

# **HOTEL WISATA DI KOTA BATU**

**Rahardiyani Ari Wicahyo<sup>1</sup>, Tito Haripradianto<sup>2</sup>, Ali Soekirno<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

Jl.MT. Haryono 167, Malang 65145, Indonesia

E-mail: rahardiyani@yahoo.com

## **ABSTRAK**

Kota Batu merupakan salah satu kota Pariwisata di Jawa Timur yang terletak di dataran tinggi, tentunya dengan udaranya yang relatif sejuk dan dingin sehingga wisatawan lokal dari kota-kota besar seperti Surabaya menjadikan Kota Batu sebagai pilihan tempat berlibur sejenak untuk sekedar melepas penat dari rutinitas. Kota Batu sendiri memiliki banyak destinasi wisata yang cukup beragam baik yang mengandalkan alam seperti pendakian Gunung Panderman, Wisata Songgoriti, Air Terjun Cuban Rondo, Wisata Desa Bunga, Wisata sayur, Wisata Agro dan juga wisata edukasi seperti Museum Satwa, Jatim Park, Pasar Malam yang berdekatan dengan alun-alun, BNS (Batu Night Spectacular) dan lain sebagainya. Selain sebagai Kota Wisata dengan adanya penambahan objek-objek wisata baru, hotel-hotel di kota Batu juga banyak digunakan untuk pelatihan-pelatihan, diklat-diklat maupun seminar baik oleh usahawan maupun birokrat-birokrat di Propinsi Jawa Timur, sehingga dengan penambahan hotel-hotel baru masih banyak minat tamu hotel yang datang. Sebagai industri yang bergerak dalam bidang jasa, industri perhotelan di wilayah Kota Batu, juga tidak dapat lepas dari sentra-sentra wisata baru yang banyak dibangun beberapa akhir tahun ini, juga tidak akan lepas dari kondisi persaingan yang ketat untuk memperebutkan pasar wisatawan, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Tujuan utama dari sebuah usaha perhotelan adalah untuk mendapatkan sebanyak mungkin tingkat hunian hotel, karena semakin tinggi tingkat hunian hotel menunjukkan besarnya keuntungan yang diperoleh dari bisnis perhotelan.

Kata kunci: hotel, wisata, Kota Batu

## **ABSTRACT**

Kota Batu is a city in East Java Tourism located in the highlands, of course, with relatively cool air and cold so that local tourists from big cities such as Surabaya make Batu as a choice vacation spot for a moment to simply unwind from the routine. Batu City has many tourist destinations are quite diverse both rely on nature like climbing Mount Panderman, Songgoriti Tourism, Niagara Cuban Rondo, Village Flowers Tourism, vegetable tourism, Agro Tourism as well as educational tours Wildlife Museum. As the City Tour with the addition of new tourist objects, hotels in Batu is also widely used for training, educational and training and seminars both by businesses and bureaucrats in the province of East Java, so with the addition of new hotels still much interest in the hotel guests who come. As the industry engaged in services, the hospitality industry in the area of Batu, also can not be separated from the new tourist centers that were built several later this year, also will not escape from the conditions of intense competition for market share for tourists, both domestic and foreign. The main purpose of a hotel business is to get as many hotel occupancy rate, due to the higher occupancy rate shows the amount of profits gained from the hospitality business.

Keywords: hotel, tour, Batu City

## 1. Pendahuluan

Usaha perhotelan adalah salah satu kegiatan yang berkaitan langsung dengan sektor pariwisata. Saat ini jumlah hotel bintang di Kota Batu sendiri ada 10 dan terus bertambah dari tahun ke tahun karena selaras juga dengan perkembangan pariwisatanya. Konsep hotel-hotel yang ada di Kota Batu sangat beragam dengan masing-masing spesifikasi konsep dan fasilitas yang di tawarkan, sebagai contoh Kusuma Agrowisata Hotel memiliki konsep hunian akomodasi yang terintegrasi dengan wahana wisata agro. Berbagai manajemen hotel juga ikut mewarnai persaingan bisnis di sektor perhotelan. Setiap manajemen pun berlomba-lomba menawarkan konsep dan pelayanan terbaik guna meningkatkan kualitas pelayanan kepada pengunjung atau tamu yang membutuhkan jasa akomodasi.

