

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Bangunan Hotel

2.1.1 Hotel sebagai Bangunan Akomodasi

Hotel merupakan salah satu bentuk bangunan akomodasi yang berfungsi menyediakan jasa penginapan, pelayanan, serta fasilitas penunjang bagi pengguna yang melakukan perjalanan sementara, baik untuk keperluan bisnis, rekreasi, maupun kegiatan lainnya. Menurut Sulastiyono (2011), hotel tidak hanya berperan sebagai tempat menginap, tetapi juga sebagai ruang sosial dan ekonomi yang memiliki keterkaitan erat dengan aktivitas kawasan di sekitarnya. Secara konseptual, hotel tidak hanya dipahami sebagai tempat bermalam, tetapi sebagai sistem pelayanan terpadu yang menggabungkan fungsi hunian sementara, ruang interaksi sosial, serta ruang kegiatan ekonomi (Walker, 2017).

Lawson (1995) menjelaskan bahwa hotel adalah tipologi bangunan komersial yang sangat dipengaruhi oleh lokasi, segmen pasar, serta karakter pergerakan penggunanya. Hotel di pusat kota bisnis, kawasan wisata, dan sekitar bandara akan memiliki kebutuhan ruang serta sistem organisasi yang berbeda. Hal ini menunjukkan bahwa hotel merupakan bangunan yang kontekstual terhadap dinamika kawasan.

Dalam regulasi nasional, hotel didefinisikan sebagai usaha penyediaan akomodasi berupa kamar dalam suatu bangunan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, hiburan, dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan (Kementerian Pariwisata, 2013). Dengan demikian, hotel merupakan kombinasi antara fungsi hunian sementara dan aktivitas komersial.

Sebagai objek perancangan, hotel menuntut kejelasan segmentasi pengguna, standar pelayanan, serta kualitas ruang yang sesuai dengan klasifikasi bintangnya. Hal ini menjadikan perancangan hotel tidak dapat dilepaskan dari pemahaman terhadap sistem klasifikasi, karakter pengguna, serta konteks lingkungan tempat hotel tersebut berada.

2.1.2. Karakteristik Hotel

Hotel memiliki karakteristik yang membedakannya dari bangunan komersial lain. Beberapa karakter utama industri hotel menurut Chuck & Gee (2018) antara lain:

1. Bersifat padat modal dan padat karya.
2. Beroperasi 24 jam tanpa henti.
3. Menghasilkan produk berupa kombinasi jasa (intangible) dan fasilitas fisik (tangible).
4. Tingkat okupansi dipengaruhi kondisi ekonomi, sosial, dan mobilitas kawasan.

Walker (2017) menambahkan bahwa hotel memiliki karakter perishable, artinya kamar yang tidak terjual pada hari tertentu tidak dapat disimpan untuk dijual di hari berikutnya. Hal ini menjadikan manajemen kapasitas dan segmentasi pasar sebagai aspek penting dalam perencanaan hotel. Karakteristik tersebut berimplikasi pada kebutuhan zonasi yang jelas antara area publik, semi publik, privat, dan servis. Organisasi ruang harus mendukung efisiensi operasional sekaligus kenyamanan tamu.

2.1.2. Sejarah dan Perkembangan Hotel

Sejak masa awal perdagangan antardaerah, para pedagang dan pelancong membutuhkan tempat singgah sementara untuk beristirahat selama perjalanan. Pada masa tersebut muncul bentuk penginapan sederhana yang dikenal sebagai *inn* atau rumah persinggahan yang menyediakan tempat bermalam dan kebutuhan dasar bagi para pelaku perjalanan (Walker, 2017). Fasilitas ini umumnya berada di jalur perdagangan atau rute perjalanan utama.

Perkembangan hotel yang lebih terorganisir mulai terlihat pada abad ke-18 hingga abad ke-19 seiring meningkatnya mobilitas masyarakat akibat revolusi industri. Kemajuan sistem transportasi, seperti kereta api dan kapal uap, mendorong pertumbuhan perjalanan antar kota sehingga memunculkan kebutuhan akomodasi dengan pelayanan yang lebih baik dan fasilitas yang lebih lengkap. Pada periode ini hotel mulai dilengkapi dengan berbagai fasilitas tambahan seperti restoran, ruang pertemuan, serta pelayanan kamar sebagai bagian dari standar pelayanan bagi tamu (Jones & Lockwood, 2004).

Pada perkembangan memasuki abad ke-20, industri hotel mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring meningkatnya aktivitas pariwisata dan perjalanan bisnis. Hotel tidak lagi hanya berfungsi sebagai tempat menginap, tetapi juga sebagai fasilitas yang mendukung kegiatan sosial, bisnis, dan rekreasi. Di Indonesia sendiri, perkembangan industri perhotelan diatur melalui sistem klasifikasi hotel berbintang yang ditetapkan oleh pemerintah untuk memastikan standar pelayanan dan kelengkapan fasilitas yang diberikan kepada tamu (Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2021). Dengan demikian, hotel pada masa kini berperan sebagai bagian penting dari infrastruktur pendukung mobilitas dan aktivitas ekonomi perkotaan (Lawson, 2001).

2.1.3. Klasifikasi Hotel

2.1.3.1 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Tingkat Bintang

Di Indonesia, klasifikasi hotel mengacu pada Standar Usaha Hotel yang ditetapkan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif melalui Peraturan Menteri Pariwisata No. 53 Tahun 2013. Sistem ini mengelompokkan hotel menjadi dua kategori utama:

1. Hotel Bintang 1

Hotel bintang 1 merupakan hotel dengan fasilitas dasar dan pelayanan sederhana. Biasanya melayani wisatawan dengan anggaran terbatas. Jumlah kamar relatif sedikit dan fasilitas publik sangat terbatas.

2. Hotel Bintang 2

Hotel bintang dua memiliki fasilitas lebih baik dibandingkan bintang satu, seperti restoran sederhana dan sistem pelayanan yang lebih terorganisasi. Jumlah kamar lebih banyak dan standar kenyamanan meningkat, namun masih dalam kategori ekonomis.

