



**KRITERIA PENENTU TIPOLOGI PROPERTI HOTEL TRANSIT
BANDARA SOEKARNO HATTA**
**CRITERIA FOR DETERMINING TYPOLOGY OF SOEKARNO HATTA
AIRPORT TRANSIT HOTEL PROPERTY**

*Dyah. N^{1, *)}, Purwanita. S²⁾ dan Ispurwono. S³⁾*

*1) Department of Architecture, Sepuluh Nopember Institut of Technology
Jl. Keputih Tegal, no 11b, Sukolilo, Surabaya, Indonesia
nawangsaridyah@yahoo.com*

2) Department of Architecture, Sepuluh Nopember Institut of Technology

3) Department of Architecture, Sepuluh Nopember Institut of Technology

** Corresponding author*

ABSTRAK

Dengan konsep “*Airport City*” yang sedang digencarkan, Bandara mencoba memanfaatkan lahan yang belum terpakai menjadi lahan komersial untuk meningkatkan pendapatan non aero. Hotel merupakan potensi bisnis dan investasi terbesar yang berkaitan dengan penerbangan. Setiap hotel memiliki tipologi yang berbeda sesuai dengan klasifikasi tertentu. Karena hotel ini akan diletakkan di area Bandara, maka untuk menentukan hotel yang tepat berada di Bandara diperlukan penentuan tipologi hotelnya terlebih dahulu. Penelitian ini akan menganalisa pelaku dan kegiatan yang berlangsung didalamnya, sehingga didapatkan kebutuhan dari segi kapasitas ruang dan kelengkapan fasilitas. Tujuan dari penelitian ini adalah memperoleh suatu konsep tipologi dari hotel transit di kawasan Bandara Soekarno Hatta ditinjau dari pelaku dan kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Penelitian ini dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui studi pustaka, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, dan observasi lapangan. Selain itu, dilakukan pendokumentasian hasil studi lapangan atau literatur, dan melakukan studi lapangan terhadap obyek survei sejenis. Kemudian hasil tersebut di bandingkan untuk menemukan pemecahan masalah serta menghasilkan tipologi hotel transit yang sesuai. Tipologi hotel yang akan diletakan di lahan komersial *Integrated Building* Bandara Soekarno-Hatta meliputi klasifikasi dari jenis hotel, ketinggian hotel, fasilitas di dalamnya, desain, dan sirkulasi di dalam hotel.

Kata kunci: Bandara, Hotel, Lahan Komersial, Transit

ABSTRACT

With the concept of “*Airport City*”, Airport tries to utilize unused land into commercial land to increase the income of non-aero. Hotel is the greatest investment potential associated with flight. Each hotel has different typologies according to a particular classification. This hotel is going to be put in the Airport area, so it is necessary to determine the typology of this hotel in advance to determine the exact hotel is located in the airport. This study will analyze the actors and activities that take place in it, so we get the space needs in terms of capacity and complete facilities. The purpose of this study is to obtain a typology concept of transit hotel in Soekarno-Hatta Airport. This research was conducted by the method of data collection through literature, data from relevant agencies, interviews with speakers, and field



observations. In addition, do some observation to some similar objects. Then the results are compared to find solutions and produce the corresponding typology of transit hotel. The typology of hotel that will be placed in commercial land Integrated Building Soekarno-Hatta including the classification of types of hotels, altitude hotel, the facilities in it, design, and circulation inside the hotel.

Keyword: Airport, Commercial area, Hotel, Transit

PENDAHULUAN

Bandara Soekarno Hatta yang sedang meningkatkan pendapatan non aero, mencoba untuk menunjang fasilitas didalam Bandara dengan mengusung konsep “*Airpot City*”. Konsep ini merupakan konsep *urban design* dimana Bandara menjadi poros sebuah kota dengan berbagai fasilitas pendukung berada disekitarnya. Hal ini dibuat untuk meningkatkan efisiensi dan pergerakan dari dan menuju Bandara, serta mengembangkan bisnis dan daerah komersial berbasis penerbangan. (Kasarda, 2001)

