

BAB IV

HOTEL DAN MOTEL BERBINTANG DI YOGYAKARTA

4.1. Lokasi dan Site

4.1.1. Pemilihan Lokasi Hotel dan Motel

Dalam pemilihan lokasi hotel dan motel yang akan di rencanakan, terlebih dahulu ada beberapa faktor yang harus di pertimbangkan antara lain :

- a. Akseibilitas
 - Kemudahan pencapaian dari jalan utama ke arah lokasi hotel dan motel
 - Adanya jalur penghubung antara lokasi, dengan obyek-obyek wisata
- b. Pandangan/View
 - Dapat menikmati potensi yang lain seperti, view buatan misalnya : atraksi-atraksi, penataan vegetasi
 - Dapat menikmati pandangan utama, dalam hal ini misalnya, panorama alam pegunungan.
- c. Sarana Transportasi
 - Adanya jalur angkutan dari lokasi ke obyek-obyek wisata
 - Adanya jalur angkutan yang menghubungkan antara terminal dengan lokasi
- d. Utilitas
 - Adanya jaringan air bersih
 - Adanya jaringan listrik
 - Adanya jaringan telephone/alat komunikasi
 - Adanya jaringan drainase/pembuangan air kotor atau sampah
- e. Orientasi Terhadap Lingkungan
 - Dalam menentukan lokasi bagi peruntukan hotel dan motel, lingkungan termasuk pertimbangan utama, karena kegiatan yang terjadi didalam maupun diluar bangunan membutuhkan suasana yang dapat mendukung keberadaan bangunan terhadap lingkungannya.

Di dalam menentukan lokasi yang akan di jadikan hotel dan motel ini, ada Tiga macam alternatif lokasi, antara lain :

Alternatif I

- Terletak di jalan Ring Road Utara (tepatnya di sirkuit balap motor Maguwoharjo)

Alternatif II

- Terletak di jalan Laks. Adi Sucipto (tepatnya di sebelah barat sungai Sembung).

Alternatif III

- Terletak di jalan Magelang (tepatnya di perempatan Ring Road Utara jalan Magelang).

Tabel.10.
Alternatif Lokasi

Kriteria	Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III
Akseibilitas	•••	•••	••
Pandangan/View	••	•••	••
Sarana Transportasi	••	••	•
Utilitas	•••	•••	•••
Orientasi Terhadap Lingkungan	••	•••	•••

Ket :

- → Baik
- → Sedang
- → Kurang

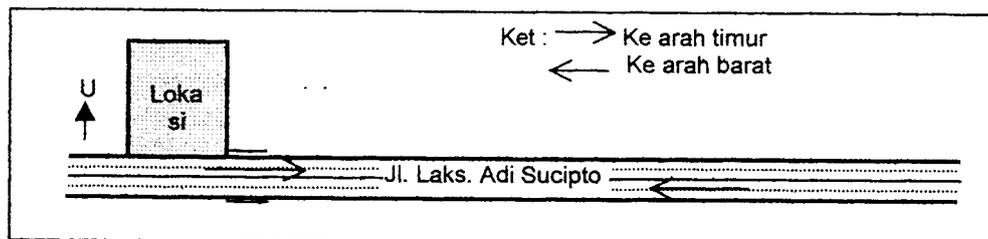
Dari tiga macam alternatif lokasi di atas, maka lokasi yang terpilih adalah alternatif lokasi kedua.

Penentuan lokasi tersebut berdasarkan dari beberapa macam pertimbangan-pertimbangan di atas. Pemilihan lokasi pada alternatif kedua di atas, dapat memungkinkan di dalam pemenuhan dan persyaratan suatu hotel dan motel berbintang.

4.1.2. Analisa Lokasi

a. Lokasi terletak pada jalur arteri

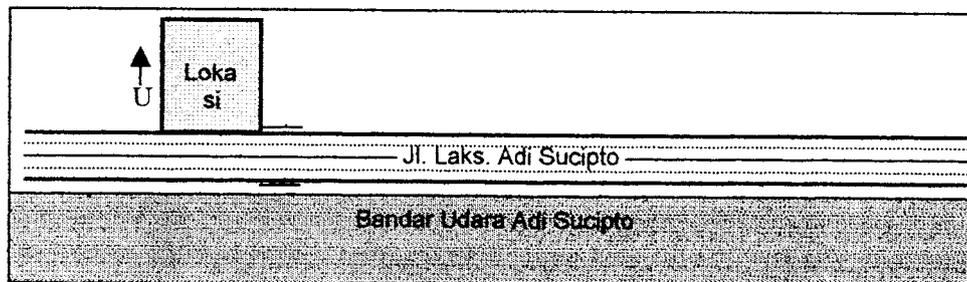
Keberadaan lokasi hotel dan motel yang akan di rencanakan, merupakan kawasan yang padat lalu lintasnya. Hal ini dapat di ketahui dari banyaknya kendaraan yang datang dari arah timur maupun dari arah barat melintasi lokasi dengan berbagai tujuan setiap harinya. Kondisi jalan arteri yang memiliki jalur jalan dua arah, sangat memungkinkan untuk perkembangan hotel dan motel selanjutnya. Di samping itu juga lokasi sudah di dukung oleh jaringan jalan yang sudah baik.



Gambar.1. Lokasi terletak pada jalur arteri

b. Lokasi dekat dengan Bandar Udara

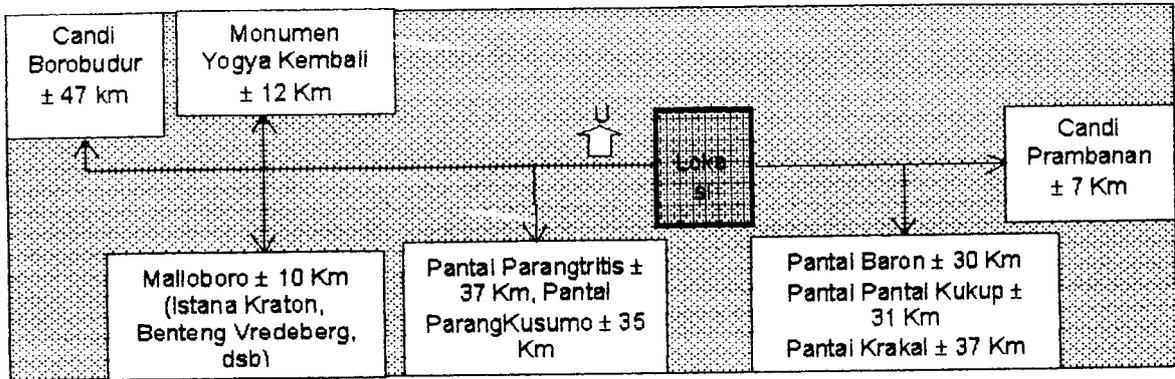
Letak lokasi yang dekat dengan Bandar Udara, merupakan suatu tempat yang strategis dalam menjaring wisatawan, khususnya wisatawan yang menggunakan fasilitas angkutan udara.



Gambar.2. Lokasi dekat dengan Bandar Udara

c. Lokasi tidak jauh dari jalur menuju ke obyek-obyek wisata

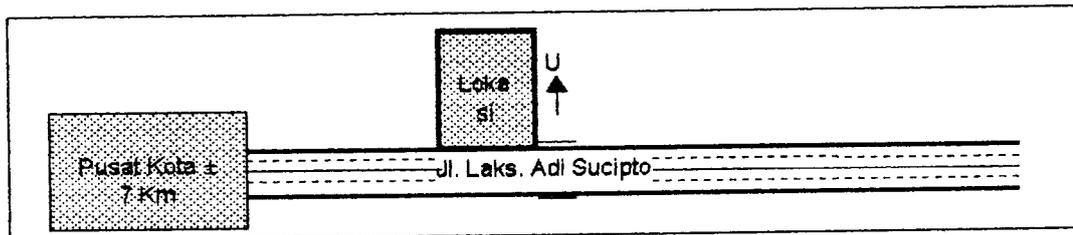
Pilihan wisatawan yang akan menggunakan fasilitas hotel dan motel, tentunya di akibatkan oleh letak lokasi yang tidak jauh dari tempat-tempat obyek wisata. Hal ini sangat memungkinkan melihat letak lokasi yang memiliki jalur pencapaian ketempat obyek wisata baik yang berada di pusat kota, maupun di luar kota mudah di capai dari berbagai arah



Gambar.3. Lokasi tidak jauh dari jalur menuju ke obyek-obyek wisata

d. Lokasi dekat dengan pusat kota

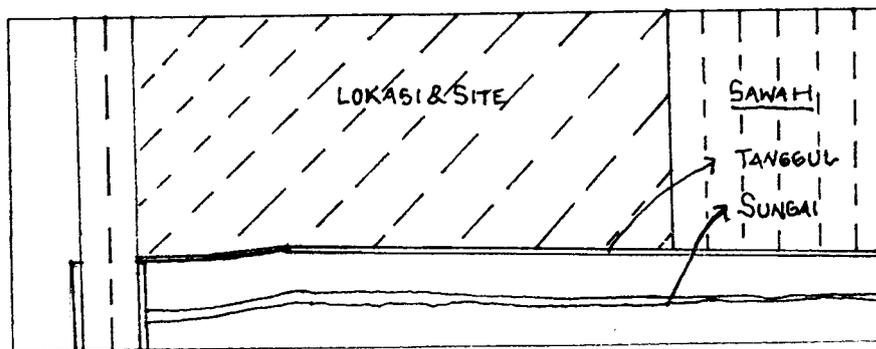
Lokasi yang letaknya dekat dengan pusat kota, sangat memungkinkan wisatawan dalam melakukan segala aktivitasnya dengan hubungannya terhadap keberadaan kota yang akan di kunjunginya. Kemudian dari pada itu, akan memudahkan dalam pemenuhan dan peningkatan sarana dan prasarana di dalam maupun di luar bangunan.



Gambar.4. Lokasi dekat dengan pusat kota

e. Lokasi sudah memiliki sistem utilitas yang baik

Keberadaan lokasi yang sudah memiliki sistem utilitas yang baik, maka akan mendukung pemenuhan kebutuhan segala macam fasilitas yang akan di sediakan di dalam maupun di luar bangunan.



Gambar.5. Lokasi sudah memiliki sistem utilitas yang baik

4.1.3. Pemilihan Site Hotel dan Motel

Di dalam pemilihan site, di upayakan bahwa site yang akan di rencanakan ini memiliki potensi lahan yang cukup luas, sehingga dengan lahan yang cukup luas tersebut akan di peruntukan sebagai daerah pengembangan pada perencanaan hotel dan motel selanjutnya.