Lokasi tapak perancangan Hotel Wisata yang berada di jalan Oro- Oro Ombo dapat diidentifikasi sebagai kawasan perdagangan jasa yang semakin berkembang. Area tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah dalam RTRW (Rencana Detail Tata Ruang dan Wilayah), untuk pengembangan Fasilitas Akomodasi, dan berada desa Oro-oro Ombo, berdekatan dengan pusat kota terutama tujuan wisata BNS, Jatim Park 2 dan Batu Secret Zoo. Untuk dibangunnya sebuah fasilitas akomodasi berupa hotel wisata kondisi lahan di lokasi ini sangat mendukung karena memiliki kemiringan lahan di bawah 15 % dan memiliki *view* pegunungan. Di daerah sekitar tapak pun juga jelas terlihat berbagai macam kegiatan pariwisata dengan hadirnya wahana wisata seperti BNS, restoran dan beberapa hotel seperti Pohon Inn dan Surya Indah. Lokasi tapak pun juga strategis yakni sekitar 10-15 menit untuk menuju pusat Kota Batu di Alun-alun dan 5 menit untuk menuju Batu Secret Zoo, serta berhadapan dengan wahana wisata BNS.

## 2. Bahan dan Metode

### 2.1 Tinjauan Pustaka

#### 2.1.1 Tinjauan Teori Hotel

Berdasarkan definisi dalam buku Panduan Perancangan Bangunan Komersil (Marlina, 2008), bahwa pengertian dari *hotel* adalah suatu bentuk bangunan atau lambang dari perusahaan yang memiliki sebuah badan usaha akomodasi dengan menyediakan pelayanan jasa penginapan, penyediaan makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya, dimana semua pelayanan itu diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bermalam di hotel tersebut ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki oleh hotel.

#### 2.1.2 Jenis-Jenis Hotel

Menurut (Rutes & Penner, 1985) Hotel dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis, dan masing-masing dari jenis hotel tersebut memiliki ciri khusus maupun pada pengembangannya yang berbeda-beda, dengan tujuan untuk menarik pengunjung, jenis hotel tersebut yaitu, *Beach Hotel/ Sea side Hotel, Golf Hotel, Spa Hotel, Ski Hotel, Health Hotel (Sanatorium), Mountain Hotel*.

### 2.1.3 Klasifikasi Hotel

Adapun surat keputusan Menteri Direktorat Jenderal Pariwisata tahun 1995 Nomor KM 3/HK001/MKP/02 menjelaskan tentang prinsip perancangan hotel, untuk acuan dan penentuan kriteria dan klasifikasi hotel. Dan mengenai jumlah kamar diharuskan sesuai dengan golongan kelas hotel dan seimbang dengan fasilitas penunjang serta seimbang antara pendapatan dan pengeluaran dari hotel tersebut.

### 2.1.4 Dasar Pertimbangan Perancangan Hotel

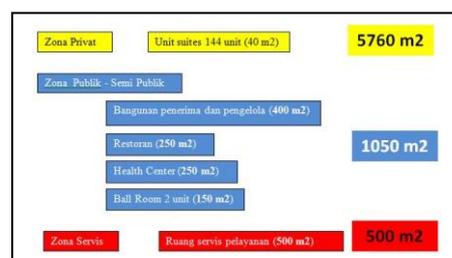
Pada tahun 1970-an sampai dengan tahun 2001, penggolongan kelas hotel bintang 1 sampai dengan bintang 5 lebih mengarah ke aspek bangunannya seperti luas bangunan, jumlah kamar dan fasilitas penunjang hotel dengan bobot penilaian yang tinggi. Tetapi sejak tahun 2002 berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/HK 001/MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel, bobot penilaian aspek mutu pelayanan lebih tinggi dibandingkan dengan aspek fasilitas bangunannya. Penentuan perancangan pada fasilitas sebuah hotel juga didasarkan atas permintaan dari pihak *owner*, maupun juga ditinjau dari potensi kawasan tersebut. Hendaknya seluruh fasilitas yang dibangun mampu memberi kenyamanan bagi tamu hotel dan yang menghuni hotel tersebut. Oleh karena itu pemakai hotel adalah para wisatawan yang melancong maupun yang berlibur. Maka penentuan kebutuhan jenis fasilitas yang akan dibangun berdasarkan pada kebutuhan dari semua pelaku yang ada di dalam hotel ini.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Tinjauan Umum Lokasi

Kota Batu terletak pada  $112^{\circ}17'10,90''$ - $122^{\circ}57'11''$  Bujur Timur dan  $7^{\circ}44'55,11''$ - $8^{\circ}26'35,45$  Lintang Selatan adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Timur, Indonesia dan terbentuk pada tahun 2001 sebagai pecahan dari Kabupaten Malang. Sebelumnya wilayah Kota Batu merupakan bagian dari Sub Satuan Wilayah Pengembangan 1 (SSWP 1) Malang Utara, terletak 15 km sebelah barat Kota Malang, berada di jalur Malang-Kediri dan Malang-Jombang. Kota Batu berbatasan langsung dengan Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan di sebelah utara serta dengan Kabupaten Malang di sebelah timur, selatan, dan barat.

