



HALAMAN PERSEMBAHAN

"Pendidikan bukanlah proses mengisi wadah yang kosong. Pendidikan adalah proses menyalakan api pikiran"
(W.B. Yeats)

"Jika kamu tidak mengejar apa yang kamu inginkan, maka kamu tidak akan pernah memilikinya. Jika kamu tidak bertanya; maka jawabannya adalah tidak. Jika kamu tidak mengambil langkah maju; maka kamu selalu berada di tempat yang sama."
(Nora Roberts)

"Don't judge each day by the harvest you reap but by the seeds that you plant."
(Robert Louis Stevenson)

Dalam untaian kata ini dan dengan segenap rasa cinta, kasih, sayang, syukur dan hormat, kupersembahkan ini untuk:

Allah SWT yang selalu memberikan kesehatan dan kesabaran sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya

Kepada mama dan bapak yang telah mendukung selama ini. Semua yang kuberikan dan lakukan belum cukup untuk membalas pergorban orang tuaku. Semoga kelak aku dapat memberikan yang terbaik kepada mama dan bapak..

kepada seluruh keluargaku yang kusayangi dan kukasihi, mas Inung kakakku yang selalu memberi semangat untuk terus maju..

kepada seluruh kerabat dan sahabat yang telah memberi saran dan masukan yang sangat berarti..

Semoga Allah memberikan Rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua,

Amin





KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr Wb

Puji syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penyusun dapat menyelesaikan naskah Tugas Akhir Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang berjudul “ *BUDGET HOTEL DI YOGYAKARTA*” dalam memenuhi persyaratan ujian sarjana S-1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Pada kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih atas doa, dukungan, bimbingan dan pengarahan, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan Tugas Akhir ini kepada :

1. Bapak Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Ph.D, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro .
2. Bapak Bharoto, ST. MT., selaku dosen pembimbing utama atas bimbingan, arahan, dan motivasi selama penyusunan tugas akhir ini.
3. Bapak Ir. Abdul Malik, MSA, selaku dosen pembimbing kedua yang memberikan bimbingan, arahan, dan solusi dalam menghadapi kendala selama penyusunan Tugas Akhir.
4. Ibu Ir. Sri Hartuti W,MT. selaku dosen penguji, yang memberikan masukan dan saran-saran yang membangun.
5. Bapak Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku dosen wali atas arahan yang bermanfaat selama kuliah di Jurusan Arsitektur ini.
6. Seluruh teman-teman arsitektur Undip yang sudah memberikan saran dan bimbingan

Akhir kata penyusun mengharapkan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan pendidikan khususnya dalam bidang Arsitektur.

Wassalamu'alaikum Wr Wb.

Semarang, Juli 2013

PENYUSUN





DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	lii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1. Tujuan	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3. Manfaat	2
1.3.1 Secara Subyektif	2
1.3.2 Secara Objektif.....	2
1.4. Lingkup Pembahasan	3
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial.....	3
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial.....	3
1.5. Metode Pembahasan	3
1.6. Sistematika Pembahasan	3
1.7. Alur Pikir	5
BAB II TINJAUAN BUDGET HOTEL	6
2.1. Definisi Budget Hotel	6
2.2. Perkembangan Budget Hotel	7
2.3. Perbedaan Budget Hotel dan City Hotel	7
2.4. Pengunjung Budget Hotel	9
2.5. Standar Minimum Budget Hotel	10
2.6. Pertimbangan Desain Budget Hotel	16
2.7. Fasilitas Budget Hotel	16
2.8. Pengelolaan Budget Hotel	16
2.9. Karakteristik Fisik Hotel	17
2.10 Studi Banding.....	19
BAB III TINJAUAN KOTA YOGYAKARTA	23
3.1. Perkembangan Perhotelan Kota Yogyakarta	23
3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta	24
3.3. Pemilihan Lokasi	26
3.3.1. Lokasi Tapak	29