Pemilihan site pada hotel dan motel ini didasari atas pertimbangan dan alternatif site, untuk itu ada tiga alternatif site berdasarkan penilaian, yaitu :

Tabel.9. Alternatif Site

Kriteria	Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III
Akseibilitas	•••	•••	•••
View	••	•••	••
Kondisi fisik site	•	••	••
Sarana dan prasarana	•••	•••	•••
Potensi site terhadap jalur wisata	•••	•••	•••

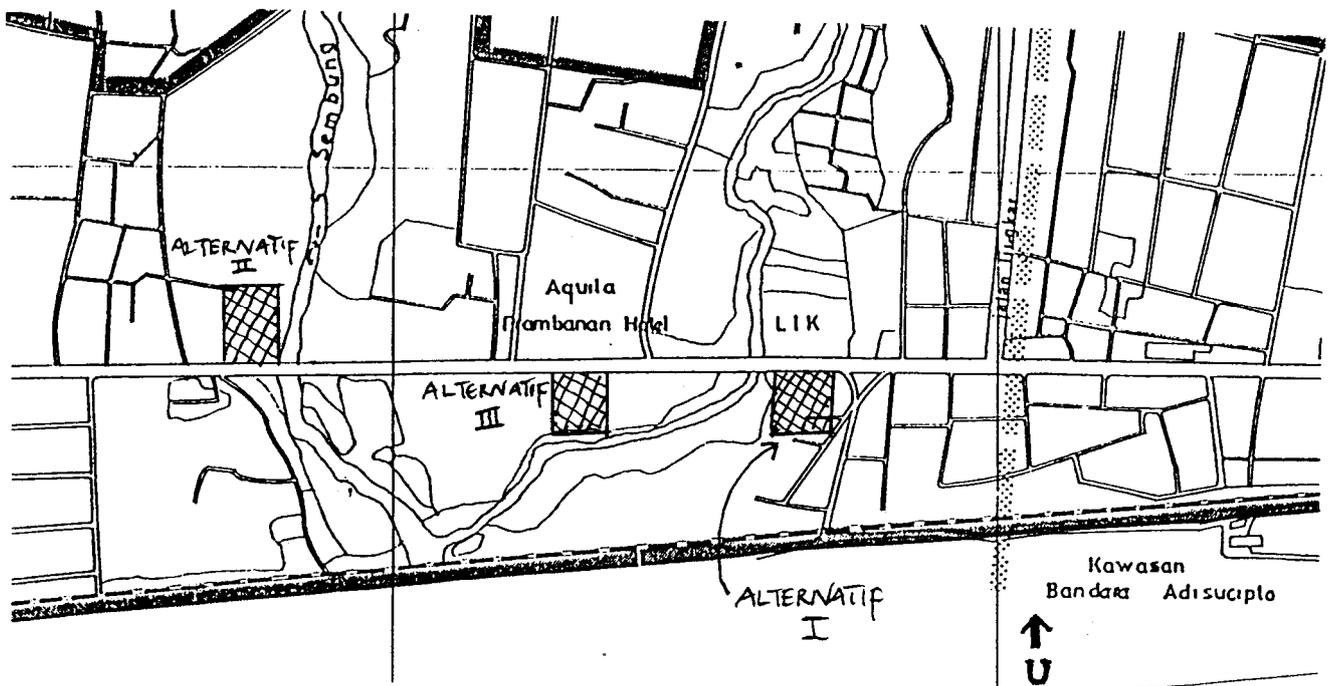
Ket: ••• → Baik

•• → Sedang

• → Kurang

Berdasarkan kriteria penilaian dari alternatif diatas, maka site yang terpilih pada alternatif kedua.

Letak site hotel dan motel

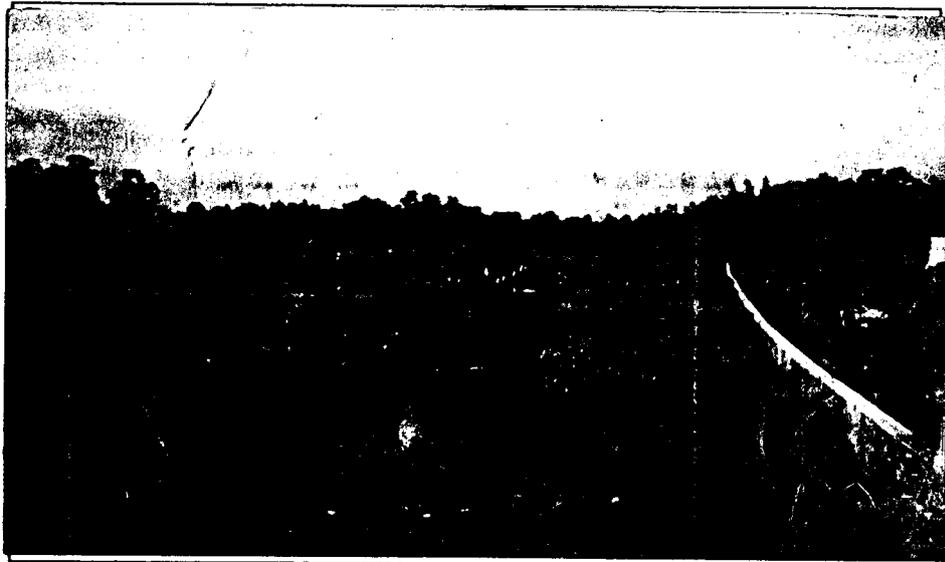


4.1.4. Analisa Site

1. Kondisi Fisik

a. Topografi

Topografi pada site ini memungkinkan pengolahan lebih dinamis terhadap perencanaan yang berkaitan dengan faktor kenyamanan, sirkulasi, efektivitas ruang dan aktivitas. Hal ini di sebabkan karena kondisi topografi site yang memiliki karekteristik lahan yang datar dan lebih rendah dari permukaan jalan.



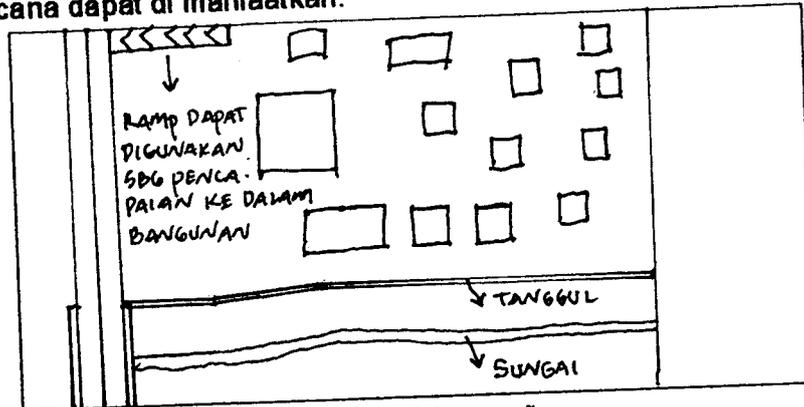
Gambar.6. Foto keadaan Site

Dengan kondisi topografi site yang datar dan lebih rendah dari permukaan jalan akan mendapatkan kualitas dan kuantitas terhadap perencanaan, maka ada beberapa cara pengolahan, antara lain :

- 1. Kebebasan pergerakan dapat di ciptakan dengan pola sirkulasi non formal dan gubahan massa bangunan, untuk mendapatkan view sekeliling sehingga terbentuk suasana luas, serta menciptakan hubungan bangunan dengan lingkungannya.**
- 2. Keseimbangan terhadap massa bangunan, dapat di gunakan view untuk mengimbangi kondisi space yang sempit agar berkesan luas.**
- 3. Dengan kondisi site yang lebih rendah dari permukaan jalan, dapat di gunakan ramp sebagai pola sirkulasi diluar bangunan.**

Di dalam mengolah lahan, yang harus di cermati adalah bagaimana proses penggabungan antar elemen, agar muncul suasana yang di harapkan.,

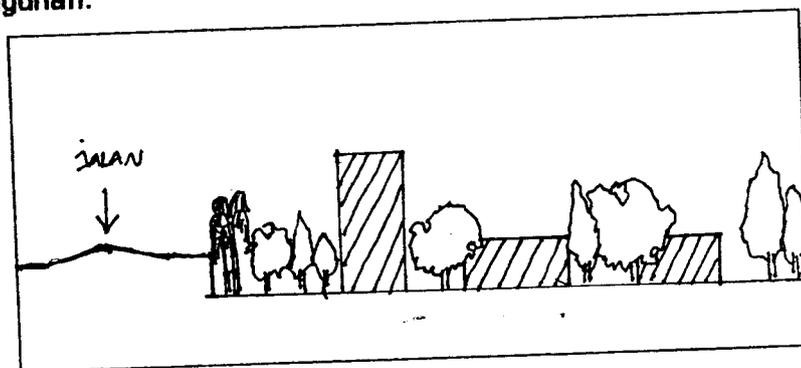
sesuai dengan lahan yang tersedia dari hasil pengolahan, sehingga ruang-ruang yang tak terencana dapat di manfaatkan.



Gambar.7. Topografi

b. Vegetasi

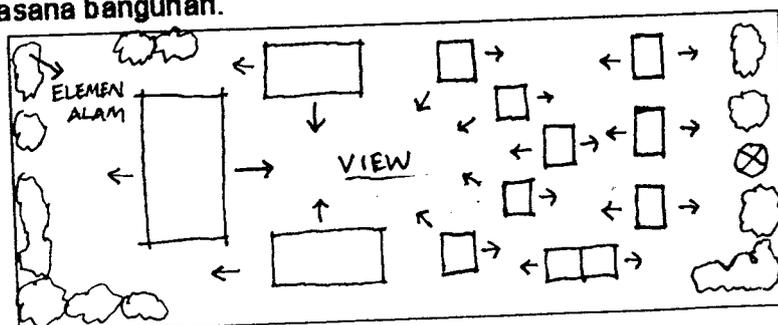
- Penggunaan vegetasi sebagai penyerap yang berada pada permukaan tanah.
- Tumbuh-tumbuhan merupakan elemen arsitektural yang cukup penting dalam proses perancangan. Banyak manfaat yang bisa di ambil sebagai peningkatan kualitas kenyamanan, dan pembentuk bangunan.



Gambar.8. Vegetasi

c. View

Di dalam proses untuk mendapatkan view yang baik, dapat menggunakan pola gubahan massa dan elemen alam sebagai titik pengolahan untuk membentuk suasana bangunan.



Gambar.9. View

kendaraan bus atau roda empat lainnya serta bisa juga menggunakan kereta api. Melalui udara dapat di capai dengan pesawat terbang melalui lapangan udara Adi Sucipto. Baik melalui darat ataupun udara terlihat cukup padat, sedang untuk menuju ke obyek-obyek wisata ataupun yang lainnya, dapat menggunakan : bus, taxi, becak, andong, sepeda motor dan lain sebagainya.

3.3. Pendapatan Asli Daerah dan Pendapatan Sub-Sektor Pariwisata DIY

3.3.1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) DIY

Pendapatan asli daerah (PAD) DIY semakin tahunnya mengalami peningkatan, terlihat dari tahun anggaran 1992/1993 sampai dengan tahun anggaran 1996/1997 mengalami kenaikan seperti terlihat pada tabel 5, di bawah ini.

Tabel.6.
Pendapatan Asli Daerah (PAD)
Tahun 1992/1993 - Tahun 1996/1997

Tahun Anggaran			
1992/1993	1993/1994	1995/1996	1996/1997
22.359.306,089	27.985.571,589	46.691.239,582	53.437.224,324

Sumber : Dippenda Prop. DIY, Tahun 1997.

3.3.2. Jumlah Pendapatan Sub-Sektor Pariwisata

Jumlah pendapatan sub-sektor pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta semakin tahun juga mengalami peningkatan, hal ini dapat di ketahui pada tabel 6, di bawah ini.