### 3.2 Analisis Bangunan dalam Tapak



Gambar 1. Diagram Kebutuhan Ruang

### 3.3 Analisis Fungsi

Hotel ini dirancang untuk menunjang kebutuhan fasilitas akomodasi yang berada di Kota Batu. Sesuai dengan definisi hotel yaitu suatu tempat tinggal sementara yang digunakan untuk relaksasi maupun rekreasi bagi pengunjung yang sedang berlibur atau bepergian pada suatu kota, sehingga fungsi utama hotel ini adalah sebagai fasilitas akomodasi bagi wisatawan yang ingin menginap dan menikmati liburannya di Kota Batu karena Kota Batu dikenal sebagai Kota Pariwisata. Selain fungsi utama terdapat juga fungsi penunjang lainnya, yang bersifat rekreatif dan operasional untuk mendukung fungsi utama hotel. Terdapat beberapa fungsi yang terwadahi dalam hotel ini yaitu:

#### A. Fungsi Primer

##### (1) Fungsi Hunian

Fungsi utamanya adalah sebagai fasilitas akomodasi wisatawan yang tinggal selama liburan, didalamnya terdapat fasilitas-fasilitas yang bertujuan untuk memenuhi kenyamanan pengunjung misalnya tempat tidur/kamar.

##### (2) Fungsi Rekreatif

Fungsi primer bertujuan untuk memfasilitasi para pengunjung agar tidak merasa bosan jika berada di hotel ini seperti fasilitas olahraga, dan menentukan fasilitas yang membawa potensi Kota Batu sendiri seperti agrowisata.

#### B. Fungsi Sekunder

##### (1) Fungsi administrasi dan pengelolaan

Sebagai pengontrol seluruh kegiatan yang terdapat di hotel. Fungsi ini terdiri dari manajemen kegiatan, promosi, keuangan, pelayanan hubungan masyarakat, manajemen kepegawaian serta kegiatan lain yang berkaitan dengan pengelolaan hotel.

##### (2) Fungsi Penunjang

Fungsi ini dapat berupa fasilitas yang menyediakan makanan dan minuman, fungsi ruang pertemuan, pelayanan medis, toko cinderamata, dan musholla.

#### C. Fungsi Tersier atau Fungsi Servis

Sebagai salah satu fungsi yang berperan penting dalam kegiatan operasional hotel untuk melayani segala kebutuhan pengunjung yang berkaitan dengan fungsi servis. Fungsi-fungsi yang terdapat didalamnya berupa ruang utilitas, dapur utama, *laundry*, *housekeeping*, area karyawan, area parkir dan gudang.

### 3.4 Analisis Kawasan & Konteks Urban

Elemen	Sintesis
Tata Guna Lahan	Fungsi sebagai hotel akomodasi wisatawan yang berkunjung di Kota Batu
Ketinggian Bangunan	-Kondisi ketinggian bangunan sekitar lima sampai dengan tujuh lantai -Memenuhi kebutuhan jumlah kamar yang telah di proyeksi
Sirkulasi dan Parkir	-Untuk kebutuhan ruang parkir bus, badan jalan di lebarkan menjorok kedalam tapak sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas jalan raya. -Pembuatan pedestrian yang belum ada pada eksisting
Ruang Terbuka	-Memberi kontribusi berupa ruang terbuka hijau dan kolam renang untuk memwadhahi aktifitas wisata -Vegetasi pada tapak ditambahkan karena belum ada
Pedestrian Ways	-Memberi jalur pedestrian yang memiliki lebar sama dengan pedestrian BNS agar memiliki kesatuan pada satu kawasan.
Aktifitas Pendukung	-Menyediakan jalur penyeberangan ke BNS untuk tamu yang ingin berkunjung dari BNS ke hotel atau sebaliknya -Memberi Shelter untuk menunggu angkutan umum
Papan Iklan	-Tidak ada papan iklan di eksisting yang mengganggu. -Peletakan papan iklan untuk hotel dengan posisi yang mudah di lihat oleh pengguna jalan.