3.3.2. Tata Guna Lahan Tapak.....	33
-----------------------------------	----

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BUDGET HOTEL 36

4.1. Pendekatan Pelaku dan Kegiatan Budget Hotel	36
4.1.1. Pelaku Kegiatan	36
4.1.2. Jenis Kegiatan	38
4.2. Pendekatan Kebutuhan Ruang	38
4.3. Pendekatan Perhitungan Luas Bangunan	41
4.4. Pendekatan Hubungan Ruang	45
4.5. Program Ruang	46
4.6. Pendekatan Sirkulasi	49
4.7. Pendekatan Aspek Kinerja	51
4.7.1. Persyaratan Keselamatan	51
4.7.2. Persyaratan Kesehatan	53
4.7.3. Persyaratan Kenyamanan	57
4.7.4. Persyaratan Kemudahan	57
4.8. Pendekatan Aspek Teknis	59
4.8.1. Sistem Struktur	59
4.8.2. Sistem Modul	63

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BUDGET HOTEL 65

5.1. Konsep Dasar perencanaan	65
5.1. Program Kelompok Besaran Ruang	65
5.3. Luas dan Besaran Tapak	67
5.4. Sistem Struktur	68
5.5. Tampilan Arsitektur	69
5.5.1. Penampilan Bangunan	69
5.5.2. Sirkulasi Tapak	69
5.5.1. Orientasi Bangunan	69
5.5.1. Pendekatan Ruang Luar	69
5.6. Utilitas Bangunan	69

DAFTAR PUSTAKA	xi
BERITA ACARA.....	xii





DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Diagram Alur Pikir	5
Gambar 2.1. Bentuk Blok Ganda	17
Gambar 2.2. Bentuk Blok T	18
Gambar 2.3. Bentuk Blok Tunggal	18
Gambar 2.4. Bentuk Blok Y	18
Gambar 2.5. Bentuk Blok Melingkar	19
Gambar 2.6. Pop Hotel Yogyakarta.....	19
Gambar 2.7. Foto Studi Banding Pop Hotel	20
Gambar 2.8. Whiz Hotel Semarang.....	20
Gambar 2.9. Foto Studi Banding Whiz Hotel.....	21
Gambar 2.10. Amaris Hotel Semarang	21
Gambar 2.11. Foto Studi Banding Amaris Hotel.....	22
Gambar 3.1. Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Yogyakarta	25
Gambar 3.2. Peta Wilayah Administrasi Kota Yogyakarta	26
Gambar 3.3. Peta Wisata Kota Yogyakarta	27
Gambar 3.4. Kecamatan yang Berpotensi Dibangun Budget Hotel	28
Gambar 3.5. Lokasi Alternatif Tapak	29
Gambar 3.6. Lokasi Tapak	30
Gambar 3.7. Denah Tapak	30
Gambar 3.8 Foto Lokasi Tapak	31
Gambar 3.9. Potongan Jalan Mangkubumi	31
Gambar 3.10. Kondisi Jalur Pedestrian Sekitar Tapak	32
Gambar 3.11. Monumen Tugu Jogja	32
Gambar 3.12. View dari Monumen Tugu ke Tapak	32
Gambar 3.13. Kondisi Sekitar Tapak	33
Gambar 3.14. Rencana Pemanfaatan Pola Ruang Jalan P. Mangkubumi	33
Gambar 4.1. Lokasi Tapak.....	41
Gambar 4.2. Diagram Hubungan Kelompok Ruang	45
Gambar 4.3. Skema Sirkulasi Tamu.....	49
Gambar 4.4. Skema Sirkulasi Tamu Menginap	49
Gambar 4.5. Skema Sirkulasi Pengelola.....	50
Gambar 4.6. Skema Sirkulasi Karyawan.....	50
Gambar 4.7. Skema Sirkulasi Makanan dan Minuman.....	50
Gambar 4.8. Skema Sirkulasi Barang Perlengkapan	50
Gambar 4.9. Skema Sirkulasi Linen	51
Gambar 4.10. Jenis Kolom Precast	60
Gambar 4.11. Jenis Balok Precast	60
Gambar 4.12. Spesifikasi HCS	61
Gambar 4.14. Tahapan Pemasangan Facade.....	62
Gambar 4.15. Tangga Precast	62
Gambar 5.1. Denah Lokasi Tapak	67
Gambar 5.2. Foto Kondisi Tapak	68





DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Perbandingan Luas Kamar Tidur dan Konfigurasi Hotel	8
Tabel 2.2. Biaya Konstruksi Hotel Tiap Kamar	8
Tabel 2.3. Perbandingan Ukuran, Biaya Konstruksi, dan Tingkat Penjualan Kamar	8
Tabel 2.4. Pertumbuhan Konsumen untuk Merk Budget Hotel	10
Tabel 2.5. Persyaratan Minimum Budget Hotel.....	11
Tabel 3.1. Jumlah Hotel/Penginapan Tahun 2007-2011.....	23
Tabel 3.2. Persentase Banyaknya Tamu Asing dan Domestik yang Datang Menurut Golongan Hotel Bintang di Kota Yogyakarta Tahun 2011.....	23
Tabel 3.3. Jumlah Hotel/Jasa Akomodasi, Kamar, Tempat Tidur, dan Tenaga Kerja Hotel Bintang menurut Klasifikasi Hotel di Kota Yogyakarta Tahun 2011	24
Tabel 3.4. Presentase Tingkat Pemakaian Tempat Tidur Hotel Non Bintang menurut Kelompok Kamar Hotel di Kota Yogyakarta Tahun 2006-2010	24
Tabel 3.5. Rencana Fungsi Pusat Permukiman Kota Yogyakarta	25
Tabel 3.6. Kriteria Pemilihan Lokasi Budget Hotel	27
Tabel 3.7. Peraturan Pengembangan dan Peletakan Bangunan Kota Yogyakarta	28
Tabel 4.1. Jenis dan Jumlah Staff Budget Hotel	36
Tabel 4.2. Kelompok Kegiatan, Fasilitas, dan Pelaku Kegiatan	40
Tabel 4.3. Hasil Studi Banding Data Fisik Budget Hotel	42
Tabel 4.4. Persentase Perbandingan Luas Area Budget Hotel	43
Tabel 4.5. Perhitungan Jumlah Pengelola Budget Hotel	45
Tabel 4.6. Program Ruang dan Besaran Ruang Kegiatan Umum	46
Tabel 4.7. Program Ruang dan Besaran Ruang Kegiatan Menginap	47
Tabel 4.8. Program Ruang dan Besaran Ruang Kegiatan Pengelola	47
Tabel 4.9. Program Ruang dan Besaran Ruang Kegiatan Pelayanan	47
Tabel 4.10. Program Ruang dan Besaran Ruang Kegiatan ME	48
Tabel 4.11. . Program Ruang dan Besaran Ruang Parkir	48
Tabel 4.12. Total Keseluruhan Pendekatan dan Besaran Ruang	49
Tabel 4.13. Kelebihan dan Kekurangan Jenis AC	46
Tabel 4.14. Kelebihan dan Kekurangan Sistem <i>Up Feed</i> dan <i>Down Feed</i>	46
Tabel 5.1. Besaran Ruang Kegiatan Umum dan Menginap.....	65
Tabel 5.2. Besaran Ruang Kegiatan Pengelola dan Pelayanan	66
Tabel 5.3. Besaran Ruang Kegiatan Ruang ME & Ruang Parkir	66
Tabel 5.4. Total Besaran Ruang Budget Hotel	66





DAFTAR PUSTAKA

Direktori Hotel dan Akomodasi Lain Provinsi DIY 2012, Badan Pusat Statistik Yogyakarta

Edhianto Widjaja, "Bedah Strategi Hotel Budget", (Growth Seminar Series, PPM School of Management, Jakarta, 3 Februari, 2012).