Tabel.7.
Jumlah Pendapatan Sub-Sektor Pariwisata
Tahun 1994 – Tahun 1996

Tahun Anggaran		
1994	1995	1996
16.609.556.580	19.981.771.649	32.776.282.899,52

Sumber : Dinas Pariwisata DIY, Tahun 1996.

2. Kondisi Non Fisik

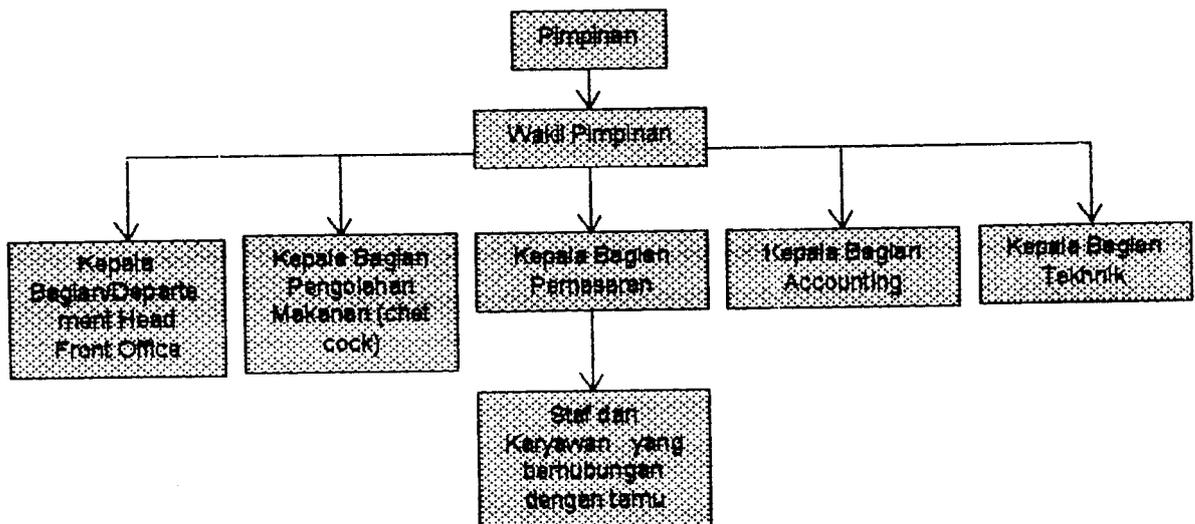
Kondisi non fisik disini sangat berkaitan dengan persyaratan site yang akan di rencanakan.

- KDB 60%
- KLB 3,6
- Ketinggian bangunan 30 m
- Garis sempadan 29 m

4.2. Struktur Organisasi Hotel dan Motel

Seperti yang telah di bicarakan pada BAB II, di mana pada hotel dan motel terdapat beberapa departement-departement, dalam struktur organisasinya. Adapun struktur organisasi pengelola pada hotel dan motel ini dapat di ketahui pada diagram di bawah ini.

Struktur Organisasi Hotel dan Motel

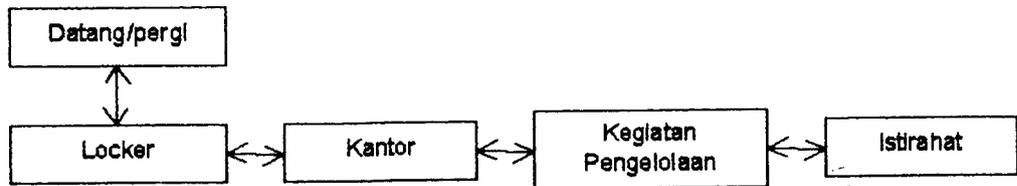


4.2.1. Anallsa Struktur Organisasi Hotel dan Motel

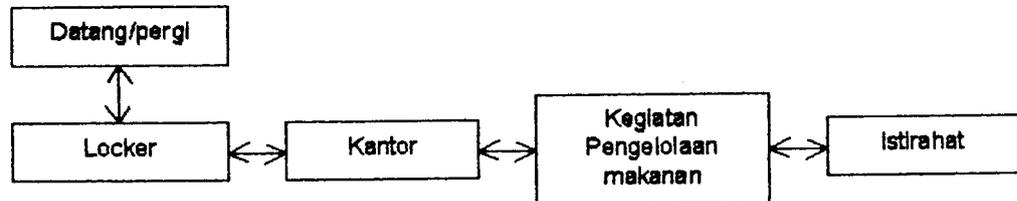
- Pimpinan/Wakil pimpinan



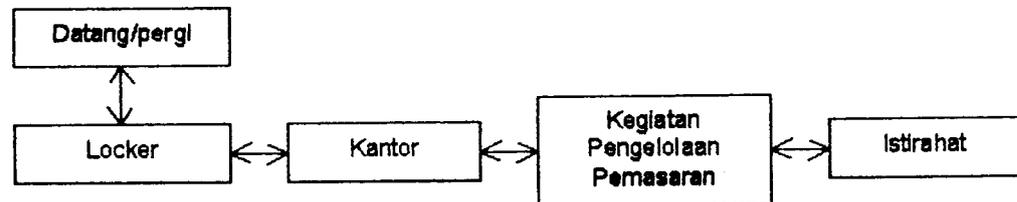
- **Kepala bagian/departement head front office**



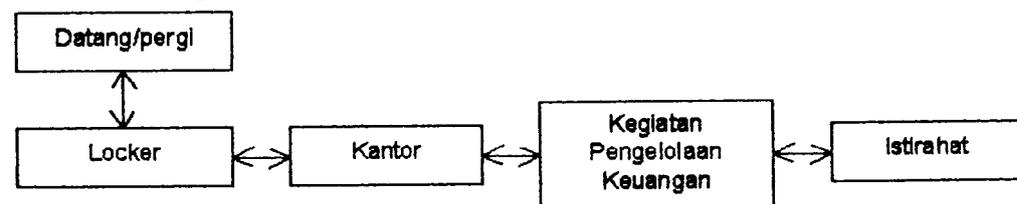
- **Kepala bagian pengolahan makanan (Chef Cock)**



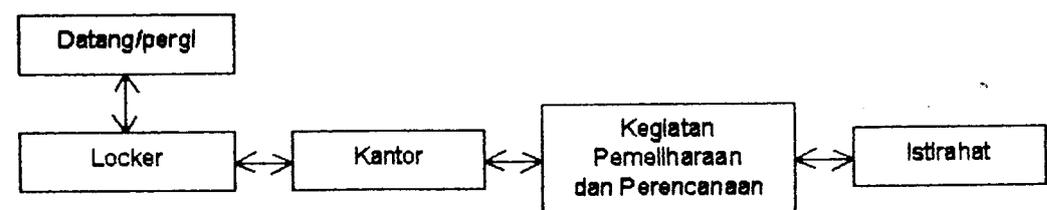
- **Kepala bagian pemasaran**



- **Kepala bagian accounting**

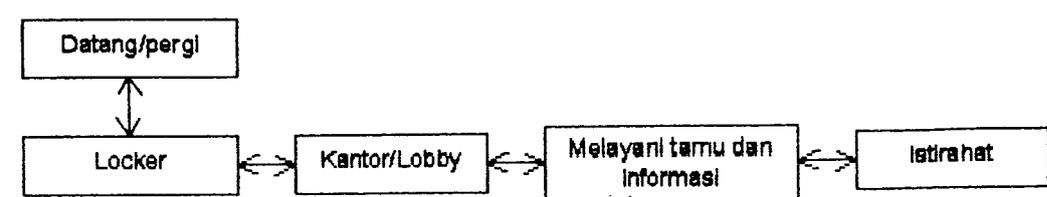


- **Kepala bagian tehnik**

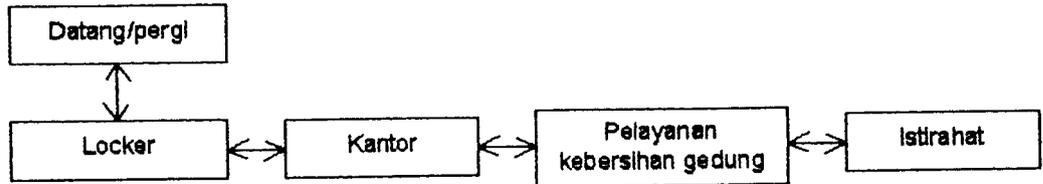


- **Staf dan karyawan yang berhubungan dengan tamu**

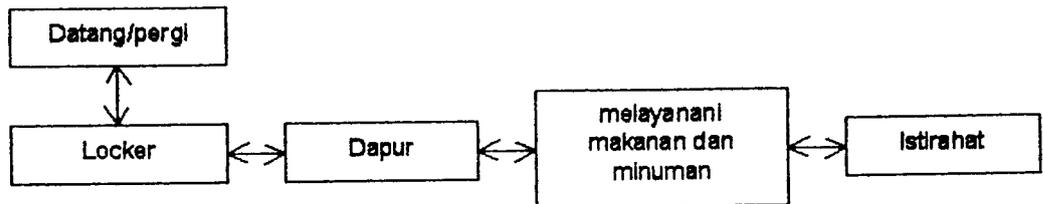
1. **Front office departement (bell boys, door boys)**



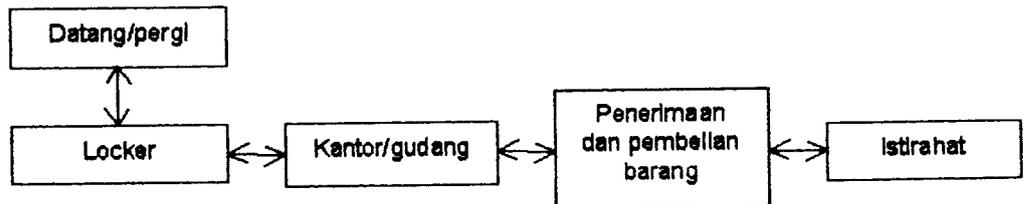
2. Housekeeping departement



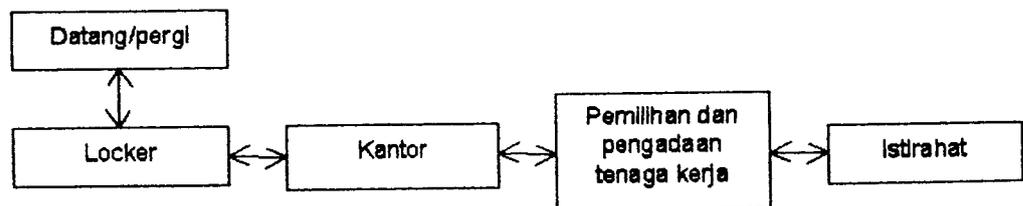
3. Food and beverage departement (bagian makanan dan minuman)



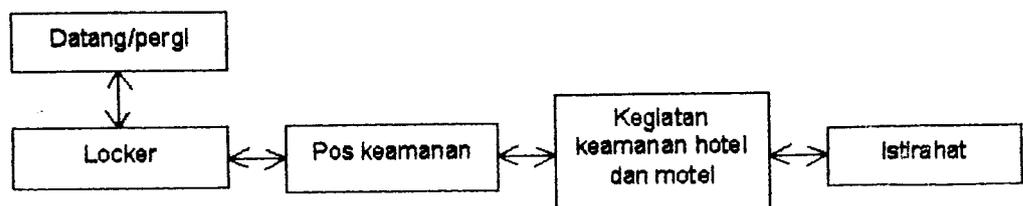
4. Purchasing departement (bagian pembelian)