3. Hotel Bintang 3

Hotel bintang tiga termasuk kategori menengah dengan fasilitas yang cukup lengkap. Umumnya memiliki restoran representatif, ruang pertemuan

kecil, serta pelayanan profesional. Hotel jenis ini banyak digunakan untuk perjalanan bisnis skala kecil dan wisata keluarga.

4. Hotel Bintang 4

Hotel bintang empat termasuk kategori menengah atas (upscale). Memiliki fasilitas lengkap seperti restoran, ruang pertemuan, ballroom, fasilitas rekreasi (kolam renang atau fitness center), serta pelayanan profesional 24 jam. Segmen pasar utamanya adalah pelaku bisnis, kegiatan MICE, dan wisatawan dengan kebutuhan kenyamanan tinggi (Walker, 2017).

5. Hotel Bintang 5

Hotel bintang lima merupakan hotel dengan standar tertinggi. Fasilitas sangat lengkap dan mewah, termasuk multiple restaurant, spa, ballroom besar, concierge service, dan pelayanan premium. Hotel ini menyasar segmen pasar eksklusif dan luxury traveler (Chuck & Gee, 2018).

Penilaian klasifikasi didasarkan pada kriteria aspek produk (bangunan dan fasilitas), pelayanan, serta pengelolaan (Kemenparekraf, 2013). Semakin tinggi tingkat bintang, semakin lengkap fasilitas dan semakin tinggi standar pelayanan yang diberikan.

2.1.3.2 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Lokasi

Penilaian klasifikasi didasarkan pada kriteria aspek produk (bangunan dan fasilitas), pelayanan, serta pengelolaan (Kemenparekraf, 2013). Semakin tinggi tingkat bintang, semakin lengkap fasilitas dan semakin tinggi standar pelayanan yang diberikan.

1. City Hotel



Gambar 2. Wyndham Istanbul Old City

(Source: Google)

Terletak di pusat kota atau kawasan bisnis. Hotel ini melayani tamu perjalanan dinas, kegiatan bisnis, serta wisatawan perkotaan. Biasanya memiliki akses yang baik terhadap pusat perdagangan dan perkantoran.

2. Resort Hotel



Gambar 3. Hyatt Regency Danang Resort & Spa

(Source: Google)

Berada di kawasan wisata seperti pantai, pegunungan, atau danau. Fokus utama adalah rekreasi dan relaksasi. Fasilitas hiburan dan ruang terbuka menjadi elemen dominan.

3. Airport Hotel



Gambar 4. Radisson Blu Hotel Manchester Airport

(Source: Google)

Terletak di dekat bandara atau simpul transportasi utama. Hotel ini melayani tamu transit, awak pesawat, dan pelaku perjalanan bisnis dengan durasi menginap relatif singkat. Karakter utamanya adalah aksesibilitas tinggi dan efisiensi sirkulasi.

4. Motel



Gambar 5. Best Western Plus Yosemite Way Station Motel

(Source: Google)

Motel merupakan singkatan dari *motor hotel*, yaitu akomodasi yang dirancang untuk pengguna kendaraan pribadi, terutama di jalur antar kota atau highway. Ciri utama motel adalah akses langsung dari area parkir ke kamar, biasanya satu atau dua lantai, dengan tata massa linear (Lawson, 1995).

2.1.3.3 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Pengunjung

Selain lokasi, hotel juga dapat diklasifikasikan berdasarkan karakteristik tamu yang menjadi target pasar. Walker (2017) menyatakan bahwa segmentasi tamu berpengaruh langsung terhadap fasilitas dan standar pelayanan hotel.

1. Business Hotel

Melayani pelaku bisnis dan perjalanan dinas. Umumnya menyediakan ruang meeting, business center, serta konektivitas internet yang baik.

2. Transit Hotel

Ditujukan bagi tamu dengan durasi menginap singkat, biasanya kurang dari dua malam. Hotel jenis ini mengutamakan kemudahan akses dan efisiensi pelayanan.

3. Convention / MICE Hotel

Dirancang untuk melayani kegiatan skala besar seperti seminar, konferensi, dan pameran. Memiliki ballroom dan ruang pertemuan dengan kapasitas besar.

4. Family Hotel

Diperuntukan untuk wisatawan keluarga. Biasanya menyediakan kamar tipe family, fasilitas rekreasi, dan ruang terbuka.

5. Extended Stay Hotel

Melayani tamu dengan masa tinggal lebih lama, seperti pekerja proyek atau ekspatriat. Biasanya menyediakan fasilitas seperti pantry atau ruang kerja dalam kamar.

2.1.4 Pelayanan dan Fasilitas Hotel Bintang 3, 4, dan 5

Untuk mencapai fungsi dan kemampuan pelayanan yang telah ditetapkan, setiap kelas hotel bintang harus memenuhi standar fasilitas dan pelayanan minimum. Standar yang dijadikan acuan utama adalah Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel. Tabel dibawah ini merangkum perbandingan persyaratan antara hotel bintang 3, bintang 4, dan bintang 5 khususnya pada aspek kemampuan pelayanan dan kelengkapan fasilitas.

