar

Dari total biaya investasi dengan perbandingan modal, yaitu:

→ Modal sendiri (25 %): US \$ 2744857,2

→ Modal pinjaman (75%): US \$ 8234571,6

Akomodasi untuk hotel bintang lima

→ Jumlah kamar hotel : 176 kamar

→ Total biaya konstruksi: US \$ 10979428,8

→ Rata-rata biaya konstruksi perkamar : US \$ 62383,12

Maka biaya konstruksi per hari untuk menghapus setelah 10 th dapat dihitung sbb:

$$\begin{aligned} \text{☞ Biaya penghapusan} &= \frac{\text{biaya per kamar}}{365 \times 10} \\ &= \frac{\text{US } \$ 62383,12}{3650} \\ &= \text{US } \$ 17,1 \end{aligned}$$

Jadi biaya konstruksi perhari sebesar US \$ 17,6

Untuk total biaya per kamar perlu ditambahkan rata-rata biaya operasional. (Biaya operasional = 20 % biaya konstruksi). Total biaya operasional pertahun US \$ 2195885,76; maka rata-rata biaya operasional perhari dapat dihitung:

$$\begin{aligned} \text{Rata-rata biaya per hari} &= \frac{\text{total biaya}}{\text{jml kamar} / 365} \\ &= \frac{\text{US \$ 2195885,76}}{176/365} \\ &= \text{US \$ 34,2} \end{aligned}$$

Jadi total biaya per kamar standart : US \$ 17,1 + US \$ 34,2 = US \$ 51,3

Dari total biaya per kamar maka dapat dihitung pendapatan gedung selama 1 tahun:

$$\text{Annual sales} = \text{Daily Cost Per Room} \times \text{Total Room} \times 365$$

Kamar standart (doubel room): US \$ 51,3 x 123 x 365 = US \$ 2303113,5

Single room : US \$ 46,2 x 35 x 365 = US \$ 590205

Suite room : US \$ 102,6 x 18 x 365 = US \$ 674082

$$= \text{US \$ 3567400,5}$$

Maka *Break Even Point*, dari pendapatan gedung yang diperoleh:

BEP 10 th = total pendapatan gedung 10 th – (investasi total + biaya operasional 10th)

$$= (\text{US \$ 3567400,5} \times 10) - (\text{US \$ 10979428,8} + \text{US \$ 21958858})$$

$$= \text{US \$ 35674005} - 32938286,4$$

$$= \text{US \$ 2735718,6}$$

Dari pendapatan yang diperoleh mendapatkan laba US \$ 2735718,6

≈ Rp 28 milyar.

JALAN BHANGKUDUS

JLN. MERINDAN

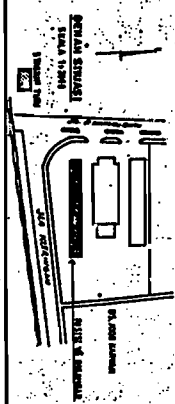
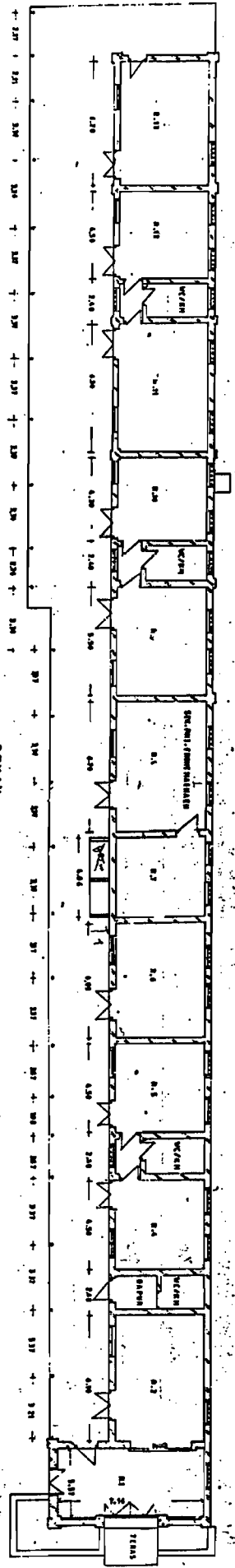
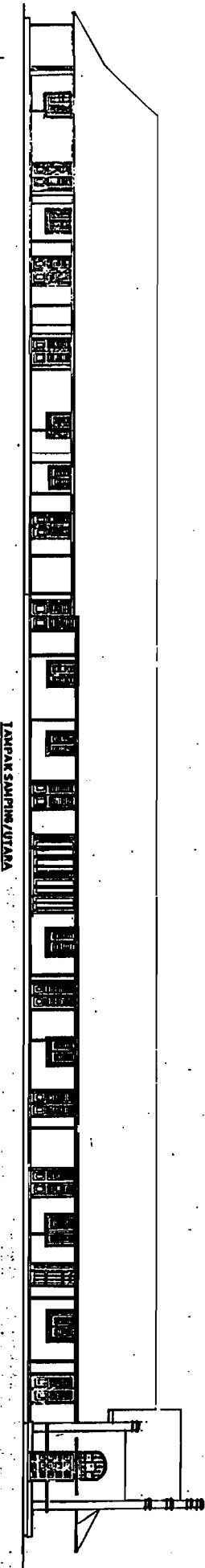
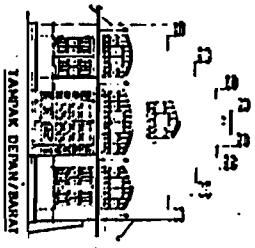
II

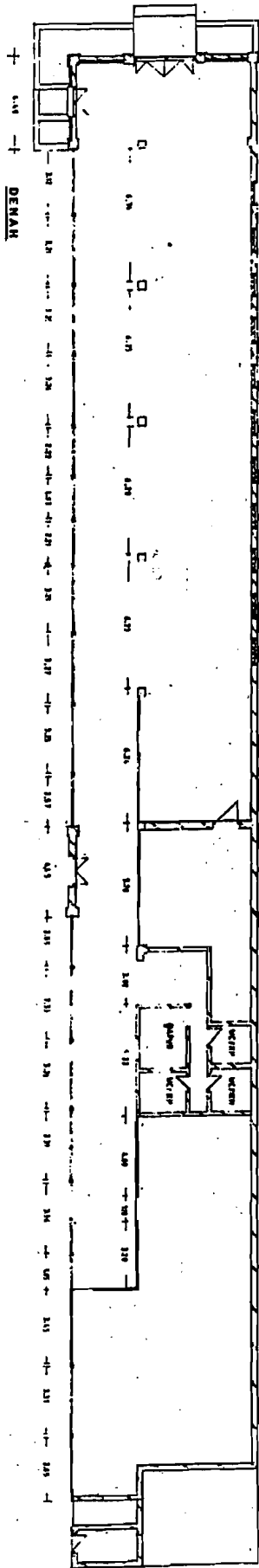
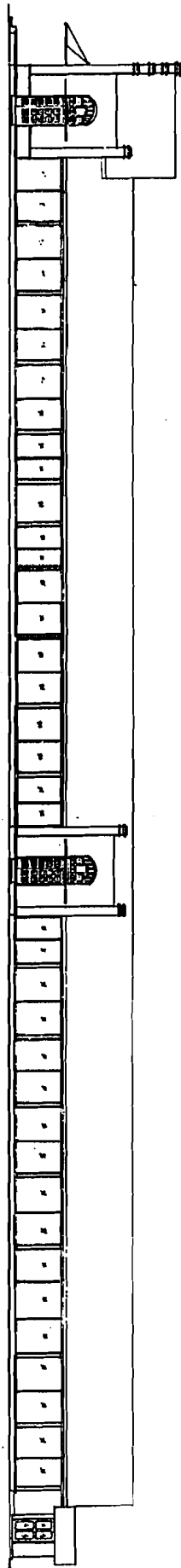
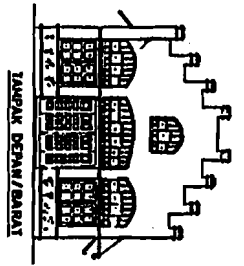
I