Lawson, Fred, *Hotels, Motels and Condominiums*, Architectural Press-Conners, 1976

Neufert, Ernst and Peter, 2006, *Architect's Data Third Edition* [pdf]

TRI Hospitality Consulting, 2007, *Budget Hotels 2007 UK* [pdf]

Quality In Tourism, 2007, *Budget Hotels Quality Standard* [pdf]

Sumber lain:

<http://denpasarkota.go.id/>, diakses tanggal 31 Januari 2013, pukul 05.47

<http://www.dedesuryadi.com/>, diakses tanggal 30 Januari 2013, pukul 12.42

<http://id.scribd.com/doc/40130411/Chapter-II>, diakses tanggal 25 Januari 2013, pukul 06.25

<http://jurnal-sdm.blogspot.com/2009/07/pengantar-perhotelan-definisi-hotel.html>, diakses tanggal 27 Januari 2013, pukul 08.58

<http://www.intiland.com/id/category/projects/whiz-hotel-semarang>, diakses tanggal 28 Januari 2013 pukul 19.47

<http://whizhotels.com/semarang>, diakses tanggal 28 Januari 2013 pukul 19.32

<http://budgethotels-injaipur.blogspot.com>, diakses tanggal 1 Maret 2013 pukul 23.44

<http://www.lemontreehotels.com>, diakses tanggal 1 Maret 2013 pukul 23.42

<http://asiahotelsreview1.com>, diakses tanggal 12 Maret 2013, pukul 22.34





BERITA ACARA SIDANG KELAYAKAN LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR TUGAS AKHIR PERIODE 122

Dengan ini menyatakan bahwa telah dilaksanakan Sidang Kelayakan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir Periode 119 pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 15 Maret 2013

Waktu : 09.30 -10.05 WIB

Tempat : Laboratorium Sejarah, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang

Dilakukan oleh :

Nama : Karina Dwi Kusumastuty

NIM : L2B 009 097

Judul : *Budget Hotel* di Yogyakarta

Dengan susunan tim penguji sebagai berikut :

Pembimbing I : Bharoto, ST. MT.

Pembimbing II : Ir. Abdul Malik, MSA

Penguji : Ir. Sri Hartuti W, MT.

Pelaksanaan Sidang

1. Sidang Kelayakan Laporan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul : *Budget Hotel* di Yogyakarta dimulai pukul 09.30 WIB dan dibuka oleh Bapak Bharoto, ST. MT.

2. Presentasi dilakukan oleh penyusun dalam waktu \pm 10 menit dengan pokok-pokok materi sebagai berikut :
 - A. Latar Belakang
 - B. Tinjauan Data Permasalahan
 - C. Perhitungan Kapasitas Pengunjung
 - D. Program Ruang
 - E. Pendekatan program perencanaan & perancangan
 - F. Tinjauan lokasi





G. Studi Besaran Ruang

3. Sesi Tanya jawab dimulai setelah presentasi dilakukan, dengan uraian sebagai berikut :

Ir. Sri Hartuti W, MT

Pertanyaan :

1. Dalam presentasi anda tidak disebutkan desain struktur dari bangunan ini. Bagaimana pemilihan strukturnya?

Jawaban :

Struktur bangunan yang akan digunakan pada bangunan ini adalah:

- a. Struktur lantai

Menggunakan plat beton dengan balok dan anak balok

- b. Sub Struktur

Untuk pondasi digunakan yang mampu bertahan terhadap gempa serta tidak menimbulkan kerusakan bangunan di sekitarnya pada saat pengerjaan mengingat hotel ini berada pada daerah Kota Yogyakarta yang padat dan rawan terjadinya gempa. Jenis pondasi yang digunakan adalah pondasi bored pile, berdasarkan pertimbangan bahwa pengerjaannya dengan mengebor tanah dianggap tidak mengganggu dinding-dinding bangunan disekitarnya, mobilisasi mudah karena pondasi dicetak ditempat, pengoperasian alat sederhana, serta memenuhi syarat teknik dan spesifikasi bangunan.