Tabel 1. Pelayanan dan Fasilitas Hotel Bintang 3, 4, dan 5

No	Jenis Pelayanan / Fasilitas	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5
A. Kamar Tamu				
1	Jumlah kamar standar minimum	30 kamar	50 kamar	100 kamar
2	Luas kamar standar minimum	22 m ²	24 m ²	26 m ²

3	Kamar Suite	✓ (1 unit, min. 44 m ²)	✓ (tersedia, min. 48 m ²)	✓ (4 unit, min. 52 m ²)
4	Individual Safe Deposit Box	—	✓	✓
5	Smoke Detector & Sprinkler kamar	—	✓	✓
6	Sistem penghemat energi kamar	—	✓	✓
7	Kamar untuk tamu difabel	—	✓ (≥200 kamar)	✓
B. Fasilitas Publik				
8	Lobby & Lounge	✓	✓ + Lounge	✓ + Lounge luas
9	Concierge Counter	✓	✓	✓
10	Business Center	Pelayanan bisnis	Ruang khusus bisnis	Ruang khusus bisnis lengkap
11	Area Belanja (Drug store/Money Changer/Souvenir)	—	✓ (min. 1 pilihan)	✓ (lengkap)
12	Ruang Penitipan Barang Berharga	✓	✓	✓

13	Toilet difabel area publik	✓	✓	✓
C. Fasilitas Makan & Minum				
14	Restoran	✓	✓	✓
15	Menu masakan Indonesia	✓	✓	✓
16	Menu masakan Internasional	—	✓	✓
17	Room Service	✓	✓	✓ (24 jam)
18	Bar & Lounge	—	✓	✓
D. Ruang Pertemuan & MICE				
19	Ruang Rapat (Meeting Room)	✓	✓ + audio visual	✓ + audio visual
20	Function Room / Ballroom	—	✓ (akses & toilet tersendiri)	✓ (akses & toilet tersendiri)
E. Rekreasi & Kebugaran				
21	Sarana Olahraga & Kebugaran (Gym/Fitness)	✓	✓	✓
22	Kolam Renang	—	✓	✓

23	Spa & Relaksasi	—	✓	✓
24	Ruang Periksa Kesehatan	—	✓	✓
F. Fasilitas Servis & Operasional				
25	Dapur lengkap (grease trap, kitchen hood, P3K)	✓	✓	✓
26	Laundry & Binatu	✓	✓	✓
27	Ruang Tata Graha (linen, room boy station, janitor)	✓	✓	✓
28	Area Penerimaan Barang & Timbangan	✓	✓	✓
29	Gudang (umum, bahan makanan, engineering)	✓	✓	✓
30	Workshop Pemeliharaan Peralatan	✓	✓	✓
G. Fasilitas Karyawan				
31	Ruang Ganti & Locker (pria-wanita terpisah)	✓	✓	✓
32	Ruang Makan Karyawan	✓	✓	✓

33	Tempat Ibadah Karyawan	✓	✓	✓
34	Ruang Pelatihan SDM	✓	✓	✓
H. Sistem Keselamatan & MEP				
35	CCTV (Ruang Security & Instalasi CCTV)	✓	✓	✓
36	Sistem Proteksi Kebakaran	✓	✓ + manajemen tanggap darurat	✓ lengkap
37	Genset Cadangan	✓	✓	✓
38	Instalasi Air Bersih & Air Panas	✓	✓	✓
39	IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah)	✓	✓	✓
40	Jaringan Internet di kamar	✓	✓	✓
I. Pengelolaan & SDM				
41	Sistem Informasi Manajemen Hotel	✓	✓	✓

42	Manajemen K3	✓	✓ + manajemen mutu	✓ lengkap
43	Program CSR	✓	✓	✓
44	Karyawan berbahasa Inggris	✓	✓	✓
45	Sertifikasi Kompetensi Karyawan	✓	✓	✓
46	Duty Manager & Guest Relation	—	✓	✓
47	Layanan Car Call & Valet	—	✓	✓

(Source: Kemenparekraf, 2013)

2.2 Tinjauan Hotel Bintang Empat

2.2.1 Pengertian Hotel Bintang Empat

Hotel bintang empat merupakan kategori hotel menengah atas yang memiliki standar pelayanan tinggi, fasilitas relatif lengkap, serta sistem pengelolaan profesional, namun belum mencapai tingkat eksklusivitas hotel bintang lima. Dalam literatur internasional, kategori ini sering disejajarkan dengan *upscale hotel* atau *upper midscale hotel*, yaitu hotel yang menawarkan kualitas layanan premium dengan harga yang masih berada dalam rentang rasional bagi pasar bisnis dan perjalanan dinas (Walker, 2017).

Menurut Chuck dan Gee (2018), hotel pada kategori ini berperan penting dalam industri perhotelan karena mampu menjembatani kebutuhan antara kenyamanan tinggi dan efisiensi biaya. Hotel bintang empat umumnya dirancang untuk melayani tamu

bisnis, kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Exhibition*), wisata keluarga, serta tamu transit dengan durasi menginap pendek hingga menengah.

Secara arsitektural, Lawson (1995) menjelaskan bahwa hotel kategori menengah atas harus mampu menampilkan citra profesional dan representatif melalui desain bangunan, tata ruang, serta kualitas material. Namun demikian, pendekatan desain tetap mempertimbangkan efisiensi operasional dan fleksibilitas ruang agar hotel dapat melayani berbagai segmen pengguna.

Dengan demikian, hotel bintang empat tidak hanya ditentukan oleh kelengkapan fasilitas, tetapi juga oleh standar pelayanan, kualitas ruang, serta kemampuan bangunan dalam merespons kebutuhan pasar yang dinamis.

2.2.2 Karakteristik Hotel Bintang Empat

Dalam konteks perancangan hotel sebagai fasilitas penunjang mobilitas dan kegiatan kawasan, karakteristik hotel tidak hanya dipahami dari aspek pelayanan, tetapi juga dari relasinya terhadap sistem pergerakan kota dan dinamika pengguna.

