I. Paparan Singkat Rancangan
I.1. Motivasi Perancangan

Kebijakan ekonomi nasional tahun 2012, pemerintah menempatkan Kulon Progo dalam program MP3I (*Masterplan* Percepatan dan Perluasan Pembangunan Indonesia). Salah satu fokus pembangunannya adalah Bandara Internasional Baru Yogyakarta yang di tempatkan pada kecamatan Temon, kabupaten Kulon Progo.

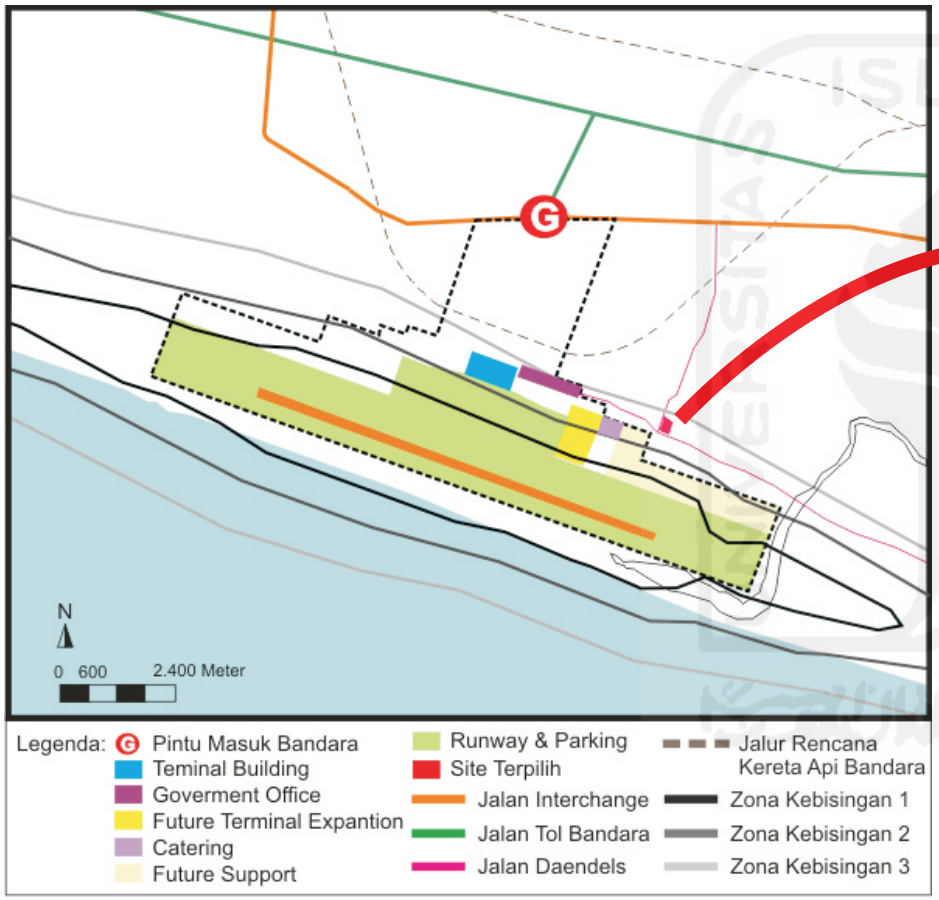
Bandara internasional merupakan gerbang masuk para pelancong maupun pelaku bisnis dari seluruh dunia ke DIY. Dengan begitu keberadaannya dapat menjadi titik yang membuat daerah sekitarnya tumbuh berbagai industri dan bisnis baru. Salah satu bisnis yang biasa berkembang dekat dengan bandara adalah hotel. Salah satu hotel yang bisa untuk dikembangkan adalah hotel bisnis .

Hotel bisnis tidak hanya sebagai tempat transit dan menginap saja, tetapi juga dapat menunjang kebutuhan pebisnis yang datang ke Yogyakarta dalam keperluan bisnisnya. Waktu kunjungan pebisnis atau eksekutif biasanya tidak lama. Dengan terbatasnya waktu tersebut mereka harus menyelesaikan urusan bisnisnya sekaligus dapat beristirahat bahkan berekreasi dengan nyaman.

