



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Munculnya hotel-hotel baru bertarif ekonomis (*budget*) menjadi fenomena baru. Posisinya yang berada antara *guest house* dan hotel bintang 3 menarik para pebisnis dan traveler. Dari awal berdirinya pada pertengahan 1980-an,, *budget hotel* sudah menawarkan pelayanan terbatas, dengan menyediakan makanan dan minuman yang terbatas pada sarapan dan *vending machines*. Layanan makan dapat diperluas dengan menyediakan pub dan restoran. Lokasi yang dipilih berada di pinggir kota dekat dengan jalan besar dan jalan tol, seperti persimpangan jalan. Namun, kini *budget hotel* berkembang luas ke lokasi yang lebih strategis, seperti:

- Bandara dan stasiun, yang menyaingi hotel bintang 3 untuk para pebisnis dan *traveller*.
- pusat kota, dimana hotel sering menjadi bagian dari perkembangan *mixed-use*, terkadang berdiri dibawah unit retail. Dalam sejumlah kasus, perkembangan ini cocok untuk hotel bintang 4 dan *budget hotel* ditempatkan bersama, seperti d London's County Hall dan The Mailbox di Birmingham, Inggris.

Selain itu *budget hotel* didirikan di bekas bangunan eksisting yang diubah menjadi hotel. Seperti munculnya *windowless hotel*, yang dikembangkan dalam bangunan dengan lantai yang lebih tinggi. Seperti konsep hotel 'kapsul' di Jepang yang memiliki kamar kecil dengan kasur, kamar mandi, dan area kerja, dengan luas tiap unitnya 10-12 m².

Menurut Chris Elder (2010), *budget hotel* merupakan sebuah hotel tanpa fasilitas restoran atau fasilitas *banquet*, dengan layanan dan fasilitas yang ditawarkan untuk hotel ini terbilang sederhana. Namun dalam 10 tahun terakhir, layanan dan fasilitas telah berkembang, dan saat ini jenis fasilitas *budget hotel* dapat mencakup *business center*, ruang kebugaran, fasilitas *laundry* tamu, dapur *pantry*, kolam renang *indoor* atau *outdoor* dan *whirl pool*, serta ruang rapat kecil.

Budget hotel makin tren karena okupansi yang tinggi. Selain praktis dan efisien, hotel ini tidak membutuhkan banyak biaya *maintenance* tinggi untuk kolam renang dan *ballroom*, yang biasanya dibebankan pada konsumen dalam tarif kamar. Tujuan *Budget Hotel* adalah untuk menyediakan standar akomodasi dengan harga terjangkau. Perbedaan utama antara *luxury hotel* dan *budget hotel* adalah intensitas kontak antara staff dan tamu. *Budget hotel* hanya dilakukan ketika *check in* dan *check out* sehingga biaya untuk staff dapat diminimalisir. Hotel semacam ini dicari *business travelers*, yang jumlahnya makin banyak di Indonesia. *Budget hotel* juga dicari para wisatawan baik domestik maupun asing.

Padahal jika dilihat dari esensi hotel itu sendiri ialah menawarkan kenyamanan menginap bagi para tamu dengan berbagai fasilitas dan kamar yang cukup luas. Namun *budget hotel* memiliki kamar yang tidak terlalu luas dan juga layanan servis yang terbatas, termasuk fasilitas dan jumlah staf. Perlu adanya pengorganisasian ruang yang baik untuk menciptakan desain yang efisien sehingga tetap memperhatikan kenyamanan tamu meski memiliki keterbatasan fasilitas dan jumlah staf.