1. Berorientasi pada Aksesibilitas Tinggi

Hotel yang berada di kawasan dengan transportasi utama seperti bandara memiliki karakter aksesibilitas sebagai faktor utama. Cervero (2013) menjelaskan bahwa bangunan komersial di kawasan dengan intensitas pergerakan tinggi cenderung berkembang mengikuti pola konektivitas transportasi. Dalam konteks ini, hotel perlu memiliki:

- Akses langsung dari jalan arteri atau kolektor utama
- Sistem drop-off yang jelas dan efisien
- Keterbacaan entrance dari jarak jauh

2. Efisiensi Sirkulasi dan Organisasi Ruang

Hotel pada kawasan transit memiliki karakter ruang yang kompak dan efisien. Lawson (1995) menyatakan bahwa organisasi ruang hotel harus mampu memisahkan secara tegas sirkulasi tamu, staf, dan servis untuk menjaga kenyamanan

sekaligus kelancaran operasional. Pada hotel bintang empat skala menengah, efisiensi ini tercermin pada:

- Kedekatan lobby dengan akses utama
- Hubungan langsung antara kamar dan fasilitas publik utama
- Jalur servis tersembunyi dari area tamu

3. Fleksibilitas Fungsi Ruang

Hotel umumnya melayani berbagai segmen pengguna: tamu bisnis, peserta rapat, wisatawan keluarga, hingga tamu transit. Menurut Walker (2017), hotel kategori upscale harus memiliki fleksibilitas ruang agar mampu mengakomodasi kebutuhan yang beragam tanpa kehilangan efisiensi operasional. Karakter fleksibilitas ini diwujudkan melalui:

- Ruang pertemuan yang dapat digabung atau dipisah
- Ballroom multifungsi
- Area makan yang dapat berfungsi sebagai ruang sosial
- Area publik yang dapat mengakomodasi pertemuan informal

4. Representatif namun Rasional Secara Ekonomi

Hotel bintang empat memiliki karakter sebagai akomodasi menengah atas yang representatif tetapi tidak eksklusif. Chuck & Gee (2018) menjelaskan bahwa segmen upper-midscale memiliki tingkat stabilitas pasar lebih baik dibandingkan hotel luxury karena menjangkau segmen korporasi dan perjalanan dinas yang lebih luas. Karakter ini tercermin dalam:

- Tampilan arsitektur yang profesional dan modern
- Material berkualitas namun tidak berlebihan
- Fasilitas lengkap tanpa kemewahan ekstrem

5. Responsif terhadap Iklim dan Lingkungan

Sebagai bangunan dengan tingkat hunian tinggi dan operasional 24 jam, hotel memiliki konsumsi energi signifikan. Oleh karena itu, desain hotel di iklim tropis perlu mempertimbangkan strategi pasif. Yeang (2006) menekankan pentingnya

orientasi bangunan, pengendalian panas matahari, serta ventilasi alami dalam arsitektur tropis. Tantangan tambahan berupa kebisingan pesawat mengharuskan adanya:

- Buffer zone
- Penggunaan material insulasi suara
- Penataan massa bangunan sebagai peredam alami

6. Berfungsi sebagai Ruang Transisi

Kasarda & Lindsay (2011) dalam konsep *aerotropolis* menjelaskan bahwa kawasan sekitar bandara berkembang sebagai ruang transisi global, tempat pertemuan pelaku bisnis, wisatawan, dan tenaga kerja internasional. Hotel dalam konteks ini tidak hanya sebagai tempat bermalam, tetapi sebagai:

- Ruang pertemuan bisnis
- Tempat singgah sebelum melanjutkan perjalanan
- Fasilitas adaptasi awal bagi tamu mancanegara

2.2.3 Persyaratan Hotel Bintang Empat

Hotel bintang 4 merupakan akomodasi kelas atas dengan pelayanan lengkap, fasilitas berkualitas tinggi, dan kapasitas kamar yang memadai (minimal 50 kamar standar), serta menyediakan berbagai tipe kamar termasuk suite. Perancangan hotel bintang 4 yang efektif harus mengacu pada Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel, serta memenuhi prinsip-prinsip arsitektur yang mencakup kenyamanan tamu, efisiensi operasional, keamanan, dan keindahan estetika bangunan. Fokus pada hotel bintang 4 menuntut perhatian khusus pada dua prinsip utama:

- **Pengelompokan (Zonasi):** Hotel bintang 4 beroperasi pada skala besar dan melayani berbagai segmen tamu (bisnis, leisure, dan MICE), tata letak harus mengikuti zonasi yang baik.
- **Sirkulasi yang Tepat dan Aksesibel:** Konsep zonasi harus didukung oleh sistem sirkulasi yang memisahkan alur tamu, staf, dan logistik secara hierarkis.

Hal ini memastikan privasi tamu terjaga, operasional berjalan efisien, dan keamanan area kamar tetap terkontrol.

Selain itu, bangunan hotel bintang 4 memerlukan standar kenyamanan, estetika, keamanan, dan efisiensi operasional yang jauh lebih ketat dibandingkan hotel bintang di bawahnya (Permen Parekraf No. PM.53/HM.001/MPEK/2013). Berikut uraian persyaratan umumnya:

1. Persyaratan Fungsi dan Zonasi

- Zona Publik: lobby utama, lounge, front office dengan concierge counter, toilet umum, area belanja (drug store/money changer/souvenir shop), dan business center.
- Zona Semi-Publik: restoran, bar, ruang rapat (meeting room), ruang perjamuan/function room, serta fasilitas olahraga dan kebugaran.
- Zona Privat: kamar tidur tamu (standard, deluxe, suite), dilengkapi individual safe deposit box, sistem penghemat energi, smoke detector, dan sprinkler di tiap kamar.
- Zona Servis: dapur lengkap dengan grease trap dan kitchen hood, laundry, area penerimaan barang, gudang, ruang karyawan, dan utilitas mekanikal-elektrikal.

2. Persyaratan Sirkulasi dan Akses

- Tersedia lift tamu dan lift karyawan/barang yang terpisah (untuk bangunan di atas 5 lantai).
- Tersedia area drop-off tamu yang memadai di depan lobby.
- Koridor kamar dilengkapi pintu darurat, tangga darurat, dan lampu darurat.
- Aksesibilitas difabel berupa ramp di area lobby dan toilet khusus tamu berkebutuhan khusus.

3. Persyaratan Lingkungan Ruang

- Pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik pada seluruh area, termasuk lobby, koridor, kamar tamu, dan restoran.
- Tingkat kebisingan kamar tamu memenuhi standar ketentuan yang berlaku.