Gambar 2. Tabel Analisis Kawasan

### 3.5 Bentuk Dasar Bangunan

Dalam buku *Architecture Form, Space and Order* (Ching, 1996) disebutkan bahwa bentuk dasar bangunan secara umum terdiri atas tiga bidang, yaitu lingkaran, segitiga, empat persegi. Berikut karakteristik dan kefungsiannya dari masing-masing bidang:

- A. Segi empat, yang menunjukkan bentuk netral dan statis
- B. Segitiga, yang menunjukkan bentuk yang stabil dan seimbang
- C. Lingkaran, yang menunjukkan bentuk netral dan seimbang

### 3.6 Konsep Umum

Kota Batu sebagai objek kunjungan kota pariwisata unggulan di Jawa Timur, sarana penunjang yang dibutuhkan bagi wisatawan yang berkunjung adalah fasilitas akomodasi, dengan mengingat peningkatan wisatawan di setiap tahunnya hingga proyeksi sampai tahun 2018 Kota Batu sendiri mulai mengalami kekurangan fasilitas akomodasi jika pada saat hari libur. Selain itu Kota Batu memiliki tantangan dalam hal topografi wilayahnya yang terletak di kaki gunung, dengan ketinggian 600 – 3000 DPL (di atas permukaan laut), membuat kondisinya lahannya memiliki karakteristik yang berbeda yaitu berlereng dan bertebing. Pemerintahan Kota Batu mengatur dalam RTRW akan daerah perdagangan jasa dan daerah - daerah yang berkembang. Pemilihan tapak yang sesuai dengan zonasi akomodasi tersebut berada di desa Oro-oro Ombo Kecamatan Kota Batu.



Gambar 3. Visualisasi Hasil Desain Bangunan

Perancangan Hotel ini memberi wawasan tentang bagaimana Bangunan Hijau dirancang di Kota Batu. Pentingnya mengenalkan potensi kawasan wisata di Kota Batu pada tapak perancangan ini nantinya akan diberi fasilitas hubungan antara hotel tersebut dengan kawasan wisata di Kota Batu, yaitu penambahan fasilitas *tourism center* sebagai fasilitas *tour guide* bagi wisatawan yang menginap di Hotel Wisata. Dengan adanya fasilitas tersebut diharapkan dapat mempermudah wisatawan mengenal objek wisata di Kota Batu.

Dengan pedoman dari beberapa kutipan pada kajian sebelumnya, berbagai fasilitas yang sesuai pada lahan bertopografi seperti Kota Batu ini adalah Hotel Wisata. Pada perancangan hotel ini nantinya juga akan memberi wawasan tentang bagaimana merancang Hotel Wisata di Kota Batu. Pentingnya mengenalkan potensi kawasan wisata di Kota Batu pada tapak perancangan ini nantinya akan diberi fasilitas hubungan antara hotel tersebut dengan kawasan wisata di Kota Batu, yaitu penambahan fasilitas *Tourism Center* sebagai fasilitas *tour guide* bagi wisatawan yang menginap di Hotel Wisata.

Dengan adanya fasilitas tersebut diharapkan dapat mempermudah wisatawan mengenal objek wisata di Kota Batu.

#### **4. Kesimpulan**

Dengan mengingat perkembangan pariwisata di Kota Batu yang meningkat, juga kondisi udara dan iklimnya yang sejuk menjadikan Kota Batu cocok untuk berbagai kegiatan pariwisata, melalui hasil proses analisis kegiatan kedatangan pariwisata pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa perlu adanya sebuah fasilitas yang dapat memwadhahi wisatawan yang datang yaitu fasilitas tempat tinggal sementara atau akomodasi,

Dengan tujuan perencanaan prasarana fasilitas akomodasi tersebut kita sebagai perancang perlu menyesuaikan dengan peraturan RTRW yang dibuat oleh pemerintahan Kota Batu, yaitu yang berada di Desa Oro-oro Ombo, pada area tapak tersebut berkembang pesat menjadi kawasan wisata yang terintegrasi. Oleh karena itu perlu adanya sebuah proses pemrograman dan perancangan yang telah dilakukan, yaitu suatu bangunan akomodasi berupa hotel. Oleh karena itu dengan adanya perancangan fasilitas akomodasi ini dapat memwadhahi para wisatawan asing dan lokal yang datang dan ingin menginap di Kota Batu pada tahun 2018.

#### **Daftar Pustaka**

- Ching, Francis D.K. 1996. *Architecture Form, Space and Order*. Jakarta: Erlangga.
- Keputusan Menteri Direktorat Jenderal Pariwisata tahun 1995 Nomor KM 3/HK001/MKP/02, Prinsip Perancangan Hotel.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersil*. Yogyakarta: Andi.
- Rutes, Walter A, Penner, Richard H. 1985. *Hotel Planning and Design*. London: Whitney Library of Design.