

BAB II

TINJAUAN FAKTUAL DAN TEORITIS

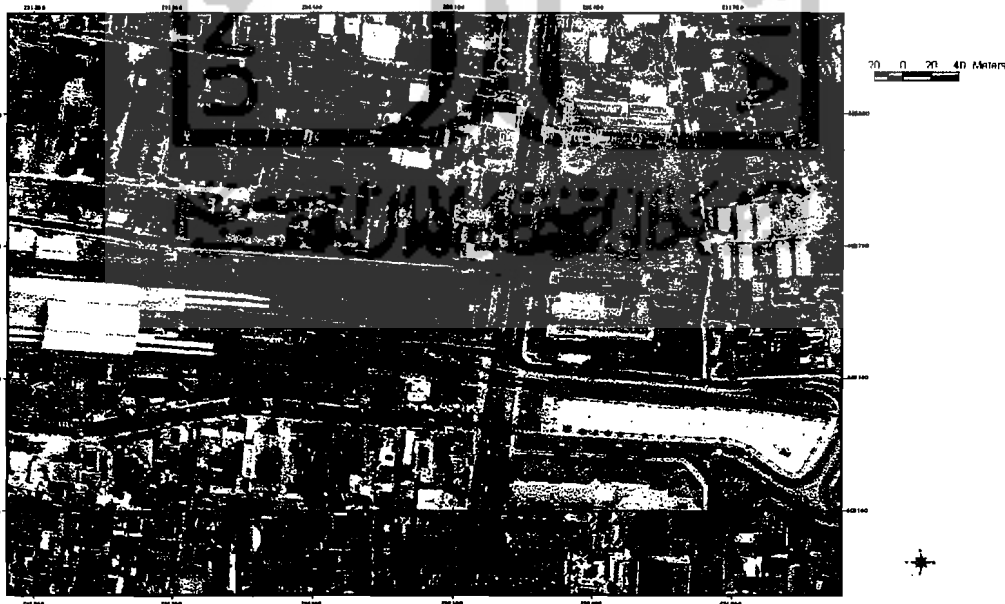
2.1 TINJAUAN HOTEL TOEGOE

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:

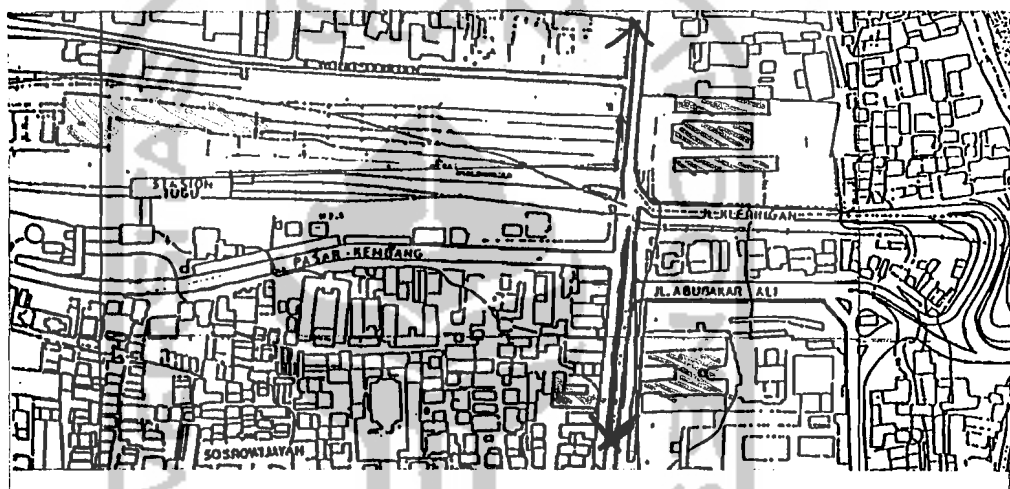
- Utara : tanah kosong , bekas kantor Damri
- Selatan : jalan Kleringan
- Barat : jalan Pangeran Mangkubumi
- Timur : kampung Ledok Kleringan