Pada Proyek Akhir Sarjana (PAS) ini, akan didesain sebuah hotel bisnis pada kawasan Bandara Internasional Baru Yogyakarta. Tantangannya yaitu bagaimana mendesain bisnis hotel yang dapat mengakomodasi kebutuhan pebisnis, selain itu juga dapat menjadi tempat *meeting* antara pebisnis dengan klien. Lokasi yang dekat dengan pantai dan bandara metimbul pula permasalahan akustik bangunan.

Diagram Skema Permasalahan.
Sumber: Analisa Penulis, 2014.

I.2. Data Lokasi dan Peraturan



Peta baru hasil penggambaran ulang dari Peta Penggunaan Lahan dan Airport Layout
Sumber: Yogyakarta Airport - *Masterplan*, BAPPEDA Kulon Progo 2013 dan *Masterplan Update* Angkasa Pura, 13 Juni 2012.

Peta udara *site* dengan luas 8.500 m² dan berada dalam zona kebisingan 3.
Sumber: earth.google.com, diunduh 18 Maret 2014.

A. DATA LOKASI

Site terletak pada Desa Glagah, Temon, Kulon Progo di mana saat ini kawasan tersebut merupakan area wisata pantai Glagah. Perencanaan kawasan bandara baru yogyakarta ini diharapkan dapat menghidupkan pariwisata yang terdapat di sana walaupun harus mengorbankan keberadaan pantai saat ini yang menjadi obyek wisata utama. Tetapi, pemerintah pun tetap memiliki perencanaan bahwa kawasan tersebut tetap sebagai kawasan wisata dengan sungai serang sebagai obyeknya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kulon Progo No. 4 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Koefisien Dasar Bangungan (KDB) daerah kulon progo adalah 50%. Setiap bangunan dengan KDB kurang dari 50% harus dilengkapi dengan sumur peresapan sesuai dengan kondisi daerah setempat. Sedangkan peraturan KDB dalam perencanaan

I.3. Data Pengguna

B. PERATURAN SEMPADAN

Pada Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo No. 4 Tahun 2009 Tentang Sempadan Bangunan menyebutkan bahwa garis sempadan jalan ditetapkan untuk jalan kabupaten meliputi dengan fungsi lokal primer I, batas bangunan terluar untuk rumah tinggal adalah 14,5 meter dari as jalan, batas bangunan **perdagangan dan jasa adalah 12,5 meter** dari as jalan, dan batas pagar pekarangan adalah 7,5 meter dari as jalan. Sedangkan untuk jalan lingkungan dengan fungsi lingkungan I, batas bangunan terluar untuk rumah tinggal, untuk **usaha perdagangan dan jasa adalah 9,5 meter dari as jalan**, dan batas pagar pekarangan adalah 5,5 meter dari as jalan.

I.3. Data Pengguna

A. ASUMSI WISATAWAN YANG AKAN MENGINAP DI HOTEL

Jumlah wisatawan ke Kulon Progo tahun 2012* = 2.360.173 orang
Rata-rata wisatawan/bulan = 196.682 orang
Tingkat hunian rata-rata = 60 % x 196.682 orang
= 118.010 orang

(Sumber: BPS Kulon Progo. 2012. Buku Statistik Kepariwisataan Kabupaten Kulon Progo)

B. DEFINISI PEBISNIS

Kata "bisnis" yang menurut kamus besar bahasa indonesia (kbbi) berarti usaha komersial di dunia perdagangan, bidang usaha, usaha dagang. Sedangkan PEBISNIS itu sendiri berarti orang yang secara komersial berusaha di dunia perdagangan, orang yang melakukan bisnis.