Hotel dan area komersil merupakan potensi bisnis dan investasi terbesar yang berkaitan dengan penerbangan. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. KM. 37/PW.304/MPPT-86, hotel merupakan jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian besar atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial. Sedangkan hotel transit adalah hotel yang orientasi pelayanannya untuk penunjang perjalanan penumpang udara, disebut juga hotel pelabuhan udara. (Lawson, 1976)

Menurut Moneo (1958), secara sederhana tipologi dapat didefinisikan sebagai sebuah konsep yang meberikan deskripsi kelompok objek atas dasar kesamaan sifat-sifat dasar. Bahkan bisa juga dikatakan bahwa tipologi berarti tindakan berpikir dalam rangka pengelompokan. Analisa tipologi dapat dibagi menjadi 3 fase, yaitu yang pertama adalah menganalisa tipologi dengan cara menggali dari sejarah untuk mengetahui ide awal dari suatu komposisi, atau dengan kata lain mengetahui asal-usul kejadian suatu objek arsitektural. Kedua, menganalisa dengan cara mengetahui fungsi suatu objek. Selanjutnya adalah menganalisa tipologi dengan cara mencari bentuk sederhana suatu bangunan melalui pencarian bangun dasar serta sifat dasarnya.

Konsep program ruang akan digunakan untuk membuat klasifikasi terhadap jenis dan jumlah ruang yang dibutuhkan di dalam hotel. Analisa ini akan menggunakan teori dari (Duerk, 1993) untuk mendapatkan program ruang yang tepat untuk alternatif bangunan hotel. Analisa ini akan memperhatikan pelaku dan kegiatan yang dilakukan oleh pelaku ketika berada di dalam hotel, sehingga akan diketahui kebutuhan ruang yang sesuai bagi pengguna hotel.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan melakukan pengumpulan data melalui studi pustaka, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, dan observasi lapangan. Selanjutnya, digunakan metode dokumentatif dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penelitian, dengan cara perekaman visual melalui hasil foto yang didapatkan dari studi lapangan atau literatur. Setelah data terkumpul, digunakan metode komparatif dengan melakukan studi lapangan terhadap obyek survei sejenis, yakni hotel transit yang kemudian di bandingkan untuk menemukan pemecahan masalah serta menghasilkan tipologi hotel transit yang sesuai.



HASIL DAN PEMBAHASAN

- Analisa Klasifikasi Hotel

Hotel transit yang akan direncanakan merupakan hotel transit dengan standar bintang 4. Penggolongan kelas hotel ini didasarkan pada analisa dan pertimbangan:

- Terdapat beberapa hotel pesaing dengan kelas bintang 3 di area dekat Bandara, sedangkan di dalam Bandara sudah terdapat hotel dengan kelas bintang 5.
- Analisa hotel transit di tiga bandara internasional tersibuk di asia yang memiliki kriteria serupa dengan Bandara Soekarno-Hatta memiliki hotel bintang 4 di dalamnya, seperti:
 - Hongkong International Airport yang memiliki satu hotel bintang 5 dan satu hotel bintang 4 di dalam kompleks Bandara
 - Changi International Airport memiliki satu hotel bintang 5 dalam kawasan dan satu hotel bintang 4 di Bandara
 - Incheon International Airport memiliki satu hotel bintang 5 dalam kawasan dan satu hotel bintang 4 di Bandara

Tabel 1. Statistik Penumpang Bandara Soekarno Hatta

Tahun	Kedatangan	Keberangkatan	Transit	Total	Pertumbuhan (%)
2008	15,193,309	15,510,932	1,529,252	32,233,493	
2009	15,289,627	17,209,854	1,622,394	34,121,875	5.86
2010	21,425,016	20,228,970	2,296,650	43,950,636	28.80
2011	24,525,301	22,999,764	2,867,274	50,392,339	14.66
2012	28,789,230	25,586,948	3,285,982	57,662,160	14.43
Rata-rata					15.94

Sumber: PT Angkasa Pura II

Tabel 2 Jumlah Penumpang yang menginap

Tahun	Penumpang	Menginap	Prosentase
2010	43,950,636	82,530	0.19
2011	50,392,339	87,060	0.17
2012	57,662,160	91,372	0.16
Rata-rata			0.17

Sumber: Dinas Perpajakan Kota Tangerang

Setiap tahunnya kemungkinan akan terus bertambah jumlah penumpang pesawat di Bandara, sehingga hotel transit ini akan sangat berguna kedepannya untuk fasilitas penunjang di Bandara.