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

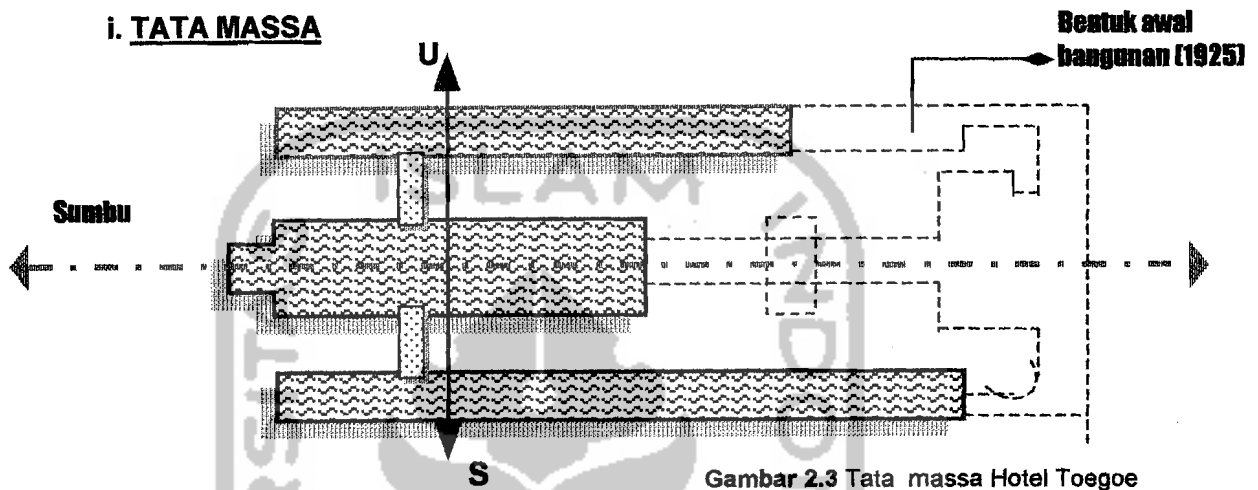
Sumber kuat yang melandasi pembangunan hotel Toegoe sebagai konsep dasar perancangan belum diperoleh, baik itu susunan massa maupun elemen pembentuk bangunan. Tapi dari ciri dan bentuk elemen bangunan maupun fasade, bangunan ini cenderung dari hasil dari kelompok *Amsterdam School*. Yang membedakan dari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