- Kamar dilengkapi AC, TV, jaringan internet, saluran komunikasi internal dan eksternal, mini bar, coffee-tea maker set, dan lampu baca.
- Kamar mandi dilengkapi air panas dan dingin, hair dryer, toiletries, dan telepon paralel dengan kamar tidur.

4. Persyaratan Keamanan Tamu

- Pintu kamar dilengkapi kunci pengaman, jendela dilengkapi alat pengaman.
- Sistem keamanan CCTV di area publik, koridor, dan titik-titik strategis lainnya.
- Alat pemadam kebakaran (APAR) di setiap koridor.
- Kamar dilengkapi alat pendeteksi asap (smoke detector) dan sprinkler.
- Individual safe deposit box di tiap kamar.

5. Persyaratan Keselamatan dan Proteksi Kebakaran:

- Sistem penanggulangan kebakaran (manajemen tanggap darurat).
- Pintu darurat dan tangga darurat pada setiap lantai bangunan bertingkat.
- Jalur evakuasi yang jelas, mudah terlihat, dan aksesibel bagi tamu berkebutuhan khusus.
- Function room dilengkapi jalur evakuasi tersendiri.

6. Persyaratan Kebersihan dan Sanitasi:

- Lantai dapur kuat, aman, dan mudah dibersihkan, dilengkapi drainase dengan grease trap dan kitchen hood berfilter.
- Pemisahan tempat sampah basah dan kering di area dapur.
- Ruang tata graha: ruang linen dan seragam (uniform), room boy station, janitor, serta ruang penyimpanan dan pendistribusian guest supplies dan amenities.
- Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) dan penampungan sampah yang memadai.

7. Persyaratan Kenyamanan Tamu

- Kamar tidur untuk tamu dengan keterbatasan fisik atau difabel (minimal tersedia untuk gedung dengan kapasitas ≥ 200 kamar).

- Tersedia sarana olahraga, rekreasi, dan kebugaran (gym/fitness center, kolam renang, spa).
- Tersedia ruang pemeriksaan kesehatan dengan peralatan medis dan obat-obatan dasar.
- Pelayanan VIP treatment dan turn down bed

8. Persyaratan Aksesibilitas

- Ramp aksesibilitas bagi penyandang disabilitas di area lobby.
- Toilet khusus tamu dengan keterbatasan fisik tersedia di area publik.
- Kamar mandi untuk tamu difabel tersedia (minimum pada gedung berkapasitas 200 kamar ke atas).
- Lift tamu berkapasitas memadai untuk mobilitas antar lantai.

9. Persyaratan Sistem Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing (MEP)

- Instalasi air bersih dan air panas yang memadai untuk seluruh kamar dan area servis.
- Genset cadangan listrik untuk menjamin kelangsungan operasional.
- Instalasi jaringan komunikasi (telepon, internet) di seluruh area kamar dan publik.
- Workshop pemeliharaan dan perbaikan peralatan tersedia di area servis.

10. Persyaratan Fasilitas Penunjang

- Fasilitas bisnis: business center, ruang rapat dengan peralatan audio visual, function room/ballroom dengan akses tersendiri dan toilet terpisah.
- Area komersial: minimal satu dari pilihan drug store, bank/ATM, money changer, travel agent, atau souvenir shop.
- Fasilitas sosial: mushola/tempat ibadah bagi karyawan, ruang makan karyawan, ruang ganti dengan locker terpisah pria-wanita, serta ruang pelatihan SDM.
- Sistem manajemen: memiliki SOP, sistem informasi manajemen hotel, manajemen K3, program CSR, dan program pengembangan SDM.

2.3 Tinjauan Arsitektur Tropis

2.3.1 Pengertian Arsitektur Tropis

Arsitektur tropis merupakan pendekatan perancangan bangunan yang mempertimbangkan kondisi iklim tropis sebagai faktor utama dalam pembentukan ruang dan bentuk bangunan. Iklim tropis umumnya ditandai dengan suhu udara tinggi sepanjang tahun, kelembaban relatif tinggi, curah hujan besar, serta intensitas radiasi matahari yang kuat (Koenigsberger et al., 1974).

Menurut Koenigsberger et al. (1974) dalam *Manual of Tropical Housing and Building*, bangunan di wilayah tropis harus dirancang untuk meminimalkan perolehan panas (heat gain), memaksimalkan ventilasi alami, serta memberikan perlindungan terhadap hujan dan radiasi langsung. Pendekatan ini tidak hanya bertujuan mencapai kenyamanan termal, tetapi juga mengurangi ketergantungan terhadap sistem mekanis.

Yeang (2006) menambahkan bahwa arsitektur tropis kontemporer tidak hanya bersifat adaptif terhadap iklim, tetapi juga harus responsif terhadap konteks ekologis dan keberlanjutan. Dengan demikian, arsitektur tropis tidak sekadar bentuk atap miring atau bukaan besar, melainkan strategi desain yang terintegrasi antara iklim, lingkungan, dan sistem bangunan.

Indonesia yang berada pada wilayah tropis lembab, pendekatan arsitektur tropis menjadi relevan sebagai dasar perancangan bangunan komersial, termasuk hotel, yang beroperasi sepanjang hari dan memiliki kebutuhan energi tinggi.

2.3.2 Prinsip-Prinsip Arsitektur Tropis

Berdasarkan literatur arsitektur tropis klasik dan kontemporer, terdapat beberapa prinsip utama yang menjadi dasar perancangannya:

1. Pengendalian Radiasi Matahari

Bangunan tropis harus dirancang untuk mengurangi paparan langsung sinar matahari, terutama pada fasad timur dan barat. Strategi yang digunakan meliputi penggunaan shading device, secondary skin, overhang, serta orientasi bangunan yang tepat (Yeang, 2006).

2. Optimalisasi Ventilasi Alami

Ventilasi silang (*cross ventilation*) menjadi strategi penting dalam mengurangi panas dalam ruang. Koenigsberger et al. (1974) menyatakan bahwa bukaan yang ditempatkan secara berseberangan memungkinkan aliran udara alami yang membantu proses pendinginan.