- Analisa Pengguna dan Kegiatan

Analisa pengguna dan kegiatan digunakan untuk menentukan konsep program ruang yang kemudian dapat menghasilkan tipologi hotel yang diinginkan.

a. Analisa Pengguna

Terdapat dua jenis pelaku kegiatan di dalam suatu bangunan hotel, diantaranya adalah:

1. Tamu Hotel

Para pengguna jasa penerbangan di Bandara Soekarno-Hatta yang sedang transit untuk menunggu penerbangan selanjutnya, dengan waktu tunggu 1 sampai 2 hari. Berikut adalah zonasi ruang dan kegiatan yang dilakukan oleh pengunjung hotel:



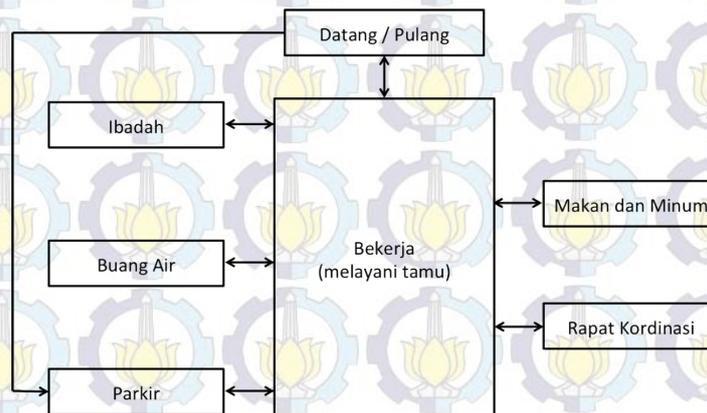
Gambar 1. Analisis Kegiatan Tamu Di Hotel

Tabel 3. Karakteristik Pengguna Hotel

Pelaku	Kegiatan	
Tamu hotel (pengunjung)	Kegiatan Privat	Tidur / istirahat Menonton televisi Mengakses internet Ke toilet
	Kegiatan Umum	Bersantai Melakukan pertemuan Makan dan minum Membeli barang dan souvenir Menukar uang Memarkirkan kendaraan

2. Pengelola Hotel

Terdiri dari orang-orang yang bekerja didalam hotel untuk membantu tamu dalam menjalankan aktifitas didalam hotel tersebut. Berikut adalah zonasi ruang dan kegiatan yang dilakukan oleh pengelola hotel:



Gambar 2. Analisa Kegiatan Pengelola Hotel

Tabel 4. Karakteristik Pengelola Hotel

Pelaku	Kegiatan	
Pengelola Hotel	Kegiatan Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengatur operasional hotel ▪ Mengatur reservasi, pelayanan informasi dan pembayaran kamar ▪ Mengatur masalah kepegawaian ▪ Mengatur keuangan hotel ▪ Mengadakan rapat



	Kegiatan Servis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ke toilet ▪ Mengganti pakaian ▪ Menyimpan barang ▪ Makan dan minum ▪ Ke toilet ▪ Melayani tamu ▪ Menyiapkan kebutuhan hotel ▪ Menyiapkan makanan dan minuman bagi tamu ▪ Mengatur dan menyiapkan bahan makanan yang masuk ke dalam hotel ▪ Mengatur peralatan dan sarana penunjang yang berkaitan dengan mekanikal dan elektrikal hotel
--	-----------------	--

• **Analisa Jenis Kegiatan dan Fungsi Ruang**

Analisa jenis kegiatan dilakukan untuk mengetahui kebutuhan ruang pada hotel ini. Sedangkan analisa fungsi ruang dilakukan untuk mengetahui zonasi dari ruang-ruang tersebut. Berikut ini adalah kegiatan dan kebutuhan ruang yang ditinjau dari pengguna hotel (tamu hotel dan pengelola hotel):