- c. *Mid* Struktur

Menggunakan struktur rangka kaku.

- d. *Up* Struktur

Up struktur pada bangunan tinggi pada umumnya menggunakan atap plat beton namun nantinya dikombinasikan dengan penggunaan bahan material atap yang lain seperti atap aluminium spandek, bitumen ataupun genteng.

Pertanyaan :

2. Apakah pertimbangan pemilihan lokasi budget hotel selalu di pusat kota? Apakah tidak membuat harga sewa kamarnya menjadi mahal?

Jawaban :

Ya, karena budget hotel ditujukan terutama bagi business traveller, yang hanya membutuhkan hotel untuk tidur dan sarapan. Karena pada siang harinya mereka mempunyai aktivitas di luar hotel, sehingga lokasi hotel harus dipilih dekat dengan pusat perbelanjaan, stasiun, bandara, tempat pariwisata, serta pusat kuliner. Sedangkan untuk biaya sewa kamar sendiri cenderung lebih murah dari city hotel berbintang lainnya, karena fasilitas hotel pun terbatas biasanya tanpa kolam renang, ballroom, dan restoran, sehingga biaya untuk perawatannya pun





dapat diminimalisir. Oleh karena itu lokasi hotelnya harus yang strategis agar pengunjung dapat dengan mudah mencari kebutuhan yang tidak terdapat di hotel.

Ir. Abdul Malik, MSA

Pertanyaan :

Dimana letak tapak yang akan dibangun?

Jawaban :

Tapak berada di berada di jalan Jendral Sudirman Yogyakarta. Luas lahan sekitar 1.941 m². Lokasinya dekat dengan beberapa obyek wisata seperti Tugu Jogja, Monjali, dan Malioboro, selain itu juga dekat dengan Stasiun Tugu Yogyakarta, halte bus Trans Jogja dan tidak terlalu jauh dari Terminal Bus Jombor sehingga memudahkan wisatawan dan pebisnis.

Masukan:

Sebaiknya lokasi tapak dicari di jalan sekunder, karena jalan sudirman ini termasuk pada jalan primer, sehingga harga tanahnya lebih mahal. Selain itu juga di jalan Sudirman ini banyak terdapat hotel bintang 3 ke atas, seperti Hotel Phoenix dan Grand Aston Yogyakarta. Hal ini menunjukkan bahwa lokasi di jalan tersebut adalah untuk dibangun hotel-hoetl bintang 3 ke atas. Carilah lokasi di jalan sekunder, namun nantinya bangunan ini dapat tetap terlihat dan mudah di akses dari jalan primer.

Bharoto, ST. MT.

Masukan:

Pertimbangkan pemilihan lokasi tapak, karena tapak yang anda pilih tidak sesuai dengan preseden yang anda tampilkan dalam slide. Cari lokasi yang bentuk tapaknya memanjang ke belakang, karena harga tanahnya pasti berbeda dengan tapak yang memanjang kesamping. Pemilihan tapak tidak harus pada lahan yang kosong, bisa juga yang memiliki bangunan eksisting.

Pokok Revisi LP3A Tugas Akhir Periode 122

Berdasarkan masukan dari Tim penguji pada sidang kelayakan LP3A yang telah dilaksanakan (seperti terlampir dalam berita acara), dilakukan revisi dalam rangka penyempurnaan LP3A sebagai syarat melanjutkan ke tahap DGA.





Semarang, 18 Juli 2013
Mahasiswa Penyusun

Karina Dwi Kusumastuty
L2B 009 097

Mengetahui
Tim Dosen

Pembimbing I

Pembimbing II

Bharoto,ST,MT
NIP 197306161999031001

Ir. Abdul Malik, MSA
NIP 195608181986031005

Penguji

Ir. Sri Hartuti W, MT
NIP 196701231994012001