3. Perlindungan terhadap Curah Hujan

Iklim tropis memiliki curah hujan tinggi sehingga bangunan harus memiliki sistem atap dan drainase yang baik. Atap miring, overhang lebar, serta sistem talang yang memadai menjadi komponen penting dalam arsitektur tropis (Lippsmeier, 1994).

4. Penggunaan Material yang Sesuai Iklim

Material bangunan tropis sebaiknya memiliki kemampuan mengurangi panas dan tahan terhadap kelembaban. Material berpori, ventilated facade, serta warna terang dapat membantu mengurangi penyerapan panas (Yeang, 2006).

5. Integrasi dengan Lingkungan

Arsitektur tropis modern juga mempertimbangkan vegetasi sebagai elemen pengendali iklim mikro. Pohon peneduh, taman, dan ruang terbuka hijau dapat menurunkan suhu lingkungan sekitar bangunan (Olgyay, 2015).

2.3.3 Relevansi terhadap Perancangan Hotel

Sebagai bangunan dengan operasional 24 jam dan tingkat hunian tinggi, hotel memiliki konsumsi energi yang signifikan, terutama pada sistem pendinginan udara. Oleh karena itu, penerapan prinsip arsitektur tropis dalam perancangan hotel dapat membantu:

- Mengurangi beban pendinginan mekanis
- Meningkatkan kenyamanan termal alami
- Mengurangi konsumsi energi
- Meningkatkan kualitas ruang semi-terbuka

2.4 Studi Banding

2.4.1 Louis Kienne Hotel Pemuda



Gambar 6. Hotel Louis Kienne Pemuda

(Source: Google)

Louis Kienne Hotel Pemuda merupakan hotel bintang 4 yang berlokasi di Jl. Pemuda No. 28, Semarang Tengah. Hotel ini berada di koridor utama pusat kota Semarang yang menjadi salah satu kawasan komersial dan bisnis terpenting di Jawa Tengah. Hotel ini mengusung konsep modern-kontemporer dengan sentuhan nuansa lokal, serta menawarkan layanan akomodasi yang berorientasi pada tamu bisnis maupun wisatawan keluarga.

Dari sisi arsitektur dan lingkungan, Louis Kienne Pemuda menempati bangunan vertikal bertingkat yang memaksimalkan lahan perkotaan dengan efisiensi tinggi. Kolam renang rooftop menjadi salah satu daya tarik utama hotel ini, menawarkan pemandangan panoramik Kota Semarang. Hotel ini juga melengkapi fasilitas dengan area bermain anak, menjadikannya pilihan favorit bagi tamu keluarga.

Sebagai hotel bisnis, Louis Kienne Pemuda menyediakan fasilitas MICE yang memadai dengan ruang pertemuan yang dapat dikonfigurasi sesuai kebutuhan. Sistem manajemen hotel berbasis digital telah diterapkan, mencakup reservasi online, layanan concierge digital, dan integrasi sistem pembayaran modern.

a. Area Fasilitas

- Jumlah lantai: ± 15 lantai
- Total kamar: ± 150 kamar
- Fasilitas pendukung: rooftop pool, gym, spa, restoran, coffee shop, meeting room, kids club, poolside bar

b. Fungsi Lantai

- Lantai 1: Lobby utama, area resepsionis, front desk 24 jam, restoran & bar lounge, area parkir
- Lantai 2: Meeting room, ruang serbaguna, back office
- Lantai 3–14: Kamar tamu (Deluxe King, Deluxe Twin)
- Lantai 15 (Rooftop): Kolam renang outdoor, pool bar, area bersantai

2.4.1.1 Klasifikasi Zonasi & Program Ruang

Tabel 2. Fasilitas dan Zonasi Ruang Louis Kienne Hotel Pemuda

Zonasi	Ruang	Luas (m²)
Zona Publik	Lobby & Area Resepsionis	120 m ²
	Front Desk / Check-in Counter	30 m ²
	Ruang Tunggu Tamu	50 m ²
	Restoran	250 m ²
	Bar & Lounge	± 80 m ²
Zona Semi Publik	Meeting Room (kapasitas 30–100 org)	150 m ²
	Ruang Serbaguna / Ballroom	200 m ²
	Kids' Club / Area Bermain Anak	60 m ²
	Fitness Center / Gym	80 m ²

	Rooftop Pool & Deck	300 m ²
	Pool Bar	40 m ²
Zona Privat	Kamar Deluxe King	32 m ² /kamar
	Kamar Deluxe Twin	32 m ² /kamar
Zona Servis	Area Dapur & Pantry	±120 m ²
	Laundry & Linen Room	±60 m ²
	Ruang Mekanikal & Elektrikal	±80 m ²
	Gudang & Storage	±50 m ²
	Ruang Staf & Loker	±60 m ²
Zona Penunjang	Area Parkir	±800 m ²
	Musholla	±20 m ²
	Toilet Umum	±15 m ²

(Source: Analisa Pribadi berdasarkan data hotel)

2.4.2 Awann Sewu Boutique Hotel & Suite



Gambar 7. Awann Sewu Boutique Hotel

(Source: Traveloka)

Awann Sewu Boutique Hotel & Suite merupakan hotel bintang 4 milik swasta yang berlokasi di Jl. Simpang 11, Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Hotel ini berdiri dengan konsep Art-Deco Boutique yang khas, memadukan nuansa maskulin, atrium megah, dan interior bertema artistik modern. Hotel ini memiliki 73 kamar dan suite yang dirancang dengan detail finishing berkualitas premium.

Posisi hotel yang berada bersebelahan langsung dengan DP Mall Semarang dan Lawang Sewu serta dekat dengan Tugu Muda menjadikannya sangat strategis di pusat CBD Semarang. Jarak ke Bandara Internasional Jenderal Ahmad Yani sekitar 6,8 km atau ± 16 menit berkendara.