Tabel 5. Kebutuhan Ruang Untuk Tamu Hotel

Tamu		
Kegiatan	Ruang	Zonasi
Istirahat / tidur	Kamar hotel	Privat
Rapat	Ruang rapat	Semi-publik
Pertemuan	Ballroom	Semi-publik
Makan dan minum	Café, lounge dan restoran	Publik
Duduk / menunggu	Lobby	Publik
Transaksi	Retail	Publik
Buang air	Toilet lobby	Publik
Hiburan	Fasilitas hiburan	Publik
Pertemuan	Ballroom	Publik

Tabel 6. Kebutuhan Ruang Untuk Pengelola Hotel

Pengelola Hotel dan Servis			
Fungsi	Kegiatan	Ruang	Zonasi
Penerima	Registrasi tamu, pemesanan kamar	Publik	Resepsionis
Pengelola	Administrasi	Privat	Kantor pengelola
	Makan dan minum	Privat	Staff lounge
Servis	Memasak dan menyiapkan makanan	Privat	Dapur
	Mencuci pakaian	Privat	Laundry
	Loading barang	Privat	Loading dock
	Pencatatan barang	Privat	Kantor penerima barang
	Menyimpan perlengkapan ballroom	Privat	Gudang ballroom
	Ganti pakaian dan menyimpan barang	Privat	Ruang karyawan
	Buang air	Privat	Toilet
ME	Pengontrol keamanan	Semi-publik	Security
	Pengontrolan ME	Privat	Ruang ME

Tabel 7. Fungsi dan Fasilitas Ruang

No.	Pelaku	Ruang	Fungsi
Kelompok kegiatan penerima			
1.	Pengunjung	Lobby	Sebagai ruang penerima bagi tamu serta merupakan pusat orientasi bagi berbagai fasilitas yang ada.



		Front office	Sebagai pusat informasi hotel terkait dengan pemesanan dan pembayaran. kamar lengkap dengan ruang penitipan barang
		Ruang sewa	Merupakan ruang yang disewakan pihak hotel pada pihak lain maupun. untuk menyediakan kebutuhan tamu hotel seperti agen/biro perjalanan, money changer, dan toko souvenir
		Lounge	Merupakan ruang duduk yang tidak terlalu formal merupakan ruang penerima dan pengantar menuju restoran dan fasilitas hotel.
		Toilet	Sebagai fasilitas umum untuk buang air.
Kelompok kegiatan umum			
1	Pengunjung	Restoran	Ruang yang menyediakan fasilitas makan dan minum bagi tamu hotel. Restoran memiliki pencapaian yang mudah dari lobby dan memiliki view yang baik
		Meeting room	Sebagai ruang yang difungsikan untuk melakukan pertemuan bisnis, ruang rapat dan seminar kecil.
		Function room	Ruang multi guna yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan seminar, pertemuan dan acara kantor yang relatif besar.
		Spa	Sebagai fasilitas rileksasi bagi pengunjung
		Lavatory	Sebagai fasilitas umum untuk buang air.
Kelompok kegiatan menginap			
1	Pengunjung	Kamar	Merupakan ruang tidur tamu dilengkapi dengan lavatory yang bersifat privat. Terbagi menjadi kamar twin dan double.
Kelompok kegiatan pengelola			
1	General manager	General manager office	Menampung kegiatan manager hotel.
2	Asisten general manager	Asisten general manager	Menampung kegiatan asisten manager hotel.
3	Divisi kamar	Kantor divisi kamar	Menampung kegiatan divisi perawatan, pemeliharaan serta kebersihan kamar.
4	Divisi food and baverage	Divisi food and baverage	Menampung kegiatan divisi administrasi terkait dengan makanan dan minuman.
5	Divisi kepegawaian	Kantor divisi kepegawaian	Menampung kegiatan administrasi yang berkaitan dengan pesonalia karyawan.
6	Divisi akunting	Kantor divisi akunting	Menampung kegiatan pengaturan keuangan hotel.
7	Divisi mekanikal	Kantor divisi mekanikal	Menampung kegiatan pemeliharaan dan perawatan alat mekanikal hotel.
8	Divisi marketing	Kantor divisi marketing	Menampung kegiatan divisi pemasaran hotel.
9	Divisi pembelian	Kantor divisi pembelian	Menampung kegiatan pengadaan kebutuhan dalam hotel serta pengaturan aset hotel.
10	Divisi keamanan	Kantor divisi keamanan	Menampung kegiatan pengaturan keamanan hotel.
		Meeting room	Menampung kegiatan rapat dan pertemuan bagi pengelola hotel.
		Toilet	Sebagai fasilitas umum untuk buang air.
Kelompok kegiatan servis			
1	Karyawan	Ruang loker dan absensi	Merupakan ruang penyimpanan barang bagi karyawan hotel.
		Ruang istirahat	Merupakan ruang untuk beristirahat karyawan hotel.
		Ruang ganti	Merupakan ruang berganti pakaian bagi karyawan hotel.
		Housekeeping	Merupakan ruang untuk melayani kebutuhan rumah



