

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN DAN BATASAN JUDUL

Pengertian Hotel

Secara harfiah, kata Hotel dahulunya berasal dari kata *Hospitium* (bahasa Latin), artinya ruangan tamu yang berada dalam suatu *monastery*, yang kemudian kata *Hospitium* di Perancis dipadukan dengan kata *Hospes*, lalu menjadi *Hospice*. Setelah beberapa lama kata *Hospice* berubah menjadi *Hostel* dan akhirnya menjadi *Hotel*.¹

Kata Hotel memiliki batasan, pengertian atau definisi yang cukup banyak. Berikut ini ada beberapa pengertian Hotel, antara lain:

- a. Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial. (Keputusan Menparpostel No. 37/PW 304/MMPT 86)
- b. Suatu usaha yang menggunakan bangunan atau sebagian dari bangunan tersebut yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran (mempunyai restoran yang berada di bawah manajemen Hotel tersebut).²
- c. Suatu bentuk fasilitas akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.³

¹ Aan Surachlan Dimyati, *Pengetahuan Dasar Perhotelan*, (Jakarta: CV. Deviri Ganan, 1992), hal 30.

² Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan, *Statistik Tingkat Penghunian Kamar Hotel Di Kotamadya Balikpapan*, Balikpapan 1996, hal vii.

³ Aan Surachlan Dimyati, *Op. Cit.*, hal 31

- d. Suatu tempat akomodasi/penginapan bagi orang-orang yang melakukan perjalanan (travelling) dengan segala fasilitas yang memenuhi syarat kenyamanan, kesenangan, kesehatan dan lain-lain.⁴
- e. Setiap usaha penginapan yang menggunakan bangunan atau sebagian daripadanya yang khusus disediakan, serta menyediakan fasilitas-fasilitas lain untuk menunjang kegiatan yang bertujuan komersial.⁵

Bertitik tolak dari unsur-unsur pokok yang terdapat pada definisi-definisi tersebut, maka dapat disimpulkan suatu definisi Hotel sebagai berikut:

Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang menyediakan fasilitas dan pelayanan penginapan berikut makan dan minum serta jasa-jasa lainnya untuk menunjang kegiatan, diperuntukkan bagi masyarakat umum dan dikelola secara komersial.

Pengertian City Hotel

City Hotel yaitu Hotel yang terletak di kawasan Kota. Hotel ini biasanya diperuntukkan bagi tamu-tamu yang beristirahat sementara (dalam jangka waktu pendek), maka sering disebut sebagai Transit Hotel. City Hotel pada umumnya dihuni oleh para usahawan (businessman). Oleh karena itu sering juga disebut dengan Commercial Hotel.

Hotel Berbintang 3

Suatu Hotel dikatakan berbintang 3 bila telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan bagi kelas Hotel berbintang 3. Berdasarkan penelitian Direktorat jendral Pariwisata, persyaratan itu adalah persyaratan fisik yang meliputi lokasi Hotel, kondisi bangunan, bentuk pelayanan, kualifikasi tenaga kerja, fasilitas olah raga dan rekreasi serta jumlah kamar.

⁴ Widodo Trilaksono, *Hotel Berbintang Di Penggal Jl. Pandanaran, Semarang*, Skripsi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta 1992, hal 12

⁵ Ibid.