Keunikan Awann Sewu terletak pada penerapan konsep butik yang menghadirkan galeri seni di dalam hotel, wine room, dan pemandangan rooftop 360 derajat. Hotel ini juga tergolong modern dengan tersedianya fasilitas EV Charging, mesin self check-in, kamera 360 derajat di ruang meeting, dan videotron di area lobby. Selain itu, hotel ini menyediakan fasilitas MICE berupa 4 ruang meeting dengan berbagai kapasitas, serta mini ballroom untuk acara pernikahan dan gathering korporat.

a. Area Fasilitas

- Jumlah kamar: 73 kamar & suite
- Konsep: Art-Deco Boutique Modern
- Fasilitas unggulan: Rooftop pool 360°, spa, fitness center, restoran WAGA, bar & lounge, wine room, galeri seni, kids' club, EV charging, mini ballroom, 4 meeting room

b. Fungsi Lantai

- Lantai 1: Lobby & atrium megah, resepsionis, galeri seni, gift shop, EV charging area, area parkir
- Lantai 2: Restoran & bar lounge, ruang meeting (4 unit), mini ballroom
- Lantai 3–8: Kamar tamu (Deluxe, Superior, Suite)
- Lantai 9 (Rooftop): Kolam renang outdoor 360°, pool bar, wine room, area bersantai

2.4.2.1 Klasifikasi Zonasi & Program Ruang Hotel Awann Sewu

Tabel 3. Klasifikasi Zonasi & Program Ruang Hotel Awann Sewu

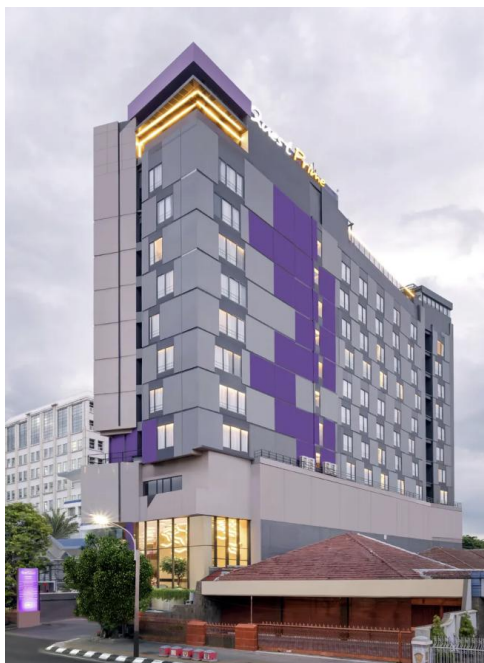
Zonasi	Ruang	Luas (m²)
Zona Publik	Lobby & Atrium	±180 m ²
	Front Desk / Check-in (Self Check-in Machine)	±25 m ²
	Ruang Tunggu Tamu	±40 m ²
	Galeri Seni (Art Gallery)	±60 m ²
	Gift Shop / Toko Oleh-oleh	±20 m ²
	Area EV Charging	±30 m ²
	Koridor & Sirkulasi Umum	±150 m ²
Zona Semi Publik	Restoran (WAGA Restaurant)	±200 m ²

	Bar & Lounge	±80 m ²
	Wine Room	±30 m ²
	Meeting Room 1–4 (total 4 ruang)	±100–200 m ² /ruang
	Mini Ballroom	±250 m ²
	Kids' Club / Area Bermain Anak	±50 m ²
	Fitness Center / Gym	±70 m ²
	Spa (Body Scrub, Pijat, Facial)	±80 m ²
	Rooftop Pool 360° & Deck	±280 m ²
	Pool Bar (Rooftop)	±40 m ²
Zona Privat	Kamar Deluxe	28–32 m ² /kamar
	Kamar Superior	24–28 m ² /kamar
	Suite Room	45–60 m ² /kamar
Zona Servis	Area Dapur & Pantry	±100 m ²
	Laundry & Linen Room	±50 m ²
	Ruang Mekanikal & Elektrikal	±70 m ²
	Gudang & Storage	±40 m ²
	Ruang Staf & Loker	±50 m ²
Zona Penunjang	Area Parkir	±600 m ²
	Musholla	±20 m ²

	Toilet Umum	±15 m ²
--	-------------	--------------------

(Source: Analisa Pribadi berdasarkan data hotel)

2.4.3 Quest Prime Pemuda



Gambar 8. Hotel Quest Prime Pemuda

Source: Traveloka

Quest Prime Pemuda merupakan hotel bintang 4 yang dikelola oleh Archipelago International, berlokasi di Jl. Pemuda No. 169, Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Hotel ini berdiri dengan konsep modern dan minimalis. Hotel ini memiliki 118 kamar yang tersebar di 15 lantai dengan berbagai tipe mulai dari Superior hingga President Suite.

Letaknya yang tepat di pusat kota menjadikan hotel ini sangat mudah dijangkau, berjarak hanya ±100 meter dari Lawang Sewu dan Tugu Muda, berseberangan langsung dengan DP Mall Semarang, dan sekitar 5 km dari Bandara Internasional Jenderal Ahmad Yani. Hotel ini juga difasilitasi layanan valet parking gratis mengingat area parkir yang terbatas.