	office	tangga hotel.
	Dapur	Merupakan ruang untuk mempersiapkan segala sesuatu yang terkait dengan makanan dan minuman bagi kebutuhan hotel.
	Loading dock	Merupakan tempat bongkar muat barang, baik itu barang untuk kebutuhan hotel maupun bahan baku dapur, serta berhubungan langsung dengan purchasing room.
	Gudang	Sebagai ruang penyimpanan barang barang perengkapan hotel yang dibagi menjadi gudang barang terpakai, gudang peralatan dan perlengkapan dan gudang mekanikal.
	Ruang mekanikal	Merupakan ruang tempat terdapatnya peralatan mekanikal penunjang hotel seperti ruang genset, panel listrik dan ruang pompa air.
	Toilet	Sebagai fasilitas umum untuk buang air.
	Tempat ibadah	Sebagai ruang ibadah bagi karyawan.

- Penentuan Tipologi Hotel Transit

Dari analisa yang telah dilakukan, maka dapat ditentukan tipologi hotel seperti apa yang akan diletakkan pada lahan komersial *Integrated Building* Bandara Soekarno-Hatta. Selain mengacu pada analisa yang telah dilakukan tersebut, tipologi ini juga mengacu pada ketentuan dan aturan yang ditetapkan untuk bangunan di area Bandara.

Tabel 8. Tipologi Hotel

No.	Judul	Klasifikasi Tipologi
1	Jenis Hotel	Hotel transit dengan standar bintang 4
2	Ketinggian Hotel	Ketinggian hotel max 45m (karena berada di area Bandara), dengan jumlah lantai 5
3	Fasilitas kamar tidur	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah kamar standar, min 50 kamar (pada penelitian ini hotel memiliki 250 kamar) • Kamar Suite min 3 kamar (pada penelitian ini hotel memiliki 50 kamar) • Kamar mandi di dalam • Luas kamar standar 24m² • Luas kamar Suite min 48m² (kamar suit dibutuhkan untuk tamu transit lokal dari penerbangan lokal ke international yang biasanya pada malam hari)
4	Fasilitas restoran dan cafe	<ul style="list-style-type: none"> • Wajib memiliki min 1 restoran (restoran menyediakan makanan yang sesuai dan desain ruang yang modern dan simple), dengan kapasitas 100 orang • Wajib memiliki min 1 cafe dan bar (café menyediakan makanan dan minuman ringan, desain dibuat senyaman mungkin untuk para pebisnis), dengan kapasitas 50 orang
5	Fasilitas ruang fungsional	<ul style="list-style-type: none"> • Wajib memiliki min 1 ruang fungsional (ruang fungsional memiliki desain yang modern dan simple sehingga dapat dengan mudah menyesuaikan kegiatan yang dilakukan di dalamnya).
6	Fasilitas rekreasi dan olahraga	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu memiliki 1 fasilitas olahraga (fasilitas olahraga seperti mini kolam renang atau gym, didesain modern dan tidak memakan banyak ruang) • Wajib memiliki 2 fasilitas rekreasi (seperti retail atau ruang santai). Fasilitas yang dipilih sesuai dengan perilaku pengguna adalah retail dan spa
7	Ruang yang disewakan	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu memiliki min 2 ruang untuk disewakan (seperti ruang meeting untuk para pebisnis mengadakan rapat, dan ballroom)
9	Ruang pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki ruang pengelola yang dapat memenuhi kebutuhan hotel (dipisahkan aksesnya dengan ruang yang difungsikan untuk kegiatan para tamu)
10	Desain hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Didesain dengan simple namun tetap terlihat mewah dan modern