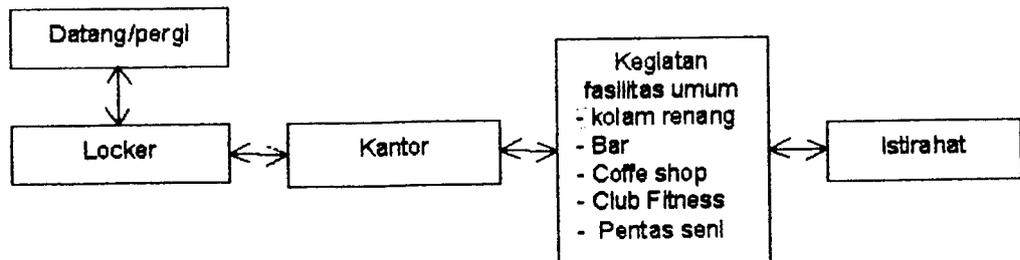
5. Personal departement (bagian personalia)



6. Securiti departement (bagian keamanan)



7. ODD (other operation departement)



4.2.2. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan pada hotel dan motel berbintang terdiri dari :

1. Pengunjung
2. Pengelola

1. Pengunjung.

Pengunjung yang akan menempati hotel dan motel berbintang terdiri dari :

- Wisatawan Mancanegara 40%
- Wisatawan Nusantara 60 %

2. Pengelola

Seperti yang telah di uraikan pada Bab II, sistem pengelolaan pada hotel dan motel terdiri dari departement-departement yang setiap departementnya mempunyai tugas dan tanggung jawab masing-masing.

4.2.3. Analisa Pelaku Kegiatan

1. Pengunjung

a. Wisatawan Mancanegara

Wisatawan mancanegara di dalam melakukan kegiatan, mempunyai perilaku yang berbeda dengan wisatawan nusantara. Hal yang paling di sukai wisatawan mancanegara adalah, suatu tempat yang dapat memberikan suasana santai, serta di tunjang dengan fasilitas kelengkapan hotel dan kemudahan di dalam pemakaiannya seperti :

- Kolam renang yang menyediakan fasilitas untuk berjemur
- Fasilitas tempat untuk minum (bar dan coffee shop)
- Ruang atau bangsal pentas kesenian lokal

b. Wisatawan Nusantara

Wisatawan nusantara di dalam melakukan kegiatannya, sedikit berbeda dengan wisatawan mancanegara, wisatawan nusantara di dalam melakukan kegiatannya, lebih menyukai fasilitas yang dapat memberikan suasana rileks dan sifatnya umum di lakukan, seperti :

- Fasilitas untuk minum (coffee shop)
- Kolam renang
- Tenis lapangan

2. Pengelola

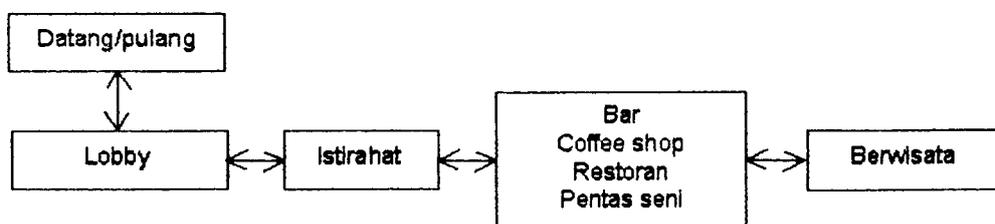
Di dalam melakukan kegiatannya, pengelola selalu ingin memberikan fasilitas dan pelayanan yang baik kepada pengunjungnya. Pelayanan yang baik tersebut dengan memberikan fasilitas dengan segala macam kemudahannya.

4.2.4. Anallisa Terhadap Motivasi Wisatawan

1. Wisatawan Pariwisata

Selama menginap di hotel dan motel, wisatawan pariwisata jarang sekali memanfaatkan waktunya untuk menikmati fasilitas yang di sediakan oleh hotel dan motel. Mereka lebih banyak meluangkan waktunya untuk berwisata ke tempat-tempat obyek wisata. Hanya pada malam hari saja, wisatawan tersebut dapat menikmati fasilitas yang di sediakan oleh hotel dan motel, seperti : restoran, coffee shop, pentas kesenian dan bar bagi wisatawan mancanegara.

- Sirkulasi kegiatan pariwisata

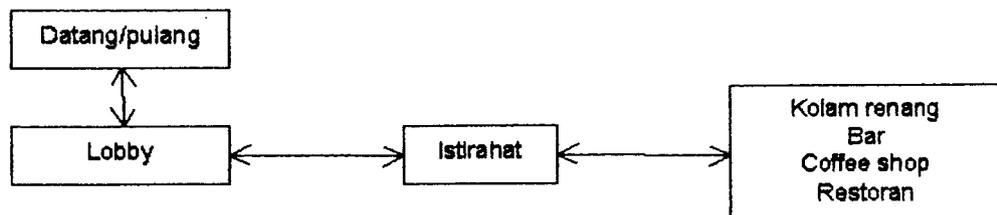


2. Wisatawan Transit

Wisatawan transit di dalam melakukan aktivitasnya, lebih banyak meluangkan waktunya untuk istirahat. Wisatawan ini hanya beberapa saat

menginap di hotel dan motel, hanya sebagian yang meluangkan waktunya untuk mengunjungi tempat-tempat obyek wisata.

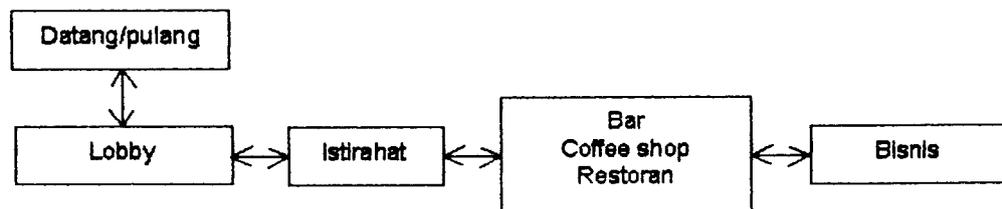
- Sirkulasi kegiatan transit



3. Wisatawan Bisnis

Wisatawan bisnis di dalam aktivitasnya, hampir tidak pernah meluangkan waktunya untuk menikmati suasana dan fasilitas hiburan yang di sediakan dalam hotel dan motel. Wisatawan ini jarang sekali berada di tempat, di sebabkan oleh kesibukan di dalam pekerjaannya.

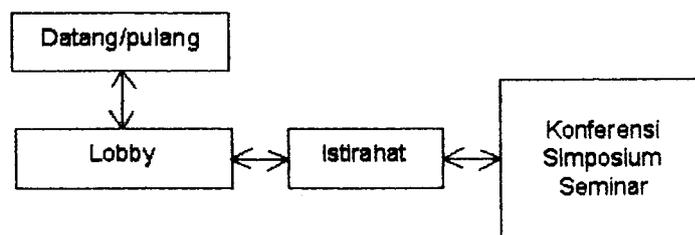
- Sirkulasi kegiatan bisnis



4. Wisatawan Konvensi

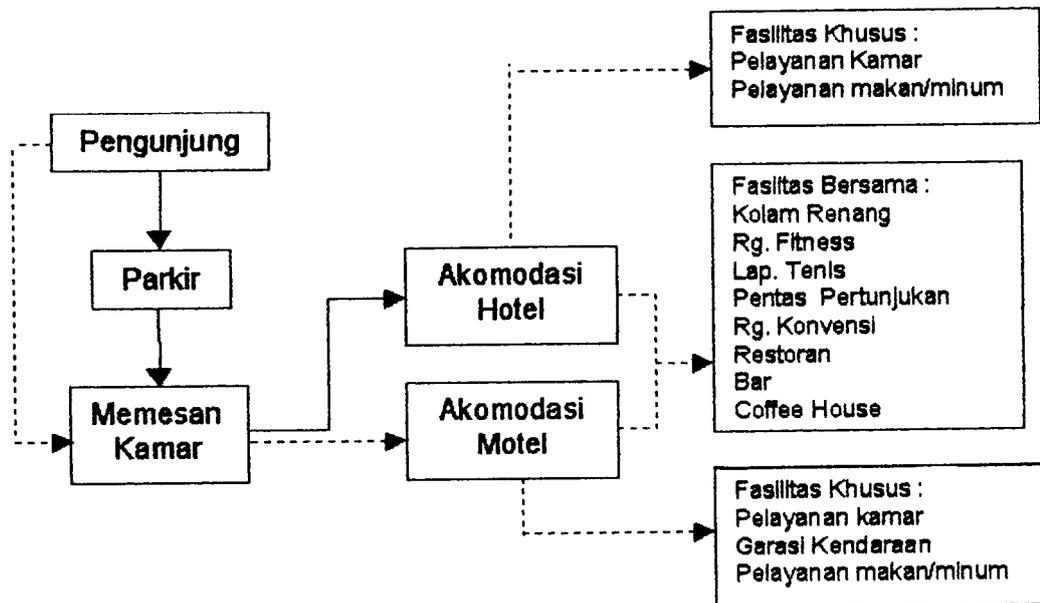
Wisatawan konvensi biasanya mempunyai kesibukan menjelang pagi sampai siang hari. Hanya pada sore dan malam hari wisatawan tersebut dapat menikmati fasilitas hiburan yang di sediakan pada hotel dan motel.

- Sirkulasi kegiatan konvensi



4.2.5. Analisa Pola Kegiatan

Pola kegiatan dalam hotel dan motel ini, mencakup segala macam kegiatan, serta hubungan antar kegiatan dengan urutan sirkulasi setiap kegiatan.



4.3. Fasilitas Hotel dan Motel

Fasilitas hotel dan motel meliputi segala macam jenis fasilitas yang di butuhkan oleh wisatawan baik di dalam maupun di luar bangunan. Jenis dan macam fasilitas yang akan di sediakan hotel dan motel secara garis besar telah di bicarakan pada bab II sebelumnya.

4.3.1. Analisa Fasilitas Hotel dan Motel

1. Fasilitas Ruang Kamar

Fasilitas ruang kamar yang akan di rencanakan terdiri dari :

- Tempat tidur Single bed
- Tempat tidur double bed

2. Fasilitas Kamar Mandi

Fasilitas kamar mandi yang di sediakan antara lain :

- Bath tub
- Shower
- Bak pencuci tangan

- Rak hias dengan cermin di atasnya
- Air panas
- Air dingin
- 3. Fasilitas tempat minum
 - Bar
 - Coffe house
- 4. Fasilitas untuk kendaraan
 - Garasi
 - Parkir kendaraan
- 5. Fasilitas makan dan minum
 - Restoran
- 6. Fasilitas yang di sewakan :
 - Travel agent (biro perjalanan)
 - Bank
 - Souvenir shop
 - Air line agent

4.3.2. Anallsa Fasilltas Penunjang

Di dalam mengantisipasi adanya bulan-bulan sepi pada hotel dan motel yang akan di rencanakan, maka perlu adanya fasilitas penunjang yang dapat mengisi kekosongan pada bulan-bulan sepi tersebut, sehingga dapat di komersilkan untuk umum, antara lain :

1. Fasilitas olah raga
Seperti : kolam renang, tenis, dan club fitness
2. Fasilitas relaksasi
Seperti : Bar, coffee shop, pentas seni.
3. Fasilitas untuk konvensi
Seperti : seminar, simposium dan konferensi.