Keunggulan utama Quest Prime Pemuda terletak pada integrasi teknologi dalam pelayanan, termasuk Smart TV dengan akses Netflix dan YouTube di setiap kamar, koneksi WiFi hingga 100 Mbps. Hotel ini juga memiliki fasilitas MICE berupa

beberapa ruang meeting, serta restoran indoor dan outdoor. Kolam renang rooftop dan gymnasium menjadi daya tarik tambahan yang terletak di lantai atas.

a. Area Fasilitas

- Jumlah kamar: 118 kamar (15 lantai)
- Konsep: Modern Minimalis berbasis Teknologi
- Fasilitas unggulan: Rooftop swimming pool, gymnasium, restoran indoor & outdoor, meeting room, spa, valet parking, touchless lift, WiFi 100 Mbps

b. Fungsi Lantai

- Lantai 1: Lobby utama, resepsionis, front desk 24 jam, restoran outdoor, concierge, valet parking
- Lantai 2: Restoran indoor, meeting room, back office & administrasi
- Lantai 3–13: Kamar tamu (Superior, Deluxe, Hollywood Twin)
- Lantai 14: Suite Room & President Suite (2 unit)
- Lantai 15 (Rooftop): Kolam renang outdoor, gymnasium, area bersantai

2.4.3.1 Klasifikasi Zonasi & Program Ruang Hotel Quest Prime

Tabel 4. Klasifikasi Zonasi & Program Ruang Hotel Quest Prime

Zonasi	Ruang	Luas (m²)
Zona Publik	Lobby & Area Resepsionis	±130 m ²
	Front Desk / Check-in Counter	±30 m ²
	Ruang Tunggu Tamu	±50 m ²
	Koridor & Sirkulasi Umum	±200 m ²
	Concierge Area	±15 m ²
Zona Semi Publik	Restoran Indoor	±180 m ²

	Restoran Outdoor	±120 m ²
	Meeting Room (2–3 ruang)	±80–150 m ² /ruang
	Fitness Center / Gymnasium	±90 m ²
	Spa & Relaksasi	±60 m ²
	Rooftop Pool & Deck	±250 m ²
Zona Privat	Kamar Superior	24–28 m ² /kamar
	Kamar Deluxe	30–32 m ² /kamar
	Hollywood Twin	30 m ² /kamar
	Suite Room (6 unit)	50–60 m ² /kamar
	President Suite (2 unit)	±90 m ² /kamar
Zona Servis	Area Dapur & Pantry	±100 m ²
	Laundry & Linen Room	±50 m ²
	Ruang Mekanikal & Elektrikal	±70 m ²
	Gudang & Storage	±40 m ²
	Ruang Staf & Loker	±50 m ²
Zona Penunjang	Area Parkir (Valet)	±400 m ²
	Musholla	±20 m ²
	Toilet Umum	±15 m ²

(Source: Analisa Pribadi berdasarkan data hotel)

2.4.4 Perbandingan Program Ruang Objek Studi Banding

Berdasarkan hasil identifikasi terhadap ketiga hotel studi banding, diperoleh gambaran program ruang yang dapat dibandingkan dari sisi kelengkapan fasilitas, zonasi, dan kapasitas. Meskipun terdapat perbedaan dalam skala, konsep desain, dan jumlah kamar di masing-masing hotel, seluruhnya tetap mengacu pada standar klasifikasi hotel bintang 4. Rincian perbandingan program ruang ketiga hotel disajikan pada tabel berikut.

Tabel 5. Perbandingan Program Ruang Studi Banding

Kategori	Louis Kienne Hotel Pemuda	Awann Sewu Boutique Hotel & Suite	Quest Prime Pemuda Semarang
Lobby & Resepsionis	Lobby modern, front desk 24 jam, ruang tunggu	Lobby atrium megah dengan videotron, self check-in machine	Lobby modern, front desk 24 jam, concierge area
Kamar Tamu	Deluxe King, Deluxe Twin (197 kamar, 32 m ²)	Superior, Deluxe, Suite (73 kamar, 24–60 m ²)	Superior, Deluxe, Hollywood Twin, Suite, President Suite (118 kamar, 24–90 m ²)
Restoran & F&B	Restoran (internasional & lokal), bar lounge	Restoran WAGA, bar lounge, wine room	Restoran indoor & outdoor, bar/lounge
Ruang Meeting & MICE	Meeting room, ruang serbaguna/ballroom	4 meeting room, mini ballroom	2–3 meeting room
Rekreasi & Kebugaran	Rooftop pool, fitness center, kids' club	Rooftop pool 360°, fitness center, spa, kids' club	Rooftop pool, gymnasium, spa

Fasilitas Penunjang	Area parkir, musholla, toilet umum	Galeri seni, gift shop, EV charging, mushola, toilet umum	Valet parking, mushola, toilet umum
Fasilitas Servis	Dapur, laundry, MEP, gudang, ruang staf	Dapur, laundry, MEP, gudang, ruang staf	Dapur, laundry, MEP, gudang, ruang staf
Teknologi	SIMRS standar, WiFi	Videotron, self check-in, EV charging, kamera 360° meeting room	Smart TV Netflix/YouTube, WiFi 100 Mbps, touchless lift

(Sumber: Analisa Pribadi)

2.4.5 Perbandingan Ketersediaan Kamar dan Tipe pada Objek Studi Banding

Selain perbandingan program ruang, berikut disajikan tabel perbandingan ketersediaan kamar berdasarkan tipe dan jumlahnya pada masing-masing hotel studi banding.

Tabel 6. Perbandingan Ketersediaan Ruang Studi Banding

Tipe Kamar	Louis Kienne Hotel Pemuda	Awann Sewu Boutique Hotel & Suite	Quest Prime Pemuda – Semarang
Superior	✗	✓ (±20 kamar, 24–28 m ²)	✓ (±80 kamar, 24–28 m ²)
Deluxe King	✓ (±100 kamar, 32 m ²)	✓ (±30 kamar, 28–32 m ²)	✓ (±15 kamar, 30–32 m ²)

Deluxe Twin / Hollywood Twin	✓ (±97 kamar, 32 m ²)	✓ (±13 kamar, 28–32 m ²)	✓ (±15 kamar, 30 m ²)
Suite	✗	✓ (±8 kamar, 45–60 m ²)	✓ (6 kamar, 50–60 m ²)
President Suite	✗	✗	✓ (2 kamar, ±90 m ²)
Total Kamar	197 kamar	73 kamar	118 kamar
Jumlah Lantai	±15 lantai	±9 lantai	15 lantai
Klasifikasi	Bintang 4	Bintang 4	Bintang 4

(Source: Analisa Pribadi)