1.2. LATAR BELAKANG

Perkembangan Kota Balikpapan semakin pesat ditandai dengan makin meningkatnya kegiatan perekonomian di daerah tersebut. Berdasarkan RUTRK Balikpapan, dalam kurun waktu 1993-1996, PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kotamadya Balikpapan mengalami peningkatan (baik dengan migas maupun non migas). Sektor migas mengalami peningkatan 12,84% per tahun, sedang non migas mengalami peningkatan sebesar 27,29% per tahun. Laju pertumbuhan PDRB tersebut lebih tinggi dibanding laju pertumbuhan PDRB Kalimantan Timur yaitu sebesar 12,83% (dengan migas) dan 11,04% (non migas), serta angka pertumbuhan ekonomi Nasional sebesar 8,64% (dengan migas) dan 7,93% (non migas), maka tampak bahwa pertumbuhan ekonomi Kotamadya Balikpapan masih lebih tinggi. Secara sektoral, sektor perdagangan yaitu perdagangan, hotel dan restoran di Kotamadya Balikpapan memberi kontribusi yang cukup besar pada Kalimantan Timur yaitu sebesar 53,21%, mencapai nilai tertinggi dari sektor-sektor lainnya, baik dihitung dengan migas maupun tanpa migas. Berdasarkan klasifikasi tingkat kestrategisan sektor/sub sektor di Kotamadya Balikpapan, sektor-sektor perekonomian dikelompokkan menjadi dua klasifikasi tingkat kestrategisan, yaitu sangat strategis dan cukup strategis. Dan Hotel merupakan sub sektor dengan klasifikasi sangat strategis. Hotel merupakan sarana penunjang yang penting mengingat perkembangan Kota Balikpapan terutama untuk masa yang akan datang. Secara geografis, Kotamadya Balikpapan memiliki kedudukan yang strategis baik ditinjau dari skala regional maupun nasional, memiliki potensi-potensi yang dapat memberikan percepatan pertumbuhan dimasa mendatang. Potensi yang dimaksud adalah :

a. Potensi Geografis

Balikpapan merupakan pintu gerbang Kalimantan Timur, baik melalui darat, laut dan udara.

b. Daya Dukung Lahan

Perkembangan fisik wilayah bagi pengembangan kota Balikpapan yang utama adalah tersedianya sumber daya alam. Dari luas wilayah Kotamadya Dati II

Balikpapan sebesar 50.330 Ha, sekitar 33.800 Ha atau 67,15% lahannya dapat di budidayakan.

c. Perkembangan Skala Pelayanan

Laju pertumbuhan perekonomian di Balikpapan tidak dapat dilepaskan dari sektor-sektor perekonomian kota, yang saat ini telah menunjukkan peranan besar. Sektor-sektor perekonomian tersebut yaitu perdagangan, hotel dan restoran (sub sektor perdagangan), pertambangan dan penggalian (sub sektor pertambangan migas), industri pengolahan (sub sektor industri pengilangan minyak), dan angkutan dan komunikasi.

Sebagai Pintu Gerbang Kalimantan Timur, Balikpapan merupakan gerbang baik darat, laut dan udara. Bandara Sepinggan merupakan bandar udara terbesar di Kalimantan Timur. Bandara ini melayani penerbangan lokal, domestik dan Internasional dengan frekuensi penerbangan kelima terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Medan dan Denpasar. Dengan diresmikannya Bandara Sepinggan menjadi Bandara Internasional, maka diperkirakan frekuensi penerbangan di Bandara Sepinggan semakin meningkat. Sementara itu Pelabuhan Laut Semayang untuk kegiatan pengangkutan penumpang dan barang yang ada, dipersiapkan sebagai Pelabuhan Nusantara (pelabuhan yang melayani pelayaran Nusantara di Indonesia untuk semua jurusan) dan Pelabuhan Samudera (pelabuhan yang melayani kegiatan dalam hubungannya dengan negara lain), sedang untuk menghubungkan Kota Balikpapan dengan kota-kota lainnya di Kalimantan melalui jalur darat, telah direncanakan pembuatan jalan lintas Kalimantan.

Dari uraian di atas, ternyata pelayanan jasa transportasi di Kota Balikpapan mempunyai peranan yang cukup besar. Hal ini erat hubungannya dengan kegiatan yang terjadi di Kota Balikpapan dan kota-kota sekitarnya di Kalimantan Timur. Balikpapan juga berperan sebagai tempat Transit ke daerah lain di wilayah Kalimantan Timur. Terbentuknya fungsi ini tidak hanya menjadi kota transit dalam artian perpindahan moda transportasi, tetapi berkembang dalam berbagai fasilitas penunjangnya, salah satunya adalah hotel. Dengan predikatnya

sebagai Kota Minyak, Kota Transit dan Kota Perdagangan, maka perlu dibangun hotel sebagai sarana penunjang yang sangat strategis untuk mengantisipasi pesatnya perkembangan Kota Balikpapan.