4.4. Pola Ruang Hotel dan Motel

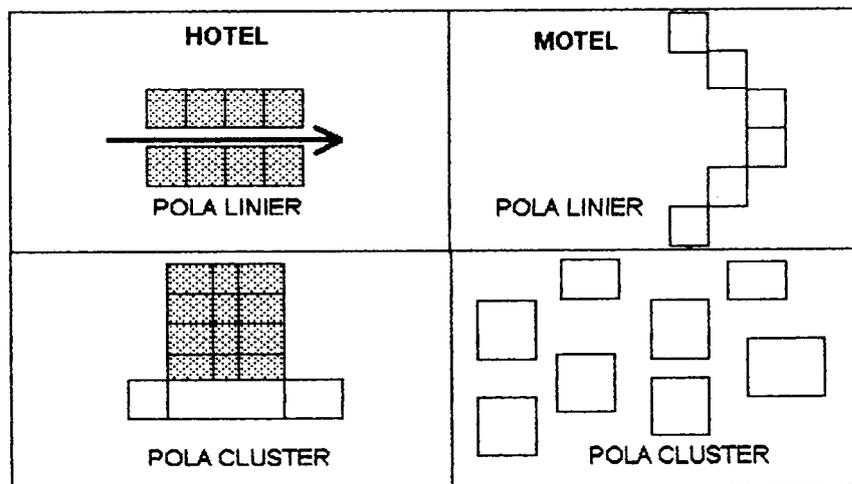
Pola ruang sebagai suatu sistem dasar pembentukan ruang yang dapat, mempermudah di dalam mengorganisir dan menentukan struktur hubungan peruangan. Pada hotel dan motel ini, pola ruang yang di harapkan dapat

memenuhi pewadahan suatu ruang yang memberikan kesan kenyamanan dan keakraban pada setiap ruang gerakanya.

Ruang-ruang yang memberikan kesan kenyamanan dan keakraban terdapat beberapa kriteria antara lain, letak yang dekat atau kedekatan hubungan, teratur dan terarah, ada perbedaan dan kejelasan arah setiap fungsinya. Dari beberapa macam kriteria tersebut maka dapat di analisa pola ruang yang di harapkan dapat memenuhi tuntutan pada hotel dan motel ini, yaitu, pola ruang cluster, linier, grid, dan kombinasi pola yang ada tersebut.

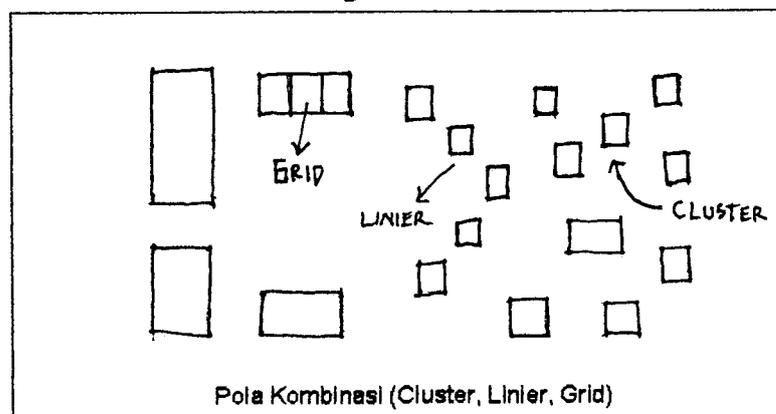
4.4.1. Anallsa Pola Ruang

1. Pola Ruang Kamar Hotel dan Motel



Gambar.10. Pola Ruang

2. Pola Gubahan masa bangunan keseluruhan



Gambar.11. Tata Massa Bangunan

4.4.2. Analisa Hubungan Ruang

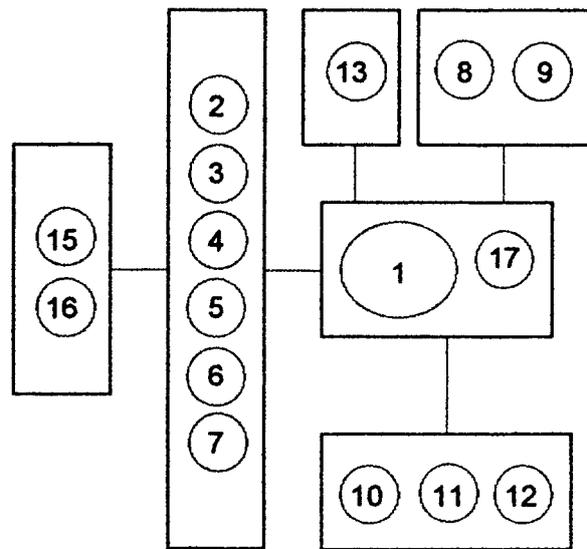
Alur sirkulasi dapat di artikan sebagai 'tali' yang mengikat ruang-ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam maupun luar bangunan, menjadi saling berhubungan.

Pola Hubungan Ruang

Ruang Hotel

No	Jenis Ruang
1.	Hall
2.	Ruang Lobby
3.	Ruang Simpan
4.	Ruang Penerimaan tamu
5.	Ruang Duduk/tunggu
6.	Ruang Administrasi
7.	Lavatory
8.	Restoran
9.	Coffee shop dan Bar
10.	Travel agent dan air line agent
11.	Bank
12.	Souvenir shop
13.	Club fitness
14.	Lift untuk pelayanan
15.	Lift untuk tamu
16.	Kamar-kamar hotel
17.	Ruang Security

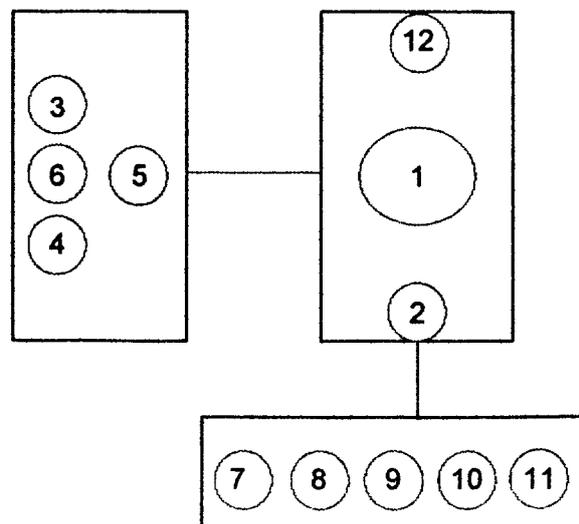
Skema Hubungan Ruang



Ruang Pengelola

1.	Ruang Lobby + Hall
2.	Lavatory
3.	Ruang Pimpinan
4.	Ruang Wakil Pimpinan
5.	Ruang Sekretaris
6.	Ruang Tamu
7.	Ruang kepala bagian / Departement Head Front Office
8.	Ruang kepala bagian pengolahan makanan (chet cock)

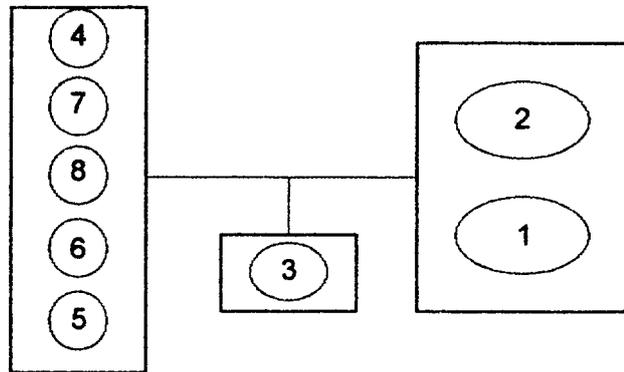
Skema Hubungan ruang



9.	Ruang kepala bagian pemasaran
10.	Ruang kepala bagian akunting
11.	Ruang kepala bagian tehnik
12.	Ruang Security

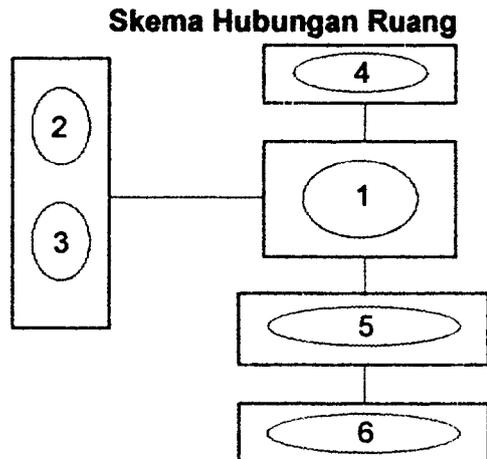
Ruang Motel

1.	Lobby + Hall + Lavatory
2.	Front office
3.	Bar dan Coffee Shop
4.	Kamar-kamar tidur
5.	Garasi kendaraan
6.	Dapur
7.	Km/wc
8.	Ruang duduk



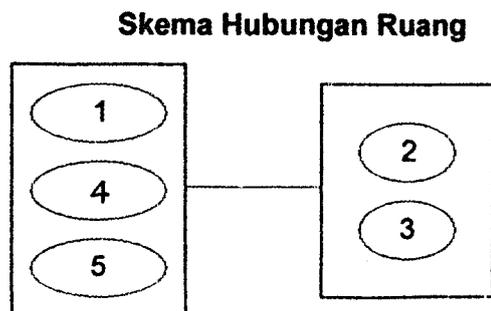
Ruang Fasilitas Umum

1.	Hall + Lobby + Lavatory
2.	Restoran
3.	Coffee Shop
4.	Ruang pentas kesenian
5.	Ruang Konvensi
6.	Ruang pelayanan makan/minum



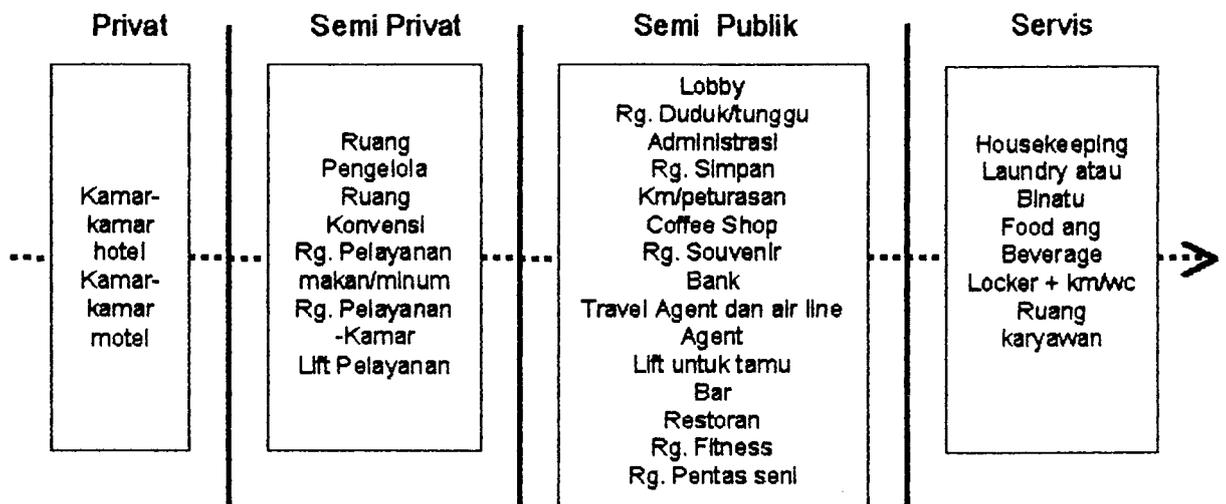
Ruang Fasilitas Pelayanan (Servis)

1.	Housekeeping
2.	Ruang Karyawan
3.	Locker + Km/wc
4.	Laundry (binatu)
5.	Food and beverage



4.4.3. Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang pada hotel dan motel ini didasari menurut kedekatan atau hubungan langsung maupun tidak langsung antara kegiatan yang ada antara pengunjung dan pengelola.