		<p>mengikuti jaman (melihat dari pengguna yg merupakan pebisnis dan pengunjung bandara yang transit)</p> <ul style="list-style-type: none">• Pada lobby harus didesain dengan mewah namun simple untuk mengundang dan menyambut tamu, akan lebih baik bila space lebih luas• Desain keseluruhan hotel tidak menggunakan banyak ornamen dan terkesan modern (karena bukan merupakan hotel untuk berlibur), jadi sebisa mungkin di desain sesimple mungkin
11	Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none">• Setiap ruang publik harus memiliki akses yang mudah untuk dijangkau oleh tamu• Ruang pengelola dan servis dipisahkan sirkulasinya dengan sirkulasi menuju ruang untuk tamu• Sirkulasi dari ruang publik ke ruang private untuk tamu sebisa mungkin dimudahkan aksesnya
12	Parkir	<ul style="list-style-type: none">• Setiap 5 unit kamar harus memiliki 1 tempat parkir.• Jumlah parkir tidak akan sebanyak hotel biasa karena hotel ini merupakan hotel transit di Bandara (pengunjung biasanya tidak membawa kendaraan pribadi)

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah program ruang yang dihasilkan memperhitungkan dua hal, yaitu perilaku pengguna bangunan dan jenis kegiatan yang dilakukan di dalam bangunan tersebut. Dari tipologi hotel yang telah ditentukan, maka hotel yang sesuai merupakan hotel transit bintang 4. Tamu hotel kemungkinan akan datang dalam waktu yang bersamaan, hal ini disebabkan dari waktu mendarat pesawat yang telah ditentukan. Agar tidak terjadi *chaos*, maka akses pengunjung harus diperhatikan. Selain itu, lobby juga harus memiliki desain yang simple dan mudah di akses, serta memiliki *space* yang luas. Tempat parkir yang dibutuhkan tidak akan sebanyak hotel pada umumnya, karena fungsinya merupakan hotel transit. Spa menjadi fasilitas hiburan yang dibutuhkan oleh pengunjung. Hasil tersebut didapat dari klasifikasi jenis hotel, ketinggian hotel, fasilitas di dalamnya, desain, dan sirkulasi di dalam hotel. Sedangkan saran dari penelitian ini adalah tipologi hotel yang dihasilkan hanya melihat dari analisa pelaku dan jenis kegiatan yang kemudian menghasilkan konsep program ruang kasar, tidak membahas secara mendalam tentang desain bangunannya. Jika ingin mendapatkan hasil yang lebih detail, akan lebih baik bila disertai analisa mengenai desain bangunan hotel.

DAFTAR PUSTAKA

- Duerk, Donna P. (1993). *Architectural Programming: Information Management for Design*, Van Nostrand Reinhold, New York
- Kasarda, J.D. (1998). *Logistics, Strategy, and Structure: A Conceptual Framework*, *International Journal of Operations and Production Management*, North Carolinas Kenan, Flagler
- Lawson, F. (1976). *Hotel, Motel, and Condominiums Architectural*, Press, London
- Moneo, R. (1985). *Typology dalam Oppositions 13 Journal*. The MIT Press, Macashusette
- Rutes, Walter, A, and Penner, Richard, H., and Adams, Lawrence. (2001). *Hotel Design: Planning and Development*, W. W. Norton & Company, New York