III

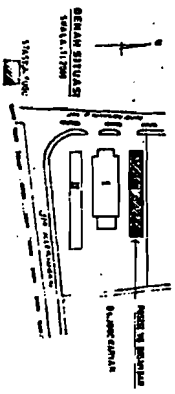
PENUNJANG PELDUGUR
DS. JOGO K. P. 1111

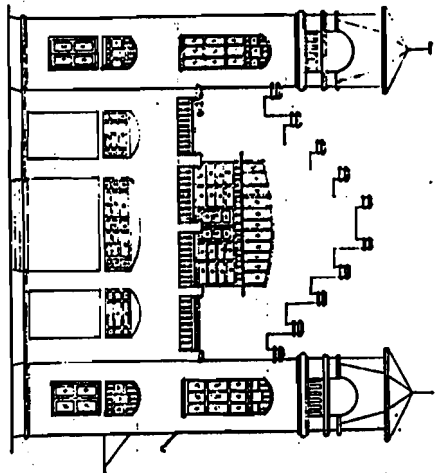




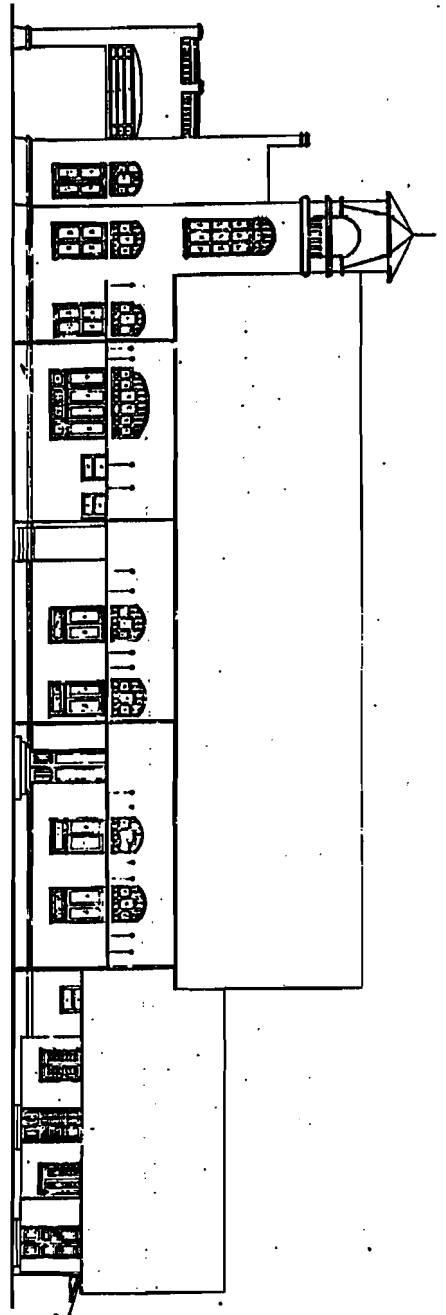


- Keterangan
- AMBANG SIKES
 - TUMBUH KAYU SIKES
 - TUMBUH PAS. AIR SIKES

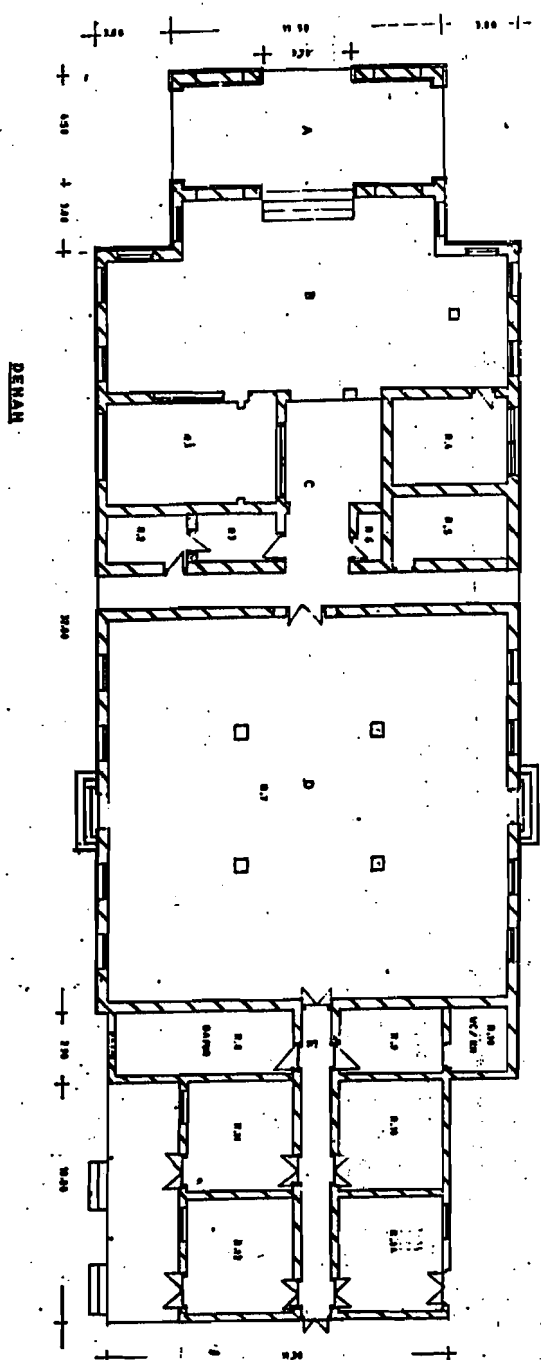




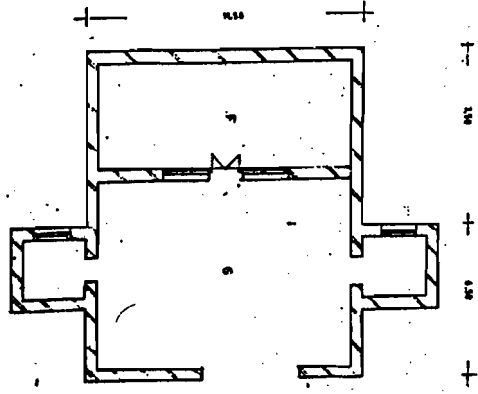
TAMPAK DEPAN/BARAT



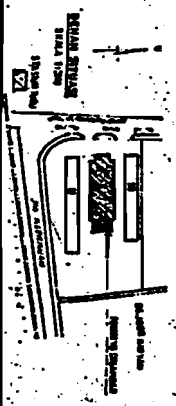
TAMPAK SAMPING/SELATAN



DEMAN



DEMAN ATAS



JALAN STRADA

MASJID

FOTO: PENDAYAAN/PENDOKUMENTASIAN
 BANGUNAN KOLONIAL (INDIS) HOTEL TOEGOE



Foto Nomor 1/99710
 Kondisi Hotel Toege th 1938
 dilihat dari barat daya



Foto Nomor 2/100291
 Kondisi Hotel Toege saat seka-
 rang, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 3/100295
 Bangunan tengah (utama) dengan
 dua buah menara di kanan kiri
 bangunan, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 4/100297
 Detail menara bangunan utama



Foto Nomor 5/100300
 Kuncungan bangunan utama dengan
 tiang-tiang kokohnya, dilihat
 dari barat



Foto Nomor 6/100303
 Kuncungan dan ruang lobby, di-
 lihat dari barat



Foto Nomor 7/100305
Ruang lobby dengan jendelanya
dilihat dari terduga



Foto Nomor 8/100308
Ruang lobby dengan bagian depan
ruang front servis, dilihat da-
ri barat laut

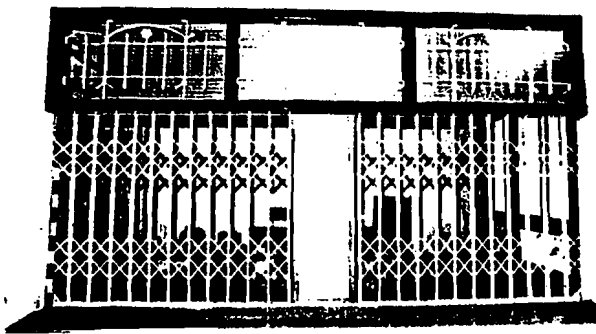


Foto Nomor 9/100310
Kondisi jendela ruang front ser-
vis tampak luar, dilihat dr barat

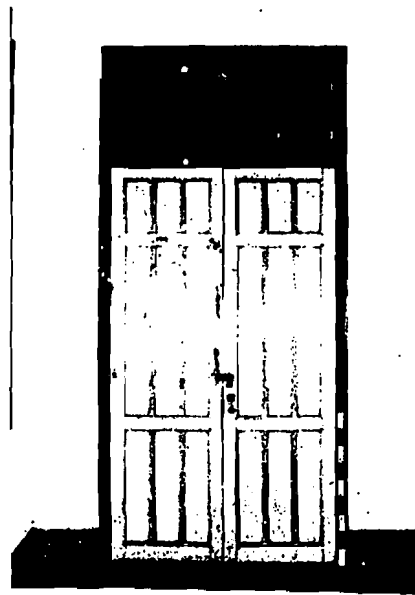


Foto Nomor 10/100311
Detail pintu di ruang lobby si-
ni utara



Foto Nomor 11/100312
Detail pintu masuk menuju ke ru-
ang pertemuan (hall) tampak luar