Pada hotel dan motel ini kegiatan yang berhubungan langsung adalah kegiatan untuk umum, sedangkan yang tidak berhubungan langsung adalah kegiatan untuk pelayanan.

4.5. Jumlah Ruang Kamar Hotel dan Motel

4.5.1. Anallsa Jumlah Kamar Hotel

Seperti yang telah di bicarakan pada bab III sebelumnya, perhitungan jumlah kamar pada hotel dan motel berbintang, di lakukan dengan cara memproyeksi dari jumlah wisatawan yang berkunjung, lama tinggal wisatawan dan tingkat penghunian kamar setiap tahunnya.

Untuk menentukan jumlah kamar yang akan di sediakan pada hotel dan motel berbintang ini dapat di ketahui sebagai berikut :

- Kebutuhan kamar yang ada sebesar 6008 – 5474 kamar yang tersedia = 534 kamar, kita ambil 20% dari kekurangan yang ada = 107 kamar.
- Jenis kamar yang di pakai pada hotel dengan asumsi perbandingan antara single dan double bad room 25% : 75%.

Untuk single bed $107 \times 25\% = 27$ kamar

Untuk double bed $107 \times 75\% = 80$ kamar.

Sedangkan untuk kelas kamar kita ambil untuk standard room 75%, jadi ada 80 kamar. Kemudian untuk suite room kita ambil 20%, jadi ada 22 kamar. Untuk President room kita ambil 5% = 5 kamar.

4.5.2. Anallisa Jumlah Kamar Motel

Di dalam menghitung kebutuhan kamar motel, dapat di asumsikan bahwa dari 100% tamu yang akan menginap, 20% menggunakan kendaraan pribadi.

Jadi jumlah kamar motel yang akan di sediakan $107 \times 20\% = 22$ kamar.

Single bed room $22 \times 25\% = 5$ kamar

Double bed room $22 \times 75\% = 17$ kamar

Klasifikasi kamar :

Standard room $22 \times 75\% = 15$ Kamar

Suite room $22 \times 20\% = 5$ Kamar

President room $22 \times 5\% = 2$ kamar

Jadi jumlah kamar hotel dan motel berbintang seluruhnya 129 kamar, terdiri dari 107 kamar hotel dan 22 unit kamar motel.

4.6. Konfigurasi Ruang

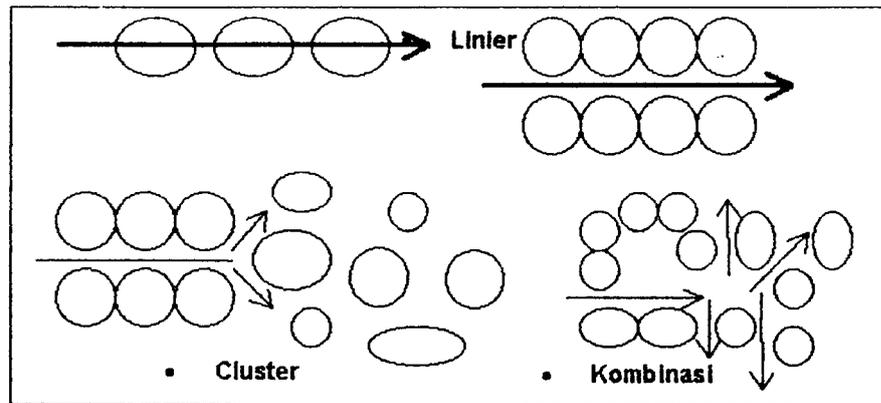
Semua alur gerak (jalan) baik pengunjung, kendaraan, barang ataupun pelayanan, bersifat linier. Sifat konfigurasi jalan atau sebaliknya di pengaruhi oleh pola organisasi ruang-ruang yang di hubungkannya.

Konfigurasi jalan dapat memperkuat organisasi ruang dengan mensejajarkan polanya, atau dapat di buat sangat berbeda dengan bentuk organisasi ruang dan berfungsi sebagai titik perlawanan visual terhadap keadaan yang ada. (*sumber : Francis D.K. ching*)

4.6.1. Anallisa Konfigurasi Ruang Hotel dan Motel

Konfigurasi ruang pada hotel dan motel ini, di titik beratkan pada kenyamanan dan kemudahan di dalam pencapaiannya. Ruang-ruang yang terbentuk di dalam maupun di luar bangunan menggunakan pola ruang linier, grid, cluster dan kombinasi.

Pada hotel dan motel ini kegiatan yang berhubungan langsung adalah kegiatan untuk umum, sedangkan yang tidak berhubungan langsung adalah kegiatan untuk pelayanan.



Gambar.12. Konfigurasi Ruang

4.6.2. Pencapaian ke Bangunan

1. Pencapaian Lansung

- Suatu pencapaian yang mengarah langsung ke suatu tempat masuk melalui sebuah jalan yang segaris dengan sumbu bangunan.
- Tujuan visual dalam pengakhiran pencapaian ini jelas, dapat merupakan fasade muka seluruhnya dari sebuah bangunan atau tempat masuk yang di pertegas.

2. Pencapaian Tersamar

- Pencapaian yang samar-samar mempertinggi efek perspektif pada fasade depan dan bentuk suatu bangunan.
- Jalur dapat di ubah arahnya satu atau beberapa kali untuk menghambat dan memperpanjang urutan pencapaian.
- Jika sebuah bangunan di dekati pada sudut yang ekstrim, jalan masuknya dapat memproyeksikan apa yang ada di belakang fasade depan sehingga dapat terlihat dengan jelas.

3. Pencapaian Berputar

- Sebuah jalan berputar memperpanjang urutan pencapaian dan mempertegas bentuk tiga dimensi suatu bangunan sewaktu bergerak mengelilingi tepi bangunan.

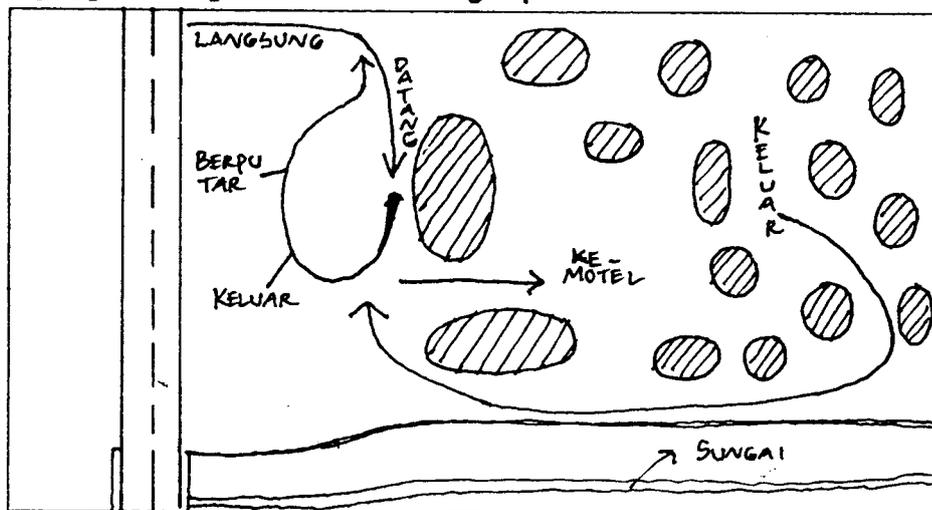
- Jalan masuk bangunan mungkin dapat di lihat dengan terputus-putus, selama waktu pendekatan untuk memeperjelas posisinya, atau dapat di sembunyikan sampai di tempat kedatangan.

Sumber : Francis D.K. Ching

4.6.3. Analisa Pencapaian ke Bangunan

Pencapaian ke bangunan pada hotel dan motel ini, menggunakan sistem pencapaian langsung dan berputar. Pencapaian langsung dapat di gunakan bagi pengunjung yang baru datang, sedangkan pencapaian yang berputar di gunakan bagi pengunjung yang akan meninggalkan hotel dan motel dengan kendaraan.

Khusus bagi pengunjung yang menggunakan kamar motel, pencapaian ke bangunan lebih di arahkan pada pencapaian yang berputar, hal ini di maksudkan untuk memudahkan pengunjung motel di dalam menentukan pilihan kamar yang akan digunakan untuk menginap.



Gambar.13. Pencapaian ke Bangunan

4.7. Citra dan Penampilan Bangunan

Kesan pada penampilan suatu bangunan biasanya menjadi ciri atau identitas bangunan itu pada lingkungannya. Penampilan bentuk bangunan hotel dan motel ini secara umum adalah, bentuk penampilan kombinasi antara modern dan tradisional. Pertimbangan di dalam mengambil bentuk penampilan kombinasi antara hotel dan motel ini antara lain di akibatkan :

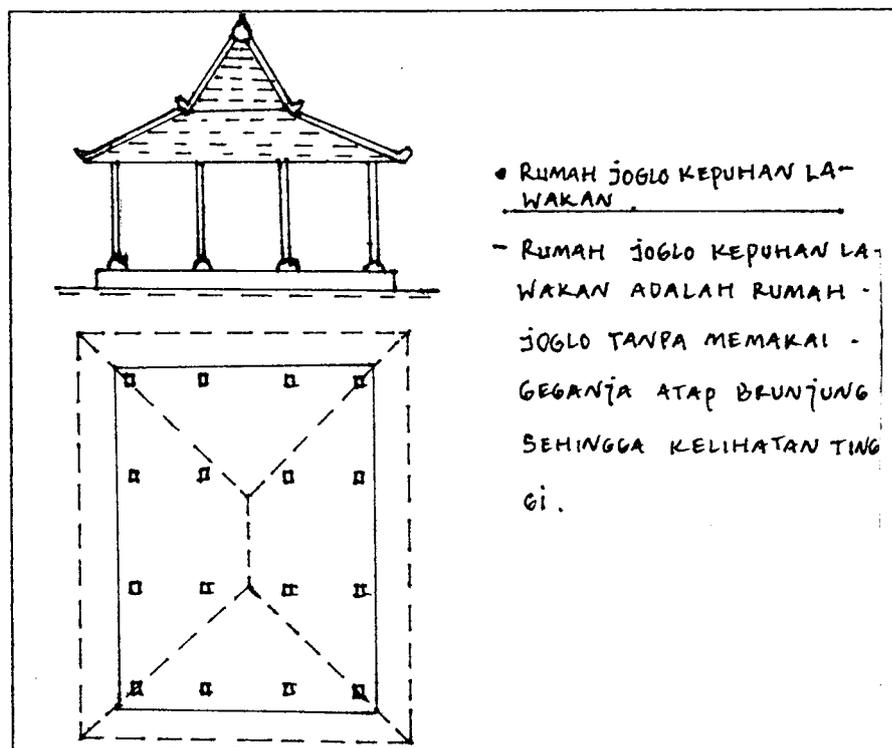
1. Di sekitar lokasi dan site banyak terdapat bentuk bangunan yang memiliki bentuk bangunan tradisional dan modern.