Di Balikpapan sekarang ini terdapat 30 buah hotel yang terdiri atas 7 hotel berbintang dan 23 hotel melati. Adapun nama-nama hotel tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel A.1. Nama Hotel/Penginapan/Wisma dan Klasifikasinya

No.	Hotel/Penginapan/ Wisma	Klasifikasi	Jumlah Kamar
1.	Bena Kutai	Bintang 4	176
2.	Dusit Inn	Bintang 4	189
3.	Adika Hotel Bahtera	Bintang 3	113
4.	Bahana Surya	Bintang 3	94
5.	HAAI	Bintang 2	37
6.	Balikpapan	Bintang 1	33
7.	Mirama	Bintang 1	55
8.	Gajah Mada	Melati	67
9.	Mutiara Indah	Melati	47
10.	Suryani	Melati	45
11.	Budiman	Melati	33
12.	Surya Indah	Melati	39
13.	Aida	Melati	37
14.	Sentosa	Melati	53
15.	Sinar Lumayan	Melati	52
16.	Andhika	Melati	30
17.	Sederhana	Melati	21
18.	Murni	Melati	14
19.	Royal	Melati	17
20.	Jelita	Melati	15
21.	Sinar Jaya	Melati	17
22.	Bina Bersama	Melati	8
23.	Wisma Intan	Melati	11
24.	Wisma PHI	Melati	35
25.	Cinderella	Melati	20
26.	Mama	Melati	24
27.	Wisma Patra	Melati	25
28.	Tirta Plaza	Melati	59
29.	Petrosea	Melati	11
30.	Penginapan Telaga	Melati	18

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan

Dari jumlah 30 unit diantara Hotel dan akomodasi tersebut, terdapat 7 unit adalah Hotel berbintang (23,33%) dengan jumlah kamar 694 buah (51,95%) tempat tidur sebanyak 1027 buah (52,37%). Sisanya 23 unit hotel dan akomodasi (76,67%) non bintang, dengan jumlah kamar 642 buah (48,05%) dan jumlah tempat tidur 934 buah (47,63%).

Untuk melihat lebih jelas pertumbuhan hotel berbintang dan non bintang pada tahun 1992 – 1996 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.2. Pertumbuhan Hotel Berbintang Dan Non Bintang Di Balikpapan

Tahun	Hotel Berbintang			Hotel Non Bintang			Jumlah		
	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur
1992	5	370	654	20	530	969	25	900	1623
1993	6	395	679	22	569	1018	28	964	1697
1994	7	650	952	22	651	1019	29	1031	1971
1995	7	694	1027	23	642	934	30	1336	1961
1996	7	733	1017	23	639	1107	30	1372	2124

Sumber : Kantor Statistik BPS Kotamadya Balikpapan

Pada tahun 1996 perbandingan antara tamu asing dan tamu domestik pada Hotel Berbintang adalah 82,07% tamu Domestik dan 17,93% tamu Asing. Untuk Hotel Non Bintang perbandingannya adalah 2,15% tamu Asing dan 97,85% tamu Domestik. Meskipun tamu Domestik lebih banyak pada Hotel non Bintang namun dari angka tersebut dapat dilihat juga bahwa tamu Domestik yang menggunakan Hotel Berbintang relatif besar dan mengalami peningkatan. Data ini dapat menjadi pertimbangan untuk direkomendasikan bagi penyediaan /penambahan Hotel Berbintang.