Foto Nomor 12/100313
Detail soko yang ada di
ruang lobby

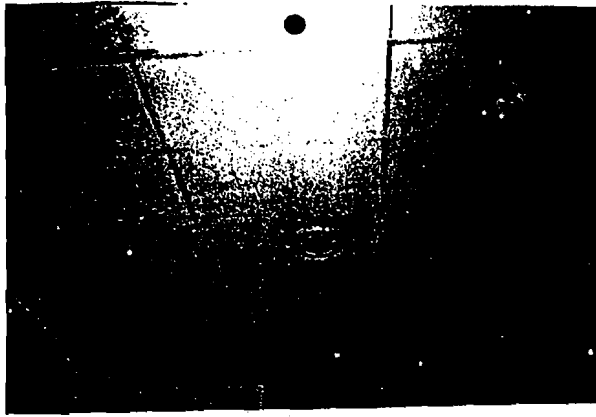


Foto Nomor 13/100314
Detail plafon di ruang lobby

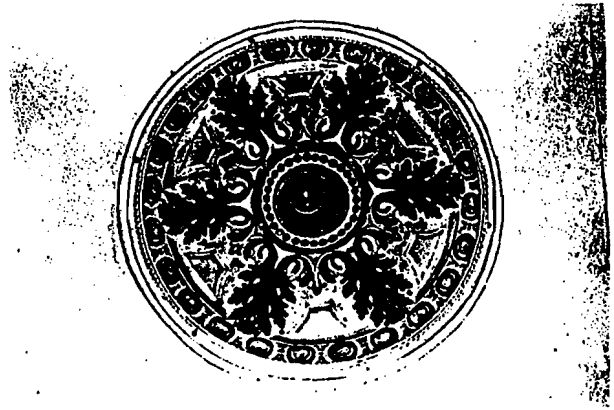


Foto Nomor 14/100317
Detail hiasan plafon di ru-
ang lobby

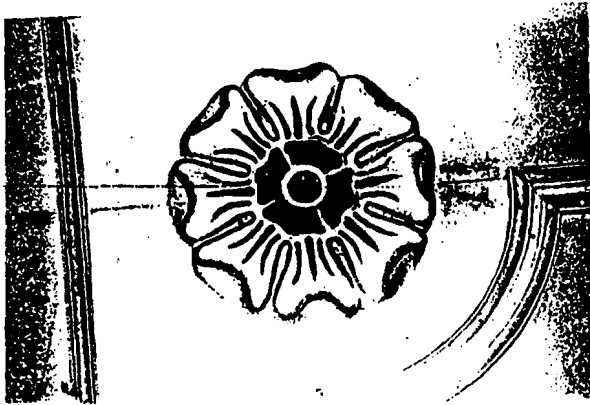


Foto Nomor 15/100318
Detail hiasan plafon di ruang
lobby

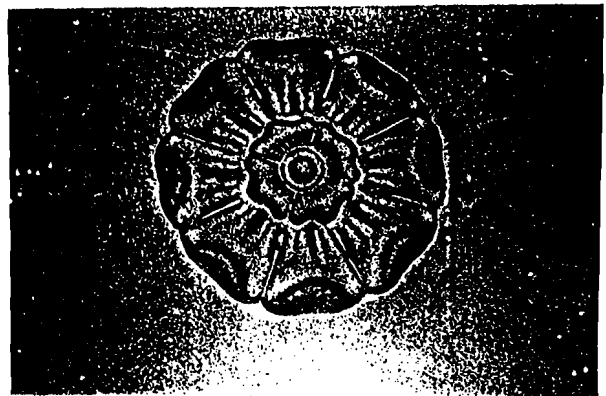


Foto Nomor 16/100319
Detail hiasan plafon di ruang
lobby

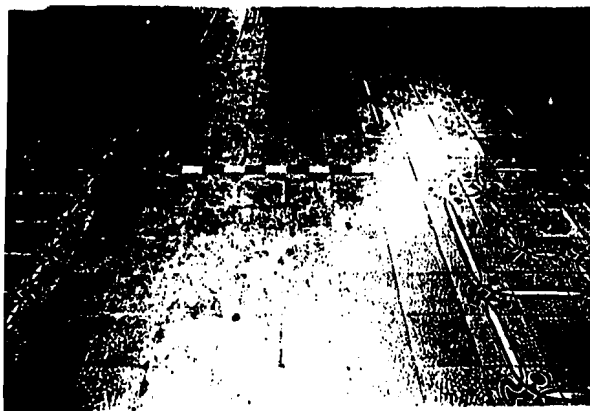


Foto Nomor 17/100316
Detail lantai ruang lobby



Foto Nomor 18/100338
Detail jendela dan bovenlight
tampak dalam di ruang lobby



Foto Nomor 19/100320
Situasi ruang front office di-
lihat dari dalam



Foto Nomor 20/100333
Detail jendela dinding selatan
ruang front servis tampak luar



Foto Nomor 21/100324
Detail jendela ruang front servis
sisi utara

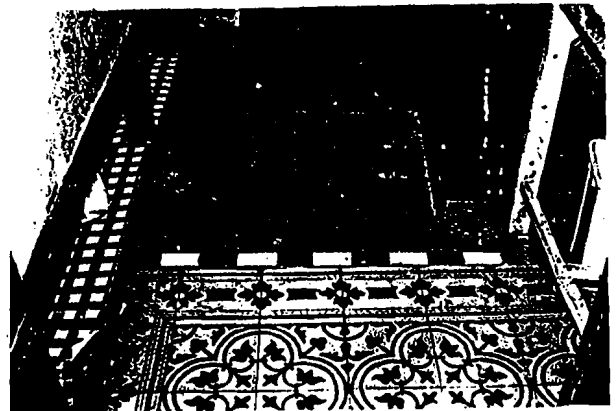


Foto Nomor 22/100326
Detail lantai dalam ruang
lobby



Foto Nomor 23/100327
Kondisi dinding sisi selatan
dilihat dari tenggara



Foto Nomor 24/100331
Detail jendela dan kuncungan di
ruang hall



Foto nomor 25/100335
Detail bovenlicht yang berada
di kamar mandi/WC



Foto Nomor 26/100382
Kondisi ruang hall, dilihat
dari tenggara



Foto nomor 27/100384
Detail soko yang terdapat di
ruang hall

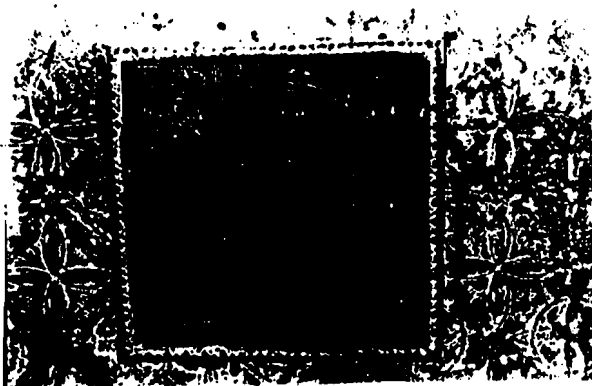


Foto Nomor 28/100385
Detail hiasan gantungan lampu
bagian tengah di ruang hall



Foto Nomor 29/100387
Detail hiasan gantungan lampu
bagian sudut di ruang hall

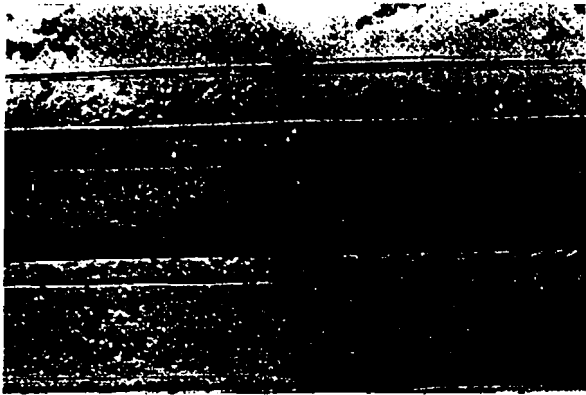


Foto Nomor 31/100386
Detail lis hiasan plafon ruang
hall

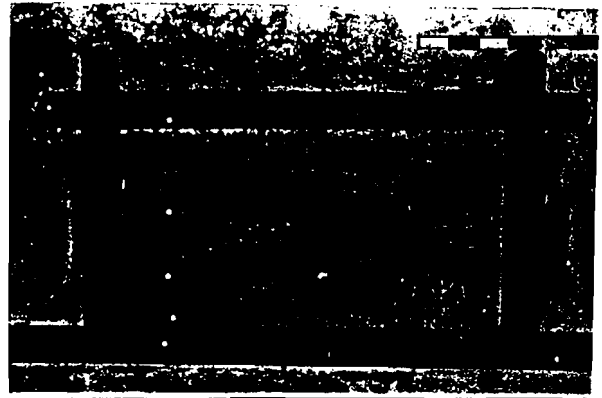


Foto Nomor 32/100389
Detail hiasan panel yang ada di
dinding timur ruang hall

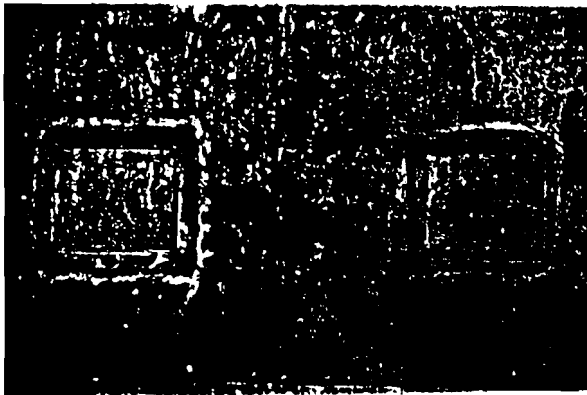


Foto Nomor 33/100394
Detail panel sejarah militer tjab
Yoqya di dinding timur ruang hall



Foto Nomor 34/100379
Detail pintu masuk ruang hall
sisi barat tampak luar



Foto Nomor 35/100390
Detail pintu masuk ruang hall
sisi barat tampak dalam



Foto Nomor 36/100392
Detail pintu dan boven di ruang
hall sisi utara dan selatan di-
lihat dari dalam

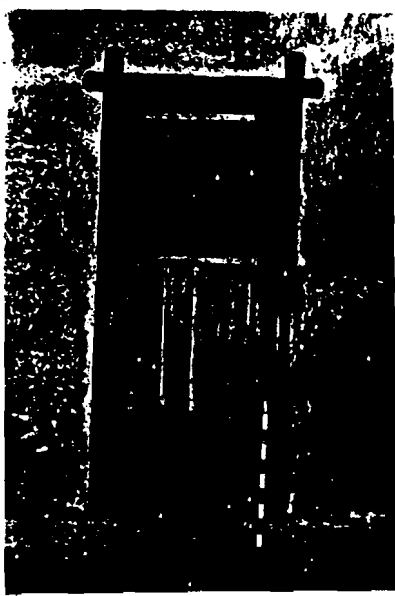


Foto Nomor 37/100393
Detail pintu masuk ruang hall
sisi timur, dilihat dari dalam



Foto Nomor 38/100396
Detail pintu masuk ruang hall
sisi timur, dilihat dari luar

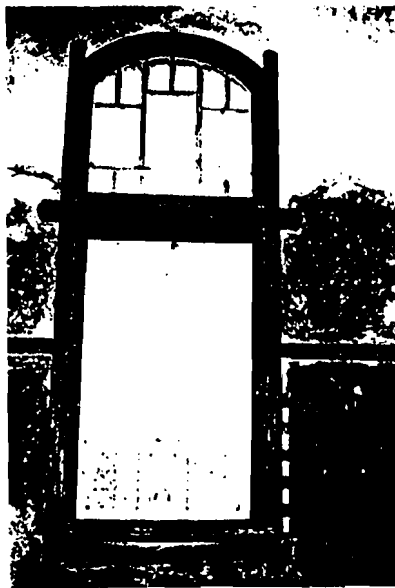


Foto Nomor 39/100391
Detail jendela ruang hall sisi
utara dan selatan, tampak dalam



Foto Nomor 40/100397
Kondisi lorong belakang bangun-
an utama, dilihat dari timur



Foto Nomor 41/100340
Kondisi bangunan belakang bangun-
an utama, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 42/100343
Kondisi bangunan belakang dng
wastafel yang menempel di din-
ding utara, dilihat dr selatan



Foto Nomor 43/100349
Kondisi "emperan" bangunan belakang, dilihat dari selatan

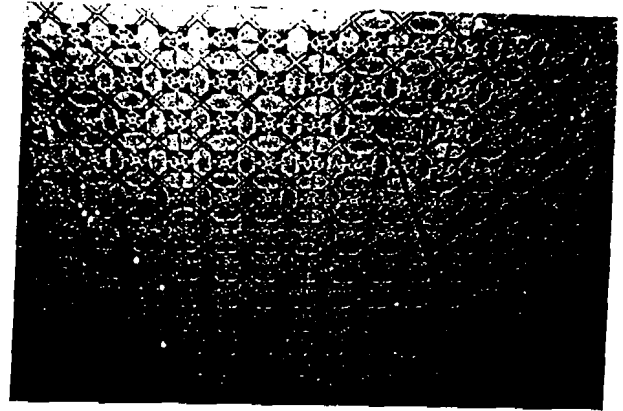


Foto Nomor 44/100346
Detail plafon "emperan" bangunan belakang

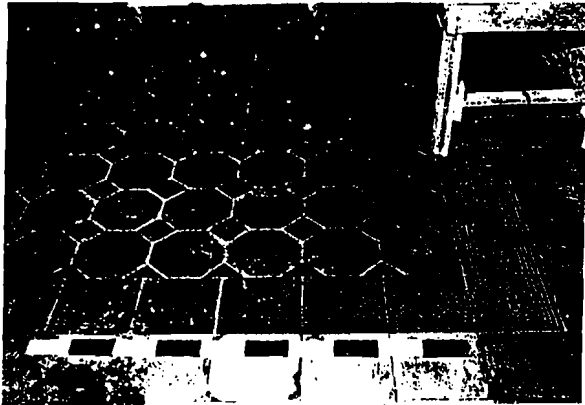


Foto Nomor 45/100345
Kondisi lantai ruang dalam bangunan belakang



Foto Nomor 46/100347
Detail lantai "emperan" bangunan belakang

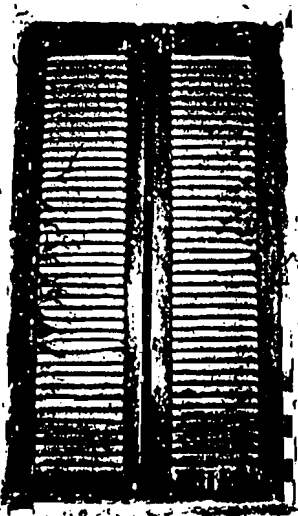


Foto Nomor 47/100342
Detail jendela ruang belakang

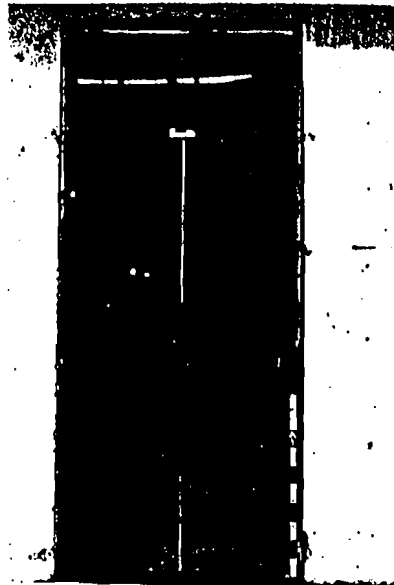


Foto Nomor 48/100341
Detail pintu ruang belakang

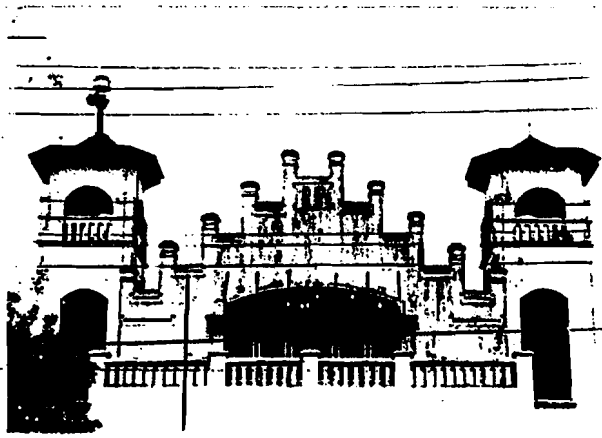


Foto Nomor 49/100350
Detail kondisi atap dua menara dan ruang balkon bangunan induk, dilihat dari barat.

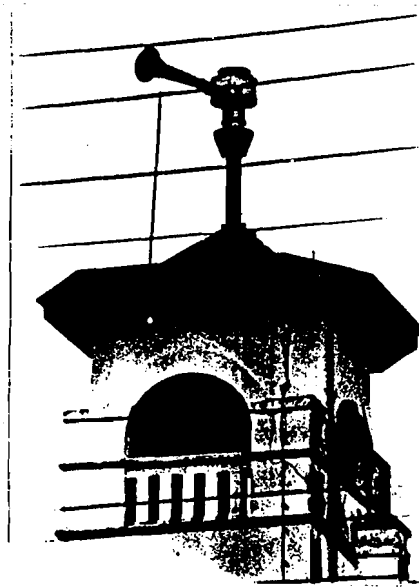


Foto Nomor 50/100352
Detail puncak menara dengan alarm di bagian puncaknya

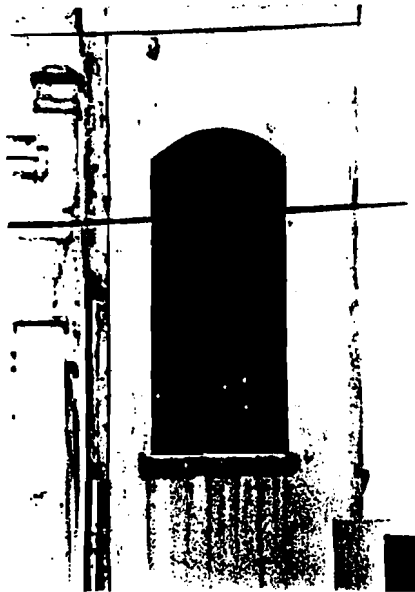


Foto Nomor 51/100351
Detail boven yang terdapat di bagian tengah menara

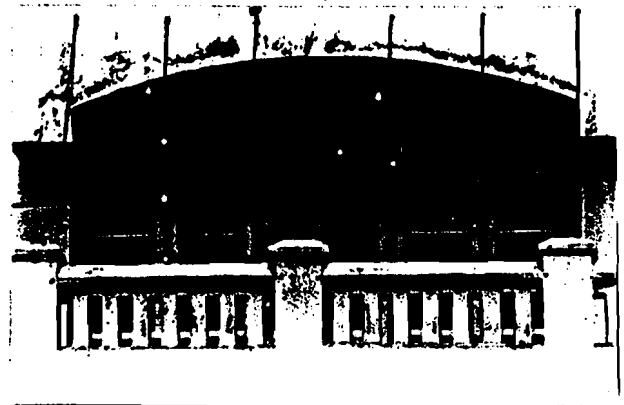


Foto Nomor 52/100353
Kondisi balkon pada bangunan induk.

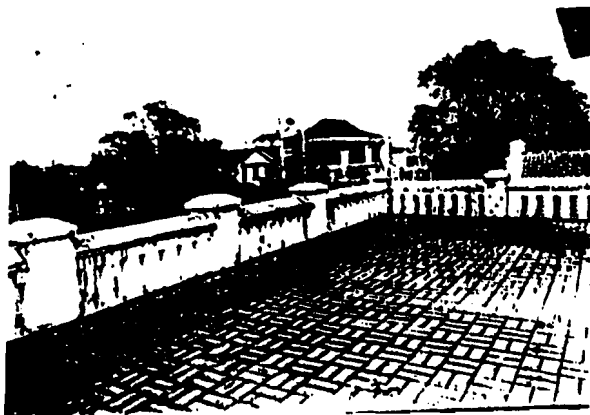


Foto Nomor 53/100357
Kondisi teras lantai balkon bangunan induk, dilihat dari tenggara.

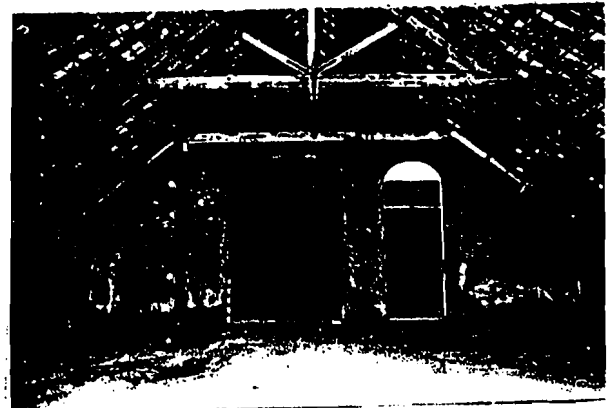


Foto Nomor 54/100360
Kondisi ruang lantai balkon bangunan induk, dilihat dari barat.



Foto Nomor 55/100365
Kondisi ruang balkon bangunan induk, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 56/100359
Kondisi pintu masuk ruang balkon tampak dalam.

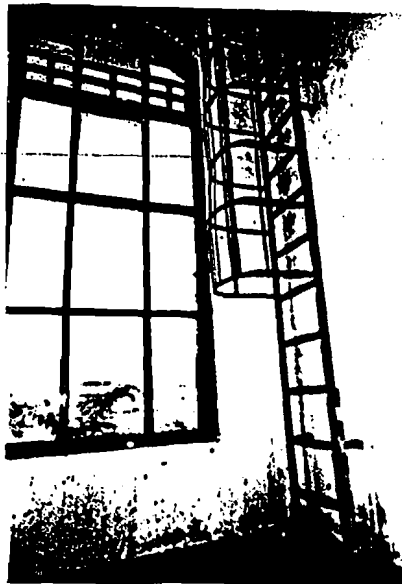


Foto Nomor 57/100366
Kondisi tangga menuju ruang atas menara, dilihat dari barat daya

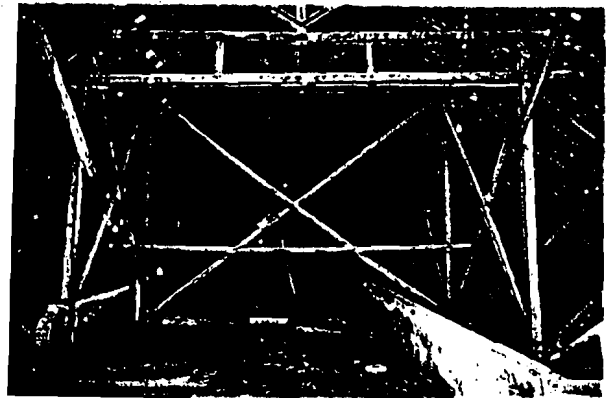


Foto Nomor 58/100367
Kondisi kerangka atap bangunan induk (hall), dilihat dari barat



Foto Nomor 59/100370
Kondisi tangga menuju ruang balkon, dilihat dari barat



Foto Nomor 60/100373
Kondisi ruang tengah depan bangunan induk, dilihat dari atas



Foto Nomor 61/100376
Kondisi dinding lorong sisi barat
bagian utara, dilihat dari teng-
gara

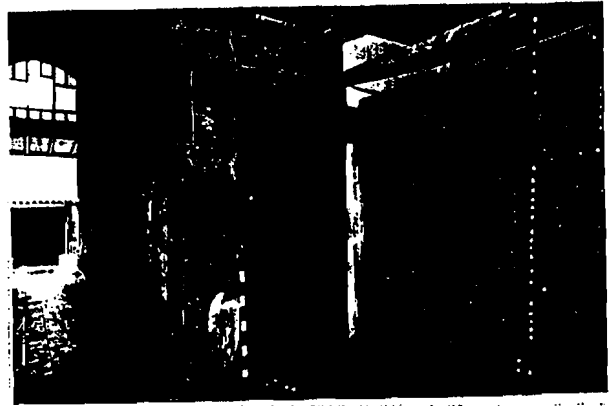


Foto Nomor 62/100377
Kondisi dinding lorong sisi ba-
rat bagian selatan, dilihat da-
ri timur laut



Foto nomor 63/100354
Detail lubang angin-angin pada
atap sisi selatan, bangunan induk



Foto nomor 64/100298
Kondisi bangunan induk tampak
belakang

II. BANGUNAN SISI SELATAN



Foto no.64/100416
Kondisi bangunan sisi selatan
tampak depan, dilihat dari barat



Foto no.65/100417
Kondisi bangunan sisi selatan
dilihat dari barat laut

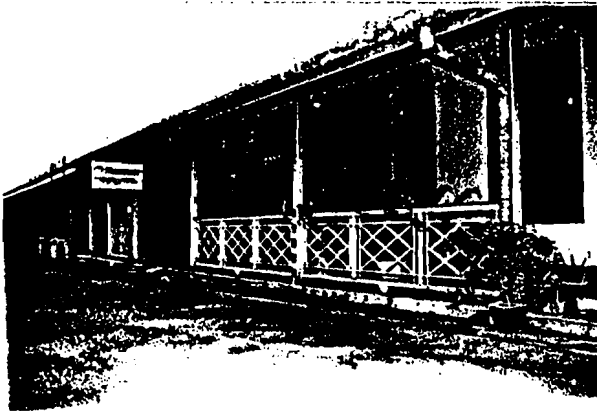


Foto no.66/100420
Situasi serambi bangunan sela-
tan, dilihat dari barat laut



Foto no.67/100423
Kondisi serambi bangunan se-
latan, dilihat dari barat

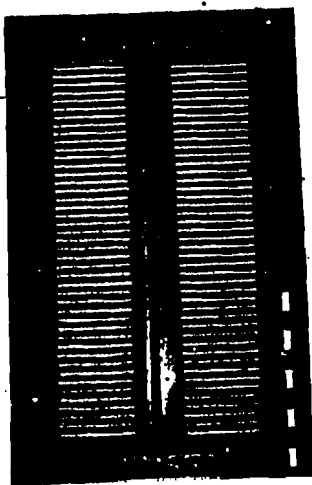


Foto no.68/100424
Kondisi salah satu jendela tam-
pak luar, dilihat dari utara

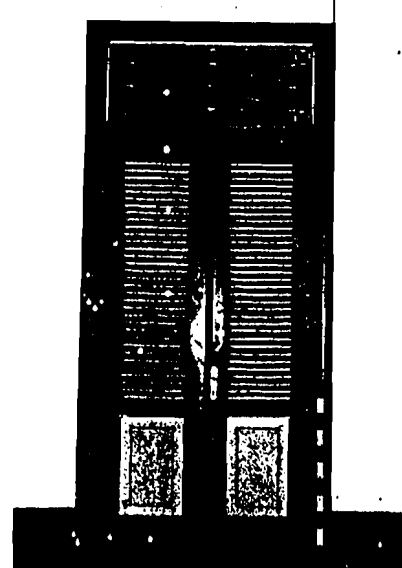


Foto no.69/100427
Kondisi salah satu pintu tam-
pak dalam, dilihat dr selatan

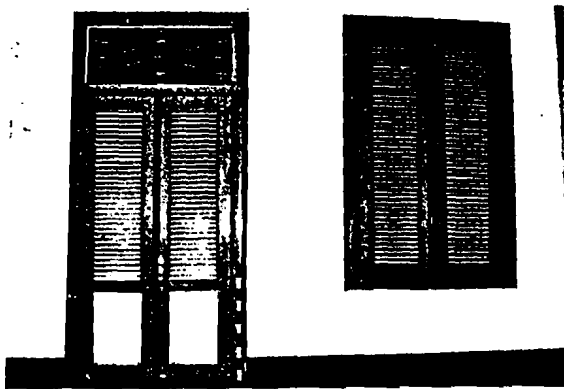


Foto no.70/100428
Kondisi pintu dan jendela tam-
pak luar, dilihat dari utara

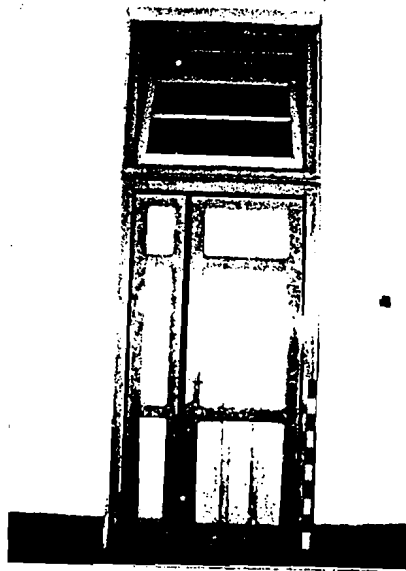


Foto no.71/100429
Kondisi pintu KM/WC tampak
luar, dilihat dari utara

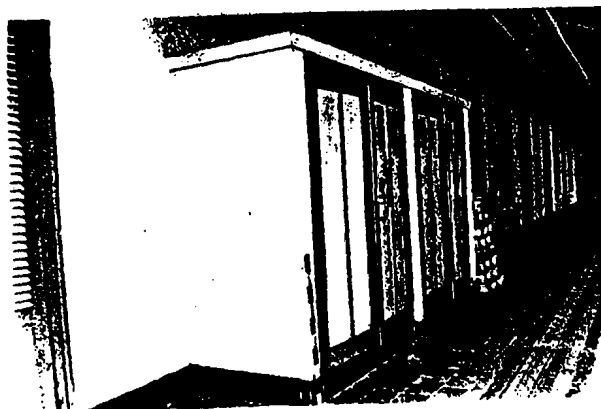


Foto no.72/100430
Kondisi almari tembok yang
berada di dinding depan, di
lihat dari timur laut

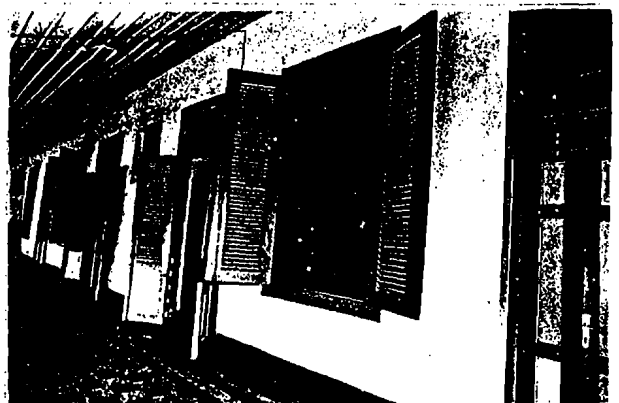


Foto no.73/100432
Situasi kondisi kamar-kamar
bangunan selatan, dilihat da-
ri barat laut

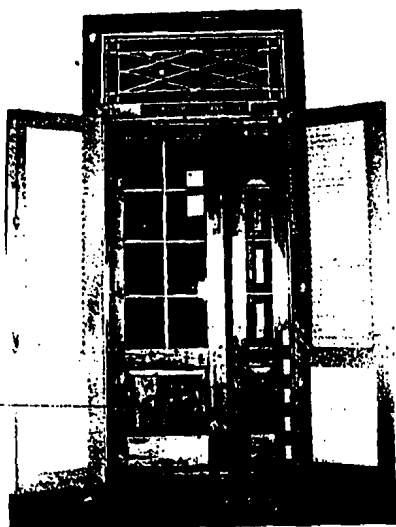


Foto no.74/100433
Kondisi salah satu pintu yang
sudah mengalami perubahan,
dilihat dari utara

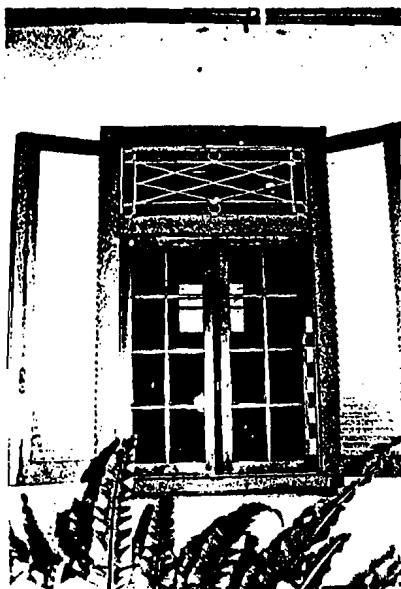


Foto no.75/100434
Kondisi salah satu jendela
yang sudah mengalami perubah-
an, dilihat dari timur laut



Foto no.76/100436
Kondisi pintu masuk ruang de-
pan (R1) sisi utara, dilihat
lihat dari utara



Foto no.77/100440
Kondisi pintu masuk ruang de-
pan (R1) sisi barat, tampak
luar, dilihat dari barat

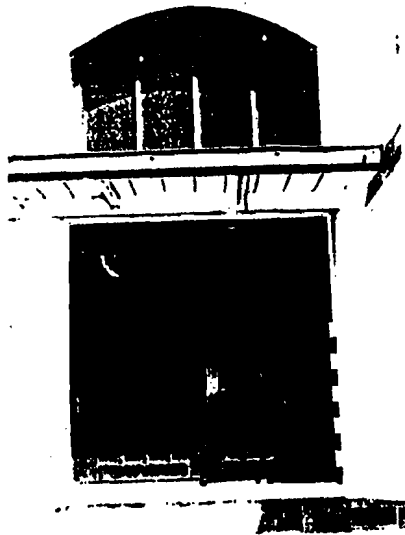


Foto no.78/100441
Kondisi jendela yang berada
di ruang depan (R1) sisi ba-
rat tampak luar, dilihat
dari barat



Foto no.79/100444
Kondisi ruang depan bangunan
selatan, dilihat dari barat
daya

II. Bangunan sisi utara bangunan induk



Foto Nomor 80/100400
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk tampak depan



Foto Nomor 81/100401
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk, dilihat dari
barat daya



Foto Nomor 82/100402
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk, dilihat dari
tenqgara



Foto Nomor 83/100404
Kondisi bekas lorong penghubung
antara bangunan induk dengan
bangunan utaranya



Foto Nomor 84/100405
Kondisi ruangan depan bangunan
sebelah utara, dilihat dari ba-
rat daya

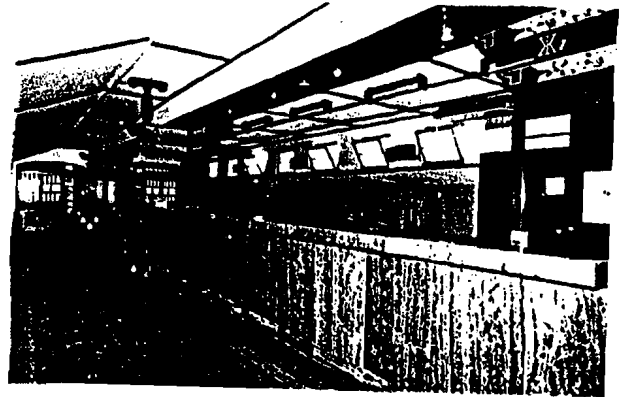


Foto Nomor 85/100410
Kondisi ruangan depan bangunan
utara, dilihat dari tenggara



Foto Nomor 86/100414
Kondisi dinding sisi barat tam-
pak dalam

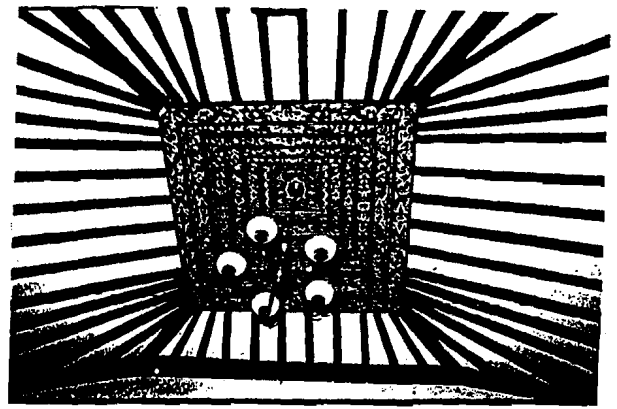


Foto Nomor 87/100415
Detail plafon ruangan bangunan
utara

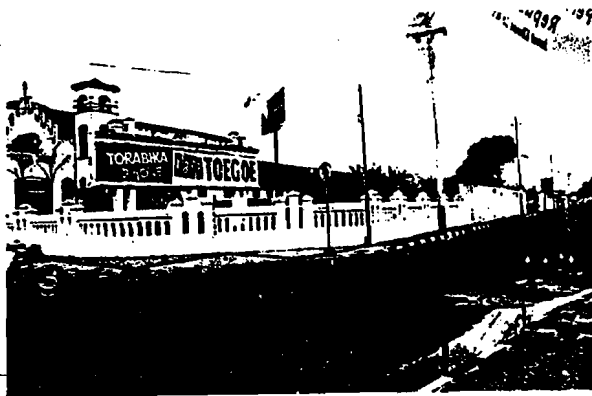


Foto Nomor 88/100448
Situasi/kondisi pagar kompleks
Hotel Toegoe sisi barat, dilihat
dari barat daya



Foto Nomor 89/100452
Situasi/kondisi pagar kompleks
Hotel Toegoe sisi timur, dilihat
dari tenggara

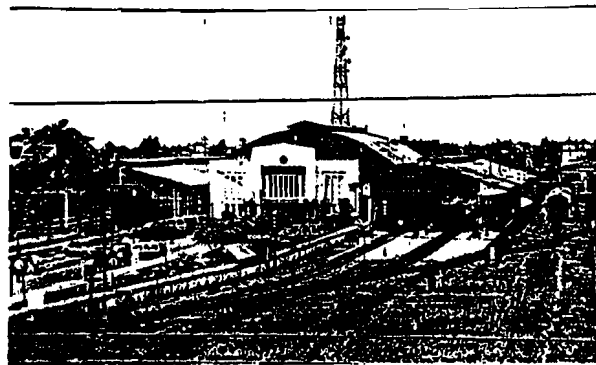


Foto no. 90/100453
Kondisi stasiun Tuqu tampak dari
balkon Hotel Toegoe, dilihat dari
timur