2. Bentuk tradisional di akibatkan, pengaruh dari budaya dan adat istiadat Yogyakarta.
3. Dengan bentuk penampilan bangunan modern dan tradisional, memberikan kesan akrab dan menyatu terhadap lingkungan di sekitar lokasi dan site yang di rencanakan.

4.7.1. Analisa Citra dan Penampilan Bangunan

Bentuk kombinasi antara modern dan tradisional pada bangunan ini, sebagai upaya menarik pengunjung dan diharapkan bisa tinggal lebih lama.

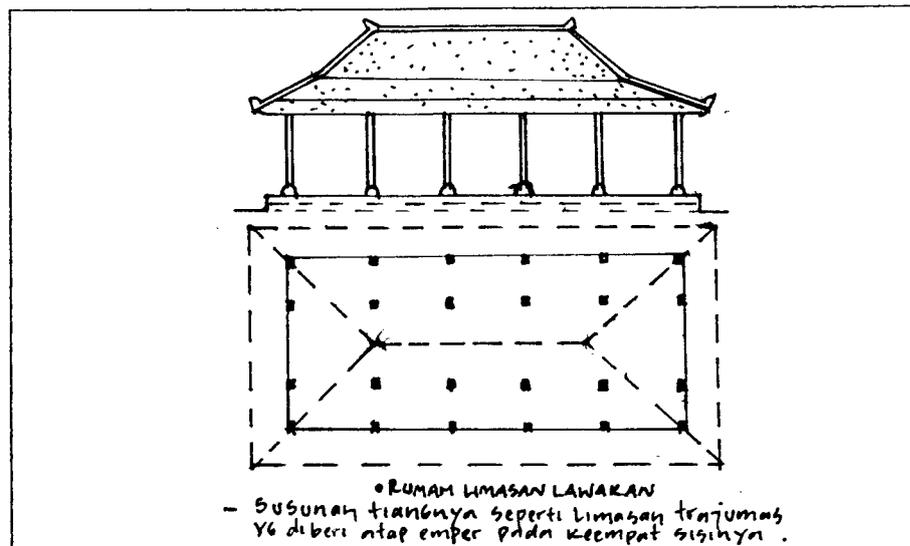
Penggunaan bentuk tradisional pada bangunan ini dapat di bentuk melalui atap bangunan/penampilan bangunan, kemudian bentuk bangunan modern dapat di ungkapkan dengan bahan-bahan pada tekstur bangunan, struktur, dan sistem utilitasnya (lift, distribusi air panas/dingin, sistem penghawaan buatan).



Gambar.14. Citra dan Penampilan Bangunan Tradisional

Penampilan dengan bentuk bangunan tradisional di sini berbentuk bangunan tradisional Yogyakarta yaitu "Rumah Joglo" dan "Rumah Limasan". Pada saat ini bentuk penampilan bangunan tersebut banyak mengalami perkembangan akibat kebutuhan zaman yang menuntut adanya perubahan.

Perubahan tersebut dengan menambah dan mengurangi bentuk dasar dari bentuk bangunan yang sudah ada.



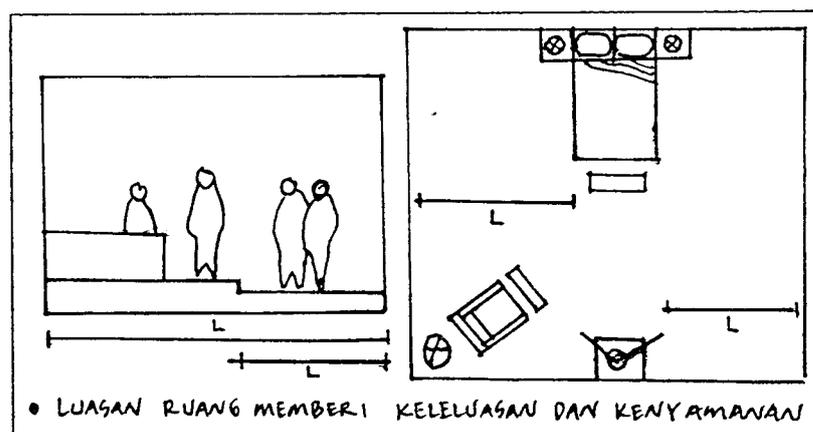
Gambar. 15. Citra dan Penampilan bangunan Tradisional dan Modern

4.7.2. Analisa Pendekatan Kenyamanan

1. visual

- Pengaturan luasan ruang

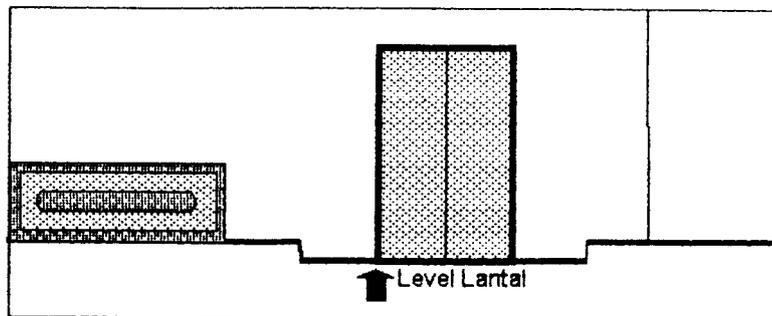
Pola ini dapat di lakukan dengan memperhatikan bentuk dan jenis karakteristik ruang yang terdapat pada hotel dan motel, yaitu ruang-ruang pelayanan dan ruang istirahat untuk pengunjung.



Gambar. 16. Pengaturan Luasan Ruang

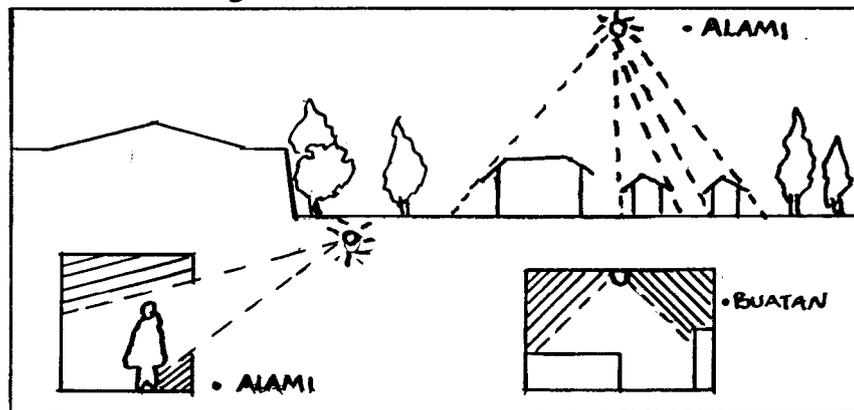
2. Level Lantai

Level lantai pada hotel dan motel ini di maksudkan untuk mendapatkan kualitas ruang, dengan permainan ketinggian permukaan lantai tanpa mengurangi kenyamanannya.



3. Pencahayaan

Pencahayaan pada ruang-ruang hotel dan motel menggunakan pencahayaan buatan dan alami. Pencahayaan buatan di maksudkan untuk membentuk kwalitas ruang serta karakter kegiatan yang terjadi. Pencahayaan alami di pakai sebagai pendukung kwalitas ruang dalam dan luar bangunan.



Gambar.18. Pencahayaan

4. Penghawaan

Penghawaan pada bangunan ini, tergantung pada pengkondisian dan kebutuhan ruang-ruangnya. Maka untuk mendapatkan pengkondisian penghawaan dapat di tempuh dengan dua cara :

1. Penghawaan alami, dapat di capai dengan bukaan pada setiap ruang dan sesuai dengan kebutuhan ruang yang ada. Penghawaan alami dapat memanfaatkan alam yang berada di sekitar bangunan.
2. Penghawaan buatan, di capai dengan membentuk ruang-ruang yang ada, tanpa adanya bukaan. Pengkondisian ini menggunakan sistem pengkondisian central dan unit pada setiap ruangnya.

4.8. Analisa Sistem Utilitas Perlengkapan Bangunan

Sistem keamanan terhadap bahaya kebakaran pada dasarnya terdapat dua buah prinsip dalam keamanan terhadap bahaya kebakaran, mengingat hotel ini termasuk bangunan yang lebih dari satu lantai.

a. Sistem tanda bahaya

Alat tersebut bekerja sebelum terjadinya bahaya kebakaran, sehingga dapat di ketahui sumber dari api dalam sebuah bangunan, sistem tersebut terdiri dari beberapa type-type antara lain :

- Detector atap dengan ionasi

Alat ini bisa di pasang pada tempat-tempat seperti koridor, tangga saluran pipa dan lain sebagainya.

- Detector panas derajat rata-rata

Alat ini sangat baik di pakai atau di pasang pada ruang kerja/tidur, ruang-ruang yang banyak di kunjungi/di pakai kegiatan manusia.

- Detector panas derajat tetap

Alat ini bisa dipasang pada dapur, ruang pemanas dan lain sebagainya.

- Detector panas kombinasi

Alat ini merupakan kombinasi atau perpaduan yang dapat segera bekerja pada suhu meningkat tajam, dan dapat bekerja pada temperatur tertentu, bila ternyata suhu naik secara perlahan-perlahan.

b. Sistem pemadam kebakaran

Sistem ini bekerja jika telah terjadi kebakaran , antara lain :

- Sistem springkler

Berupa kepala-kepala springkler yang dapat menyembrotkan air apabila terjadi panas karena peningkatan suhu akibat kebakaran, dan air akan menyembrot menyebar seperti curahan air hujan. Alat ini di letakkan pada jarak-jarak tertentu pada plafond, dan akan bekerja secara otomatis dengan sistem pompa.

- Sistem CO₂

Merupakan sistem kebakaran dengan menggunakan gas CO₂ cair.

- Sistem house real

Merupakan unit-unit CO₂ dalam tabung yang dapat dibawa kemana-mana (portable).