Tingkat Penghunian Kamar Hotel (Room Occupancy Rate) di tahun 1996 mencapai 61,03% Hotel non Bintang dan 75% Hotel Berbintang, dimana data yang di peroleh dari Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan menyebutkan bahwa untuk Hotel Berbintang, jumlah kamar 258.899 dan kamar yang di huni 193.875. Rata-rata tamu menginap pada tahun 1996 adalah 2,35 hari pada Hotel Berbintang, lebih tinggi dari Hotel non Bintang yaitu 2,18 hari. Untuk kedatangan tamu pada tahun 1994-1996 rata-rata adalah 47% kamar dihuni oleh tamu berpasangan dan 53% kamar dihuni oleh tamu sendiri dengan perincian pada

Hotel Berbintang rata-rata 45% kamar dihuni oleh 2 orang dan 55% dihuni oleh 1 orang, sedang pada Hotel non Bintang rata-rata 48% kamar dihuni oleh 2 orang dan 52% oleh 1 orang. Dapat disimpulkan bahwa rata-rata lebih banyak tamu yang datang secara perseorangan, sehingga membutuhkan lebih banyak kamar Hotel.

Dari data di atas (jumlah kamar dan tingkat hunian kamar) dan melihat perkembangan perhotelan berbintang di Balikpapan yang mencapai occupancy 75%, maka Hotel Berbintang perkembangannya lebih baik dibanding Hotel non Bintang. Sedangkan data yang diperoleh dari Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan menyebutkan, untuk Hotel Bintang 3, jumlah kamar dari 2 (dua) Hotel yang ada yaitu 113 kamar pada Hotel Adika Bahtera dan 94 kamar pada Hotel Bahana Surya. Dengan demikian keseluruhannya berjumlah 207 kamar. Jumlah kamar yang dihuni sebanyak 93 kamar untuk Hotel Adika Bahtera dan 69 kamar untuk Hotel Bahana Surya. Jadi occupancy total yang didapat adalah :

$$\frac{93 \text{ kmr} + 69 \text{ kmr}}{113 \text{ kmr} + 94 \text{ kmr}} \times 100 \% = \frac{162 \text{ kmr}}{207 \text{ kmr}} \times 100 \% = 78 \%$$

Oleh karena itu, maka kelas Hotel yang akan direncanakan adalah Hotel Berbintang 3 (tiga) dengan segmen pasar kalangan bisnis disamping wisatawan karena tujuan menginap tamu hotel di Balikpapan terutama untuk melakukan kegiatan usaha (bisnis) dan selebihnya bertujuan untuk berlibur.

Kawasan Klandasan berada pada lokasi yang strategis karena dekat dengan pusat perdagangan dan pusat pemerintahan, serta adanya potensi visual terutama yang menghadap ke laut (Selat Makassar). Menurut peraturan yang telah digariskan pemerintah, kawasan ini merupakan kawasan yang digunakan untuk perkantoran (pemerintah dan swasta), kawasan perdagangan dan sarana penunjang. Jika dilihat dari tepi laut, kawasan ini terkesan tidak tertata sebagai akibat orientasi bangunan mengarah pada jaringan jalan kota (membelakangi laut). Dengan demikian, orientasi Hotel ini memiliki dua orientasi yang harus

diselesaikan yaitu berorientasi pada lingkungan kota dan laut. Orientasi ke laut, diupayakan untuk memanfaatkan potensi ini seoptimal mungkin untuk memberi fasilitas dan suasana yang mendukung bagi kegiatan tamu, yang mendukung kenyamanan baik di dalam maupun di luar ruang, nyaman dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan. Sedangkan orientasi ke kota, diupayakan dengan penataan landscape yang optimal.

Pembangunan yang giat dilaksanakan dewasa ini pada hakekatnya merupakan suatu proses pembauran disegala bidang, yang menjadi pendorong utama terjadinya pergeseran-pergeseran nilai hidup masyarakat Kalimantan Timur umumnya dan masyarakat Kota Balikpapan khususnya. Dewasa ini, dalam perkembangannya, Arsitektur Kalimantan Timur tidak terlepas dari pengaruh kehidupan masyarakat yang berkembang ke arah yang lebih modern. Sehingga membangun rumah dan lingkungan binaannya tidak lagi menurut tradisi. Bangunan-bangunan baru yang munculpun meninggalkan ciri khas budaya setempat.

Usaha untuk memunculkan dan mempertahankan Arsitektur Kalimantan Timur terus dilakukan, terutama pada bangunan pemerintahan. Saat ini bangunan transit pun lebih menonjolkan corak arsitektur Kalimantan Timur, seperti Bandara Sepinggian dan Pelabuhan Laut Semayang. Oleh karena itu Hotel juga sebagai tempat tinggal sementara, merupakan sarana yang tepat untuk memperkenalkan secara umum seni budaya Kalimantan Timur.

Dalam mewujudkan penampilan Hotel, corak Arsitektur setempat tetap di tonjolkan mengingat Kalimantan Timur kaya akan budaya yang unik yang akan memberikan karakter pada Hotel tersebut. Bentuk-bentuk Budaya Kalimantan Timur ini tercermin dalam bentuk-bentuk patung, ukiran-ukiran, warna-warna dan bahan-bahan yang khas. Untuk menciptakan Hotel yang berkarakter, maka unsur-unsur ini akan diterapkan dan diadaptasikan dalam perancangan Hotel tersebut yang terpadu dengan lingkungan kota.

1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN

a. Permasalahan Umum

Bagaimana ungkapan fisik bangunan yang mempertimbangkan segi-segi Arsitektur, berkarakter komersial dan bercitra Kota Balikpapan

b. Permasalahan Khusus

1. Bagaimana melalui pemanfaatan view yang berupa laut/pantai dan lingkungan kota/pusat kota sehingga diperoleh konsep orientasi tata ruang yang mendukung kegiatan di dalamnya, dengan penekanan utama pada view yang berupa laut/pantai.
2. Bagaimana wujud fisik Hotel yang mempunyai penampilan modern tanpa meninggalkan ciri khas tradisional Kalimantan Timur.

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan :

Menciptakan rancangan fisik untuk Hotel Bintang 3 di Kawasan Pantai Klandasan yang berkesan Dinamis dan Alamiah, yang memiliki tata ruang dengan fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan tuntutan Hotel Bintang 3.

Sasaran :

Mendapatkan suatu rancangan sarana akomodasi yang sesuai dan mampu memenuhi kebutuhan, memiliki kenyamanan, dan berorientasi pada kondisi kawasan Pantai Klandasan dengan pemanfaatan alam setempat secara optimal.

1.5. BATASAN

Pembahasan lebih ditekankan pada permasalahan yang nantinya akan menghasilkan faktor-faktor penentu perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 3 di Balikpapan yang berorientasi pada disiplin ilmu Arsitektur. Hal-hal di luar disiplin Arsitektur akan di bahas bila mendasari faktor-faktor perencanaan dan perancangan dengan memakai asumsi dan logika sederhana. Untuk pembahasan ini, obyek yang akan di bahas meliputi bangunan Hotel di lingkungan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Balikpapan Center dengan segala aspek yang mempengaruhinya.

1.6. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang diharapkan dalam menghasilkan konsep dasar perencanaan fasilitas akomodasi ini adalah :

- a. Metode deduktif digunakan sebagai langkah memperoleh data-data yang ada yang berkaitan dengan Hotel dan Budaya lokal serta lingkungan daerah setempat. Dengan demikian diharapkan perencanaan dan perancangan Hotel nantinya dapat menyelesaikan masalah yang ada.
- b. Studi literatur untuk mendapatkan acuan baku dan teori mengenai fasilitas akomodasi dan faktor pendukungnya sebagai landasan teori dalam pembahasan dan analisa permasalahan.
- c. Identifikasi dan analisa data untuk mendapatkan permasalahan secara umum maupun arsitektural yang berhubungan dengan fasilitas akomodasi yang direncanakan, dalam hal ini Hotel Bintang 3 serta penerapannya terhadap desain bangunan.
- d. Mengambil kesimpulan sebagai sarana penyusunan sistematika pemecahan masalah dan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang akan ditranformasikan ke dalam disain.

1.9. DIAGRAM POLA PIKIR