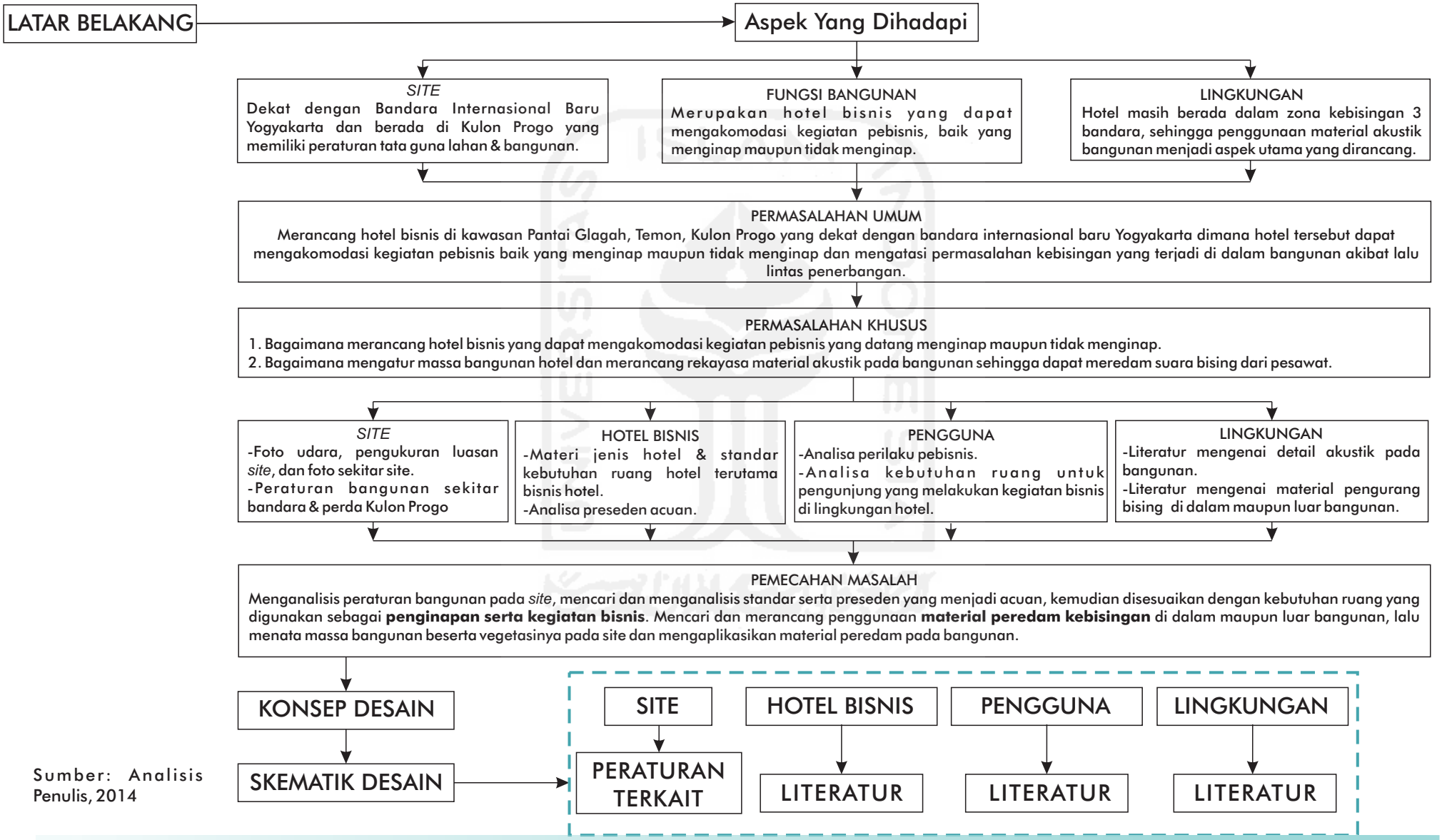
Kampungwirausaha.com membedakan kegiatan berdagang dengan berbisnis. Dalam berbisnis, lebih menitikberatkan pada hasil jangka panjang yang lebih besar. Berbisnis itu membutuhkan visi yang jauh ke depan tidak hanya memikirkan untuk mendapatkan untung dalam waktu singkat. Seorang pebisnis adalah pemimpin organisasi. Organisasi tersebut adalah bisnis yang sedang dijalankannya. Pebisnis haruslah menerapkan sistem desentralisasi di mana simpul-simpul manajemen tidak hanya mengarah pada dirinya sendiri. Itulah yang disebut membangun relasi.

"...fokus pada harta (keuntungan sesaat), membuat kamu lelah, tapi fokuslah pada manfaat dan membangun relasi, ini sangat jangka panjang... dan begitulah seharusnya seorang pebisnis."

C. TARGET PENGUNJUNG dan KEGIATANNYA

Diagram Target Pengunjung dan Kegiatannya
Sumber: Analisis Penulis, 2014.

I.4. Kerangka Berpikir



Sumber: Analisis Penulis, 2014