- **Sistem stand pipe and house**
Sistem ini menggunakan bahan air sebagai pemadam api. Pipa penyiramannya di tempatkan pada kotak kaca yang di tanam di dalam dinding atau tembok bangunan pada tempat-tempat tertentu, yang berjarak antara 15 – 30 m.
- **Fire hydrant**
Berupa pilar-pilar yang di pasang pada tempat-tempat tertentu yang di hubungkan dengan “ Portable Fire Pump “.
- Dengan penyemprot langsung dari unit mobil pemadam kebakaran, untuk jangkauan dengan lokasi yang luas.

c. Sistem air bersih

Perencanaan Air bersih yang di gunakan untuk hotel dan motel ini terdiri dari : - Kebutuhan service hotel dan motel

- Baik umum maupun perunit kamar
- Cadangan pemadam kebakaran

Sistem penyaluran air ada dua macam yaitu :

- **Down feed system**, air bersih di pompa dahulu keatas/house tank di tampung di atas menara air, kemudian di alirkan kembali kebawah akibat gaya gravitasi.
- **Up feed system**, air bersih dari sumber di pompa langsung menuju keatas dan di salurkan pada ruang-ruang yang membutuhkannya.

d. Sistem pembuangan

- Hasil dari penggunaan air yang kotor berasal dari toilet, urinoir, wc, dan dapur akan di tampung dan di salurkan lewat jaringan dengan memperhatikan :
 - -Pipa lubang penghawaan
 - Kemiringan saluran
- Sampah yang perlu di perhatikan adalah :
 - Sistem pembuangan dan pembersihan
 - Frekwensi dan cara pengumpulan
 - Tempat pengumpulan
 - Sifat dan jumlah pembuangan

e. Sistem jaringan listrik

Penyediaan sumber listrik untuk perencanaan hotel dan motel akan di suplai oleh PLN serta generator yang di pakai sebagai cadangan apabila terjadi kerusakan pada PLN.

f. Sistem komunikasi

Komunikasi antar ruang, antara ruang yang satu dengan ruang yang lainnya bisa di sebut internal, alat ini bisa berupa :

- Intercom
- Speaker

Komunikasi luar bangunan adalah hubungan dari bangunan itu sendiri ke arah luar bangunan berupa :

- Telephone
- PABX

g. System transportasi

Untuk bangunan terdapat dua sistem transportasi akibat adanya aktivitas manusia dan barang.

Menurut pemakaiannya di bedakan antara lain :

- Transportasi Horizontal
 - Hal
 - Lobby
 - Coridor
- Transportasi Vertikal
 - Tangga
 - Elevator (lift)

4.9. Jumlah Pelaku Kegiatan dan Besaran Ruang

4.9.1. Jumlah Pelaku Kegiatan

a. Personil Hotel

Perbandingan jumlah kamar terhadap jumlah tenaga kerja minimal 1 : 1,6 (Kep. Menparpostel KM 37/PW 304/MPPT 86).

Jadi personil hotel berjumlah = $129 : 1,6 = 206$ orang.

b. Prosentasi personil masing-masing bagian :

(Dirtjen Pariwisata)

Jumlah masing-masing bagian :

- Accounting departement	= 8,4% x 206	= 17 orang
- Front office	= 10% x 206	= 21 orang
- Housekeeping	= 23,6% x 206	= 49 orang
- Kitchen	= 13,2% x 206	= 27 orang
- Bar, restoran	= 20,6% x 206	= 42 orang
- Purchasing/store	= 3,1% x 206	= 7 orang
- Room boy station	= 4,8% x 206	= 10 orang
- Tourism section	= 8,9% x 206	= 18 orang
- Lain-lain	= <u>7,4% x 206</u>	= <u>15 orang</u>
	100% Total	± 206 orang

4.9.2. Besaran Ruang Hotel

(Time Saver Standard For Building Types)

a. Besaran ruang privat :

- kamar Standard (\pm km/wc) @ 24 m² – 35 m²
- Kamar Suite dan President (\pm km/wc) @ 48 m²

b. Besaran kamar :

- kamar Standard (\pm km/wc) m ²	
Single bed 20 x 24 m ²	= 480 m ²
Double bed 60 x 35 m ²	= 2100 m ²
- Kamar Suite (\pm km/wc)	
Single bed 6 x 48 m ²	= 288 m ²
Double bed 16 x 48 m ²	= 768 m ²
- President	
Single bed 1 x 48 m ²	= 48 m ²
Double bed 4 x 48 m ²	= 192 m ²

4.9.3. Besaran Ruang Motel

(Data Arsitek Standard For Building Types)

a. Besaran ruang privat :

- Seperti yang telah di bicarakan pada bab III, kamar Standard, kamar Suite dan President (\pm garasi, dapur, rg.duduk, km/wc) @ 4000 x 4000 s/d 5000 x 5000.

b. Besaran kamar :

- kamar Standard (\pm garasi, dapur, rg.Duduk, km/wc) m ²	
Single 4 x 50 m ²	= 200 m ²
Double bed 11 x 50 m ²	= 550 m ²
- Kamar Suite (\pm garasi, dapur, rg.duduk, km/wc) m ²	
Single bed 1 x 50 m ²	= 50 m ²
Double bed 4 x 50 m ²	= 200 m ²
- President (\pm garasi, dapur, rg.duduk, km/wc) m ²	
Single bed 1 x 50 m ²	= 50 m ²
Double bed 1 x 50 m ²	= 50 m ²
Total	= 1100 m²

4.9.4. Kelompok Kegiatan Umum

1. Entrance hall 6 x 4 m ²	= \pm 24 m ²
2. Lobby (0,9 – 4) x 107 m ²	= \pm 96 – 428 m ²
3. Lounge 1,65 x 129 m ²	= \pm 213 m ²
4. Front Office 0,7 x 107 m ²	= \pm 75 m ²
5. Ruang Sewa 2,7 x 107 m ²	= \pm 289 m ²
6. Lavatory 0,30 x 107 m ²	= \pm 32 m ²
7. Parkir Area :	
Mobil : (15 – 25) x 27 m ²	= \pm 405 – 675 m ²
Sepeda Motor : 1,5 x 40 m ²	= \pm 60 m ²
Bus : (25 – 30) x 2 m ²	= \pm 50 – 60 m ²

4.9.5. Kelompok Kegiatan Bersama

1. Restoran dengan kapasitas 129 kamar	
129 x (0,75 m ² – 2 m ²) m ²	= \pm 97 – 285 m ²
Dapur utama 40% dari restoran	

	40% x 285 m ²	= ± 114 m ²
2.	Coffee Shop 1,65 x 129 m ²	= ± 213 m ²
	Dapur pembantu 25% dari coffee shop	= ± 53 m ²
3.	Bar 0,65 x 129 m ²	= ± 84 m ²
4.	Lavatory	= ± 20 m ²
5.	Lorong/Selasar 3,20 x 107 m ²	= ± 342 m ²
6.	Konvensi	= ± 600 m ²

4.9.6. Kelompok Kegiatan Rekreatif

1.	Kolam Renang 50% x 3,5 x 129 m ²	= ± 225 m ²
2.	Toilet + ruang ganti (asumsi)	= ± 40 m ²
3.	Ruang ganti pria/wanita (asumsi)	= ± 40 m ²
4.	Tenis court 2 lapangan	= ± 1432 m ²
5.	Fitness Center	= ± 125 m ²
6.	Pentas Kesenian	= ± 150 m ²

4.9.7. Kelompok Kegiatan Pengelola dan Pelayanan

1.	Pimpinan 1 x 30 m ²	= ± 30 m ²
2.	Wakil Pimpinan 1 x 30 m ²	= ± 30 m ²
3.	Sekretaris 2 x 6,70 m ²	= ± 13 m ²
4.	Staf kepala bagian 5 x 18 m ²	= ± 90 m ²
5.	Ruang rapat	= ± 100 m ²
6.	Accounting	= ± 24 m ²
7.	Housekeeping 0,7 x 129 m ²	= ± 90 m ²
8.	Locker toilet	= ± 30 m ²
9.	Ruang Lena	= ± 30 m ²
10.	Engineer office	= ± 25 m ²
11.	Gudang umum, furniture	= ± 75 m ²
12.	Ruang mekanikal elektrik	= ± 100 m ²
13.	Ruang sampah	= ± 8 m ²
14.	Ruang penerimaan barang	= ± 18 m ²
15.	Rg. Karyawan (makan, istirahat, shalat)	= ± 155 m ²

16. Dapur umum	= ± 36 m ²
17. Poliklinik	= ± 30 m ²
18. Security	= ± 12 m ²

Kesimpulan :

1. Dari hasil analisa di dalam menentukan lokasi hotel dan motel yang akan direncanakan, dapat di simpulkan bahwa letak lokasi yang sesuai dengan kebutuhan bangunan yang menginginkan suatu fasilitas dengan kenyamanan dan kemudahan di dalam penggunaannya, dapat ditentukan dengan memperhatikan : aksesibilitas, view, sarana transportasi, utilitas dan orientasi terhadap lingkungan. Aksesibilitas dapat di capai dengan arah jalan yang menghubungkan lokasi dengan tempat-tempat yang berhubungan dengan pola kegiatan yang ada didalam maupun diluar bangunan. Untuk view dapat di capai dengan meletakkan ruang-ruang kamar ke sentral view, baik yang menghadap ke arah utara maupun ke arah selatan. Ke arah utara dengan memanfaatkan posisi gunung merapi sebagai view, sedangkan ke arah selatan dengan memanfaatkan kondisi lingkungan (suasana kota) yang ada di sekitar bangunan. Sarana transportasi dapat di capai pada jalan-jalan yang menghubungkan lokasi dengan tempat-tempat obyek wisata. Sistem utilitas dapat di capai dengan memanfaatkan kondisi jalan yang memiliki sistem utilitas yang sudah baik (riol kota). Orientasi terhadap lingkungan dapat di capai dengan memperhatikan letak-letak bangunan di sekitarnya, agar dapat memaksimalkan view yang ada.
2. Pemilihan site yang paling penting adalah dengan memperhatikan kondisi fisik dan kondisi non fisik lahan. Kondisi fisik lahan dapat di capai dengan memperhatikan topografi site, view, sarana dan prasarana serta aksesibilitas site. Kondisi non fisik di capai dengan plotting atau penempatan bangunan yang berhubungan dengan syarat-syarat bangunan (garis sempadan, KLB, KDB, dan tinggi lantai). Sarana dan prasarana di capai dengan memanfaatkan kondisi fisik yang berada di sekitar site (Jaringan telephone, listrik, air bersih). Untuk aksesibilitas di capai dengan memanfaatkan kondisi

jalan yang mempunyai arah jalan dua jalur. Ploting bangunan di capai dengan menempatkan bangunan sesuai dengan persyaratan teknis.

3. Konfigurasi ruang pada hotel dan motel dapat di capai dengan pola gubahan massa bangunan yang menggunakan pola linier, grid, cluster dan kombinasi. Konfigurasi ruang-ruang di bentuk melalui penegasan organisasi ruang dengan mensejajarkan polanya dengan kejelasan arah yang ingin di capai. Konfigurasi jalan dapat memperkuat kualitas ruang, ataupun selasar pada hotel dapat mempertegas setiap kamar-kamar yang ingin di capai.
4. Pencapaian ke bangunan dapat di capai dengan membentuk ruang-ruang pada massa bangunan dan memisahkan pola jalan masuk dan jalan untuk keluar pada hotel dan motel ini. Pencapaian yang di harapkan adalah menggunakan pencapaian langsung dan berputar. Pencapaian langsung dan berputar di wujudkan dengan merencanakan pola jalan yang di tunjang dengan view yang baik dan adanya tata hijau (vegetasi), sebagai penyejuk di dalam bangunan.
5. Jumlah ruang kamar hotel dan motel di capai dengan memprediksi dari kebutuhan kamar yang ada. Jenis kamar yang di pakai di asumsikan dengan perbandingan antara single bed dan double bed 25 % : 75 %.