Jika ditinjau dari lokasi proyek, Yogyakarta merupakan lokasi yang cocok untuk dibangun *Budget Hotel*. Karena kota Yogyakarta banyak terdapat tempat pariwisata yang banyak menyerap wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara. Luas Kota Jogjakarta yang tidak terlalu luas yaitu sekitar 32,5 km² membuat tempat-tempat wisata di kota ini strategis dan mudah dijangkau oleh para wisatawan karena letaknya yang saling berdekatan. Dan untuk mendesain bangunan di Kota Yogyakarta ini tidak boleh sembarangan, karena tertuang dalam Perda Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa penampilan gedung harus memperhatikan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang, serta wajib menambahkan unsur-unsur ornamen arsitektur lokal Yogyakarta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dari uraian di atas, maka diharapkan perencanaan dan perancangan *Budget Hotel* di Yogyakarta dapat memenuhi kebutuhan para pebisnis dan traveler meskipun dengan pelayanan yang terbatas.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Untuk mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan *Budget Hotel* di Yogyakarta dan untuk memperoleh gambaran yang dapat dijadikan pedoman dalam desain arsitektural, sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah, sesuai dengan originalitas dan citra yang dikehendaki.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah pokok (proses dasar) Perencanaan dan Perancangan *Budget Hotel* di Yogyakarta berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subyektif

- Penyusunan naskah ini digunakan sebagai landasan untuk menghasilkan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang akan dilanjutkan dalam bentuk grafis.
- Untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai penentu kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro tahun 2013.

1.3.2 Secara Obyektif

- Dapat menambah wacana suatu rumusan permasalahan dalam perencanaan dan perancangan *Budget Hotel* di Yogyakarta.
- Dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan menambah wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa arsitektur dalam mengajukan Tugas Akhir.





1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Merencanakan sebuah *Budget Hotel* yang dapat mewadahi kegiatan didalamnya yang merupakan bangunan publik bersifat komersil dengan pengelolaan berdasarkan fungsinya. Laporan ini ditekankan pada hal-hal yang berada pada lingkup pemikiran arsitektur, namun tidak menutup bidang ilmu lain terutama yang berkaitan dengan kegiatan dan permasalahan *Budget Hotel*, sejauh masih berkaitan dan mendukung permasalahan yang akan dibahas.

1.4.2 Ruang Lingkup Spatial

Lokasi berada di kota Yogyakarta yang berpotensi saling mendukung kebutuhan baik untuk *Budget Hotel* maupun kota Yogyakarta sendiri yang sedang mengalami pertumbuhan dan perkembangan.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif analisis dan komparasi, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun sekunder, menganalisis dan membandingkan kemudian menyimpulkan data yang diperlukan dan berkaitan dengan masalah sehingga muncul program dan konsep dasar dalam perencanaan dan perancangan arsitektur. Pengumpulan data yang dilakukan meliputi data primer dan sekunder dengan cara:

1. Data Primer

- Wawancara dengan narasumber yang terkait untuk memperoleh informasi
- Observasi lapangan
- Studi banding, yaitu mempelajari kasus lain sejenis sebagai masukan dalam merancang

2. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku yang berkaitan dengan teori, konsep, standar perencanaan dan perancangan fasilitas perdagangan, juga yang berkaitan dengan arah pengembangan dari lokasi yang akan digunakan.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan tentang teori dan pengertian-pengertian tentang *Budget Hotel*, Perkembangan *Budget Hotel*, Perbedaan *Budget Hotel* dengan *City Hotel*, Pengunjung serta fasilitas *Budget Hotel*.

BAB III TINJAUAN KOTA YOGYAKARTA

Membahas tentang perkembangan sektor pariwisata dan perhotelan Kota Yogyakarta. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai peraturan tata ruang Kota Yogyakarta menurut pemerintah setempat, serta pemilihan lokasi tapak beserta potensinya.





BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

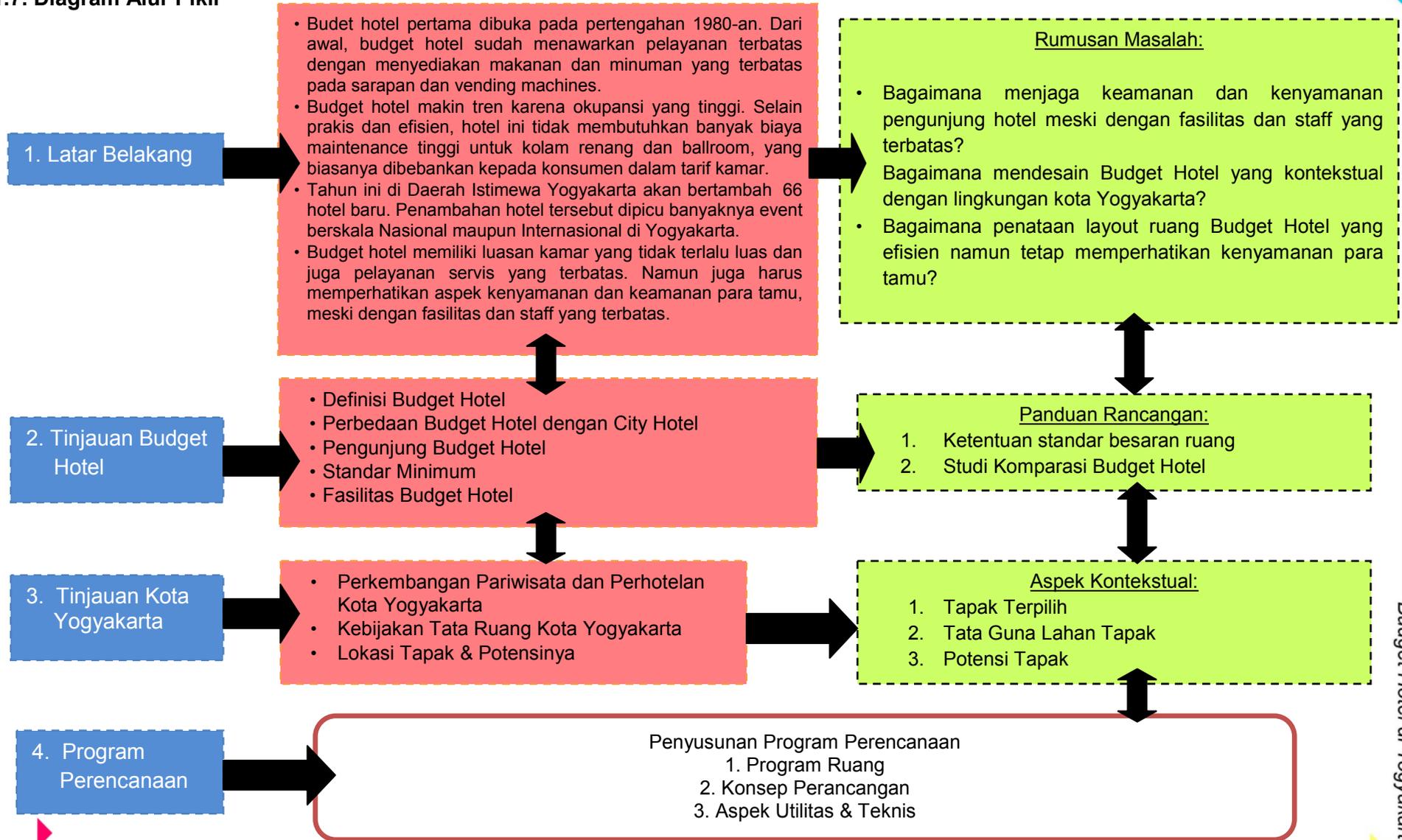
Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada pendekatan pelaku dan aktivitas, program ruang, serta pendekatan sistem sistem struktur dan utilitas.

BAB V KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan, program ruang dan luasan serta besaran tapak. Serta uraian mengenai permasalahan desain yang nantinya akan dicari solusinya pada saat eksplorasi bentuk.



1.7. Diagram Alur Pikir



Karina Dwi Kusumastuty - L2B009097

Budget Hotel di Yogyakarta