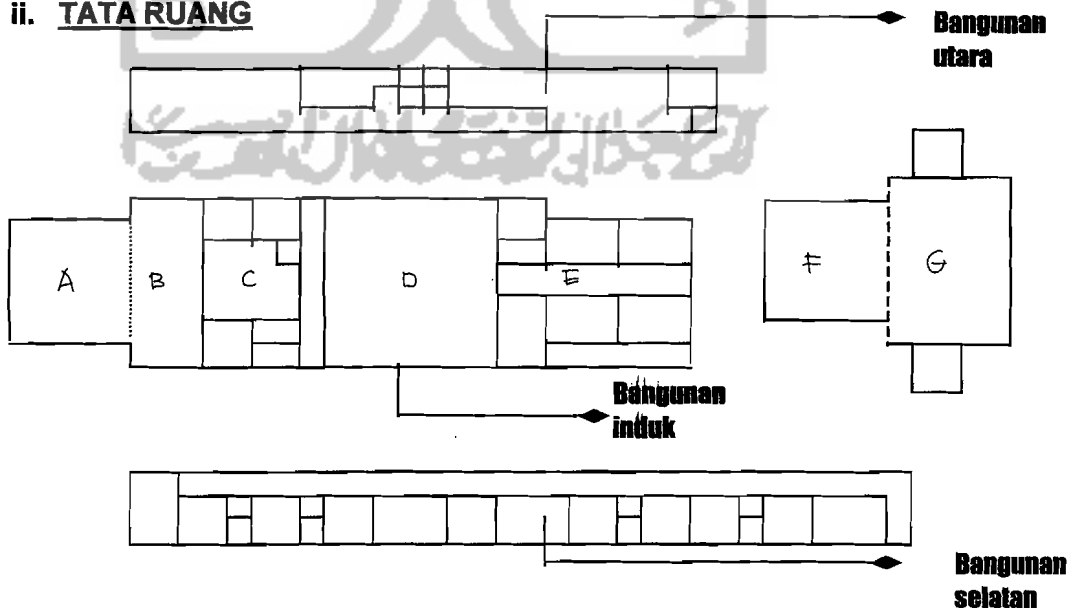
i. TATA MASSA



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 StaslunTugu. 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

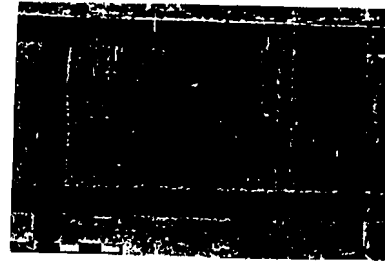
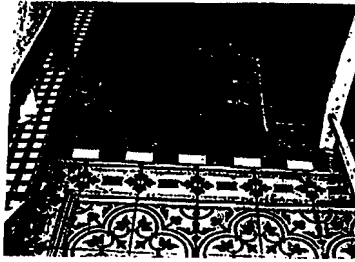
Struktur bangunan secara umum :

- Fondasi menggunakan struktur batu kali.
- Menggunakan struktur dinding pemikul (*Bearing Wall*) dengan ketebalan ± 1bata - 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).

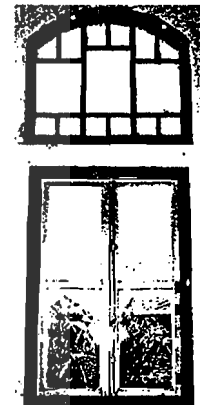
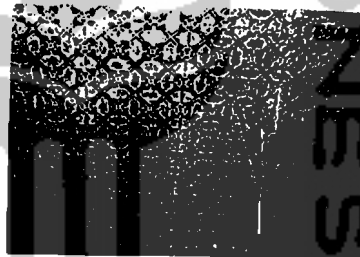
Dinding : menggunakan batubata dipleser ukurannya 1 sampai 1 ½ bata. Tidak terdapat ornamen kecuali pada ruang pertemuan terdapat hiasan panel relief perjuangan dan list logam cetak mengelilingi ruang,teras bangunan selatan terdapat list kayu keliling ruang.



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

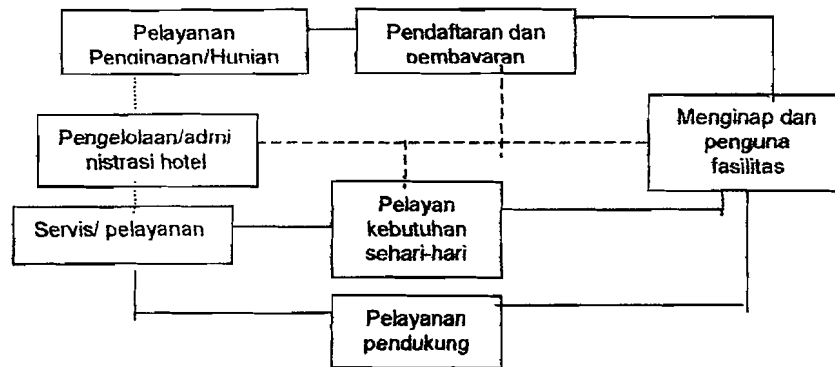


Diagram 2.1 Proses kegiatan hotel

• 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:

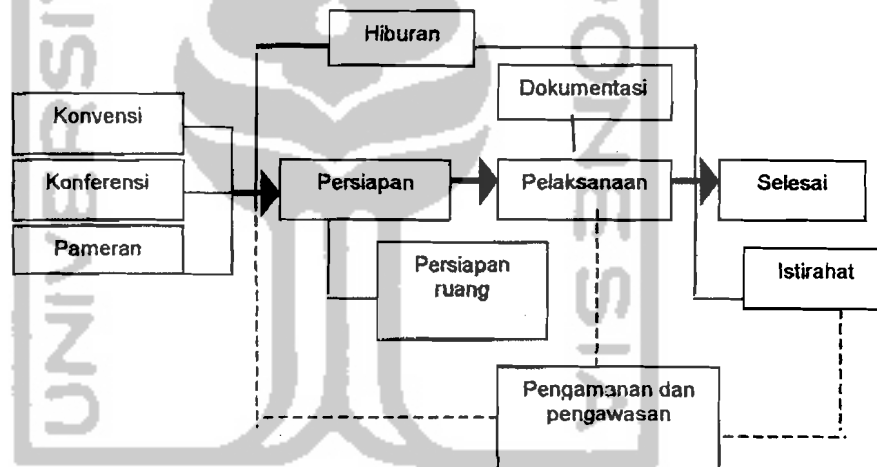


Diagram 2.2 Alur Kegiatan Bisnis

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:

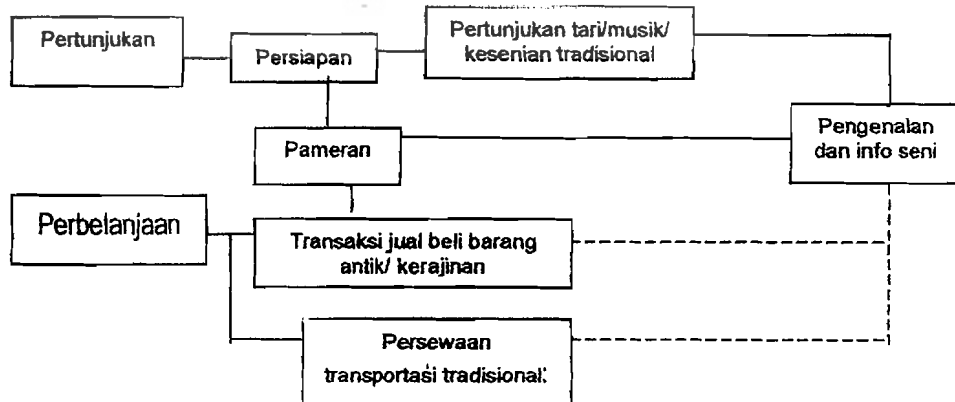


Diagram 2.3 Alur Kegiatan Apresiasi Budaya

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 mawadahi keterpaduan kegiatan, sehingga peletakan massa bangunan baru dipengaruhi oleh pola dan massa bangunan lama dapat sebagai latar depan maupun latar belakang 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).

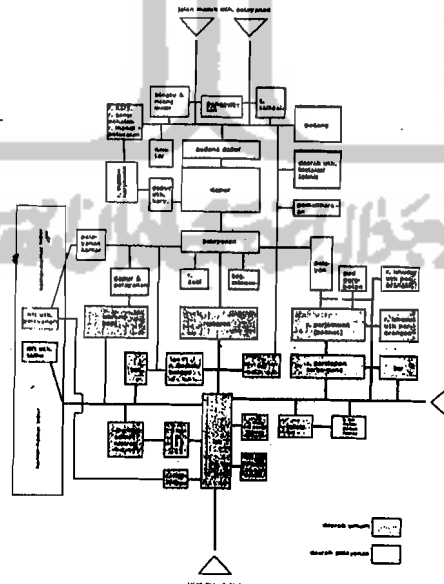


Diagram 2.4 Hubungan Ruang Kegiatan Pada Hotel, Fasilitas bisnis dan apresiasi buada
Sumber: Neufert, 1990: 212. & Lowson : 94

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

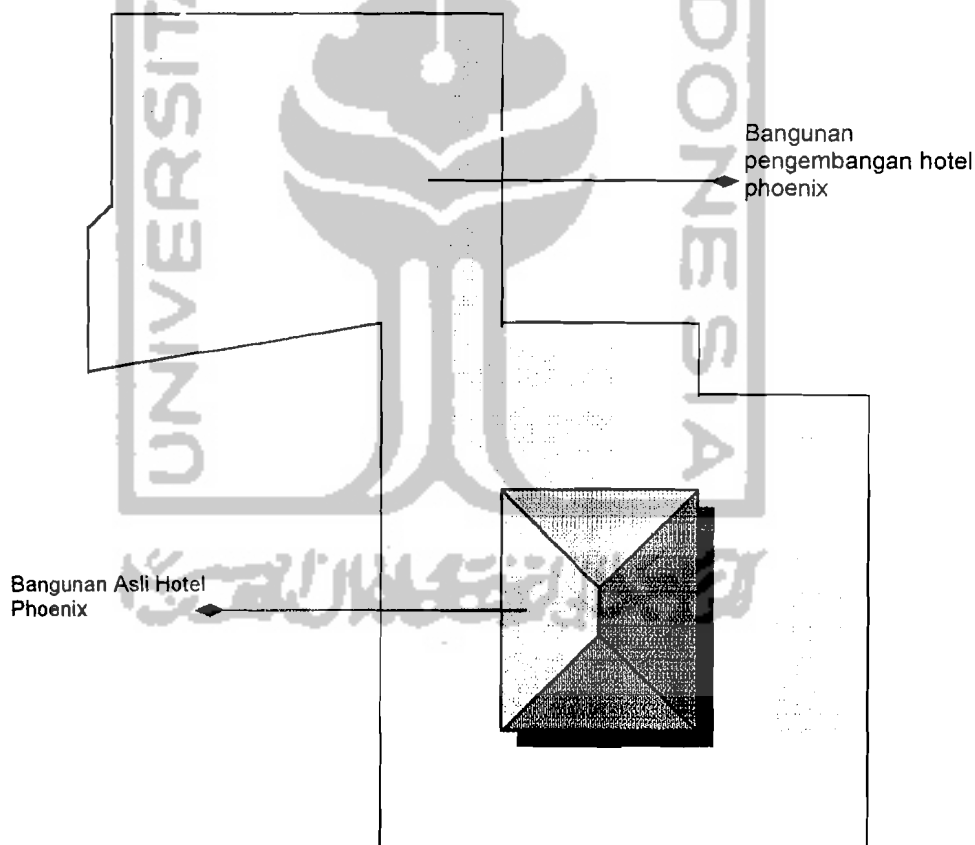
2.5.1.HOTEL PHOENIX YOGYAKARTA

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).

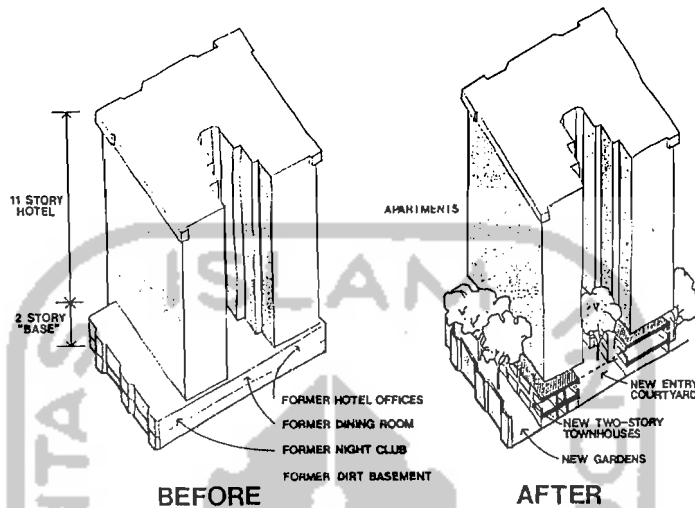


Gambar 2.8 tata massa pengembangan Hotel Phoenix
Sumber: Hotel Phoenix

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-renaissance